



SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN
DEFECT LAW*

(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**



SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN
DEFECT LAW*

(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN
DEFECT LAW*

(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

Oleh

**AGRA VERTA ARDI NUGRAHA
NIM 110710101126**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

MOTTO

Ada empat hal yang tidak dapat kembali: kata yang terucapkan, anak panah yang terlepaskan, masa lalu dan kesempatan yang disia-siakan

Four things come not back, the spoken word, the spent arrow, the past, and the neglected opportunity

(Omar Idn Al-Hali)¹



¹ Ida Prastiowati, *Inspiring Words*, (Yogyakarta, Indonesia Cerdas, 2008), hlm 66.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya tercinta Bapak Suryatna, S.H. dan Ibu Murniyati S.Pd., M.Si yang telah membesarkan, merawat, dan mendidik saya dengan setulus cinta dan kasih sayangnya serta mensupport saya hingga sampai pada titik saat ini saya berdiri;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember, yang selalu saya banggakan dan saya junjung tinggi;
3. Guru-guru saya sejak taman kanak-kanak sampai dengan sekolah menengah dan Dosen-Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat.

PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

***THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN
DEFECT LAW***

(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

AGRA VERTA ARDI NUGRAHA

NIM. 110710101126

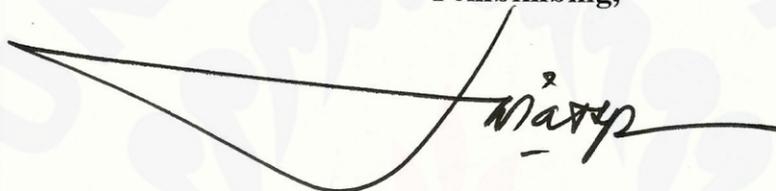
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 16 JUNI 2015

Oleh:

Pembimbing,



(I WAYAN YASA, S.H., M.H.)
NIP. 196010061989021001

Pembantu Pembimbing,



(IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.)
NIP. 197306271997022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

(Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

*THE LEGALITY OF BUY AND SELL OF LAND AGREEMENT THAT CONTAIN DEFECT
LAW*

(A Study of Verdict Number 178/PDT.G/2012/PN.Sda)

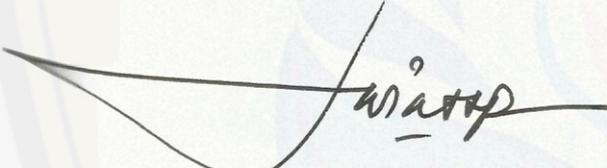
Oleh :

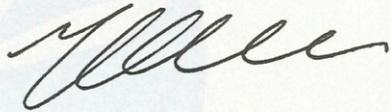
AGRA VERTA ARDI NUGRAHA

NIM. 110710101126

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,


(I WAYAN YASA, S.H., M.H.)
NIP. 196010061989021001


(IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.)
NIP. 197306271997022001

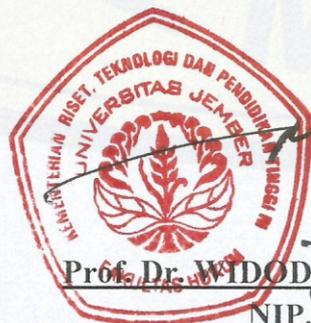
Mengesahkan:

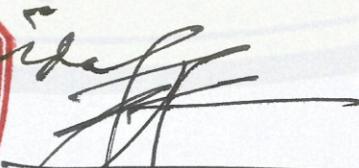
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 16

Bulan : Juni

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

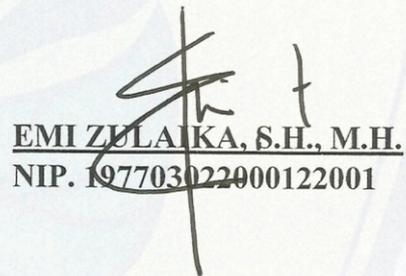
Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

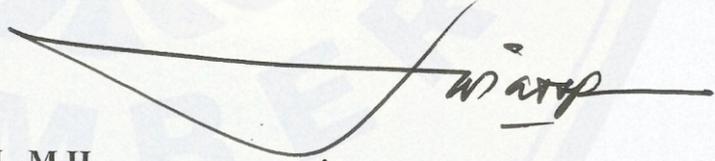


MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP. 197703022900122001

Anggota Penguji :



1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.**
NIP.196010061989021001

:

2. **IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.**
NIP. 197306271997022001



:

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AGRA VERTA ARDI NUGRAHA

NIM : 110710101126

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Juni 2015

Yang menyatakan,



AGRA VERTA ARDI NUGRAHA
NIM. 110710101126

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur ke hadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, tenaga dan perhatian dalam membimbing serta memberikan pengarahan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, tenaga dan perhatian dalam membimbing serta memberikan pengarahan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah bersedia untuk menguji skripsi penulis dan memberikan pengarahan serta pengetahuan guna mencapai sempurnanya skripsi ini;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah bersedia untuk menguji skripsi penulis dan memberikan pengarahan serta pengetahuan guna mencapai sempurnanya skripsi ini;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. selaku Ketua Jurusan Bagian Hukum Perdata;
8. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan akademik selama masa perkuliahan;
9. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti S.H., M.Hum yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan selama perkuliahan;
10. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mengajari penulis berbagai ilmu dan pengetahuan dari awal hingga akhir perkuliahan dan sampai dengan penulisan skripsi ini;
11. Kedua orang tua tercinta dan tersayang bapak Suryatna, S.H. dan ibu Murniyati S.Pd., M. Si., yang telah memberikan seluruh perhatian, support, kasih sayang dan semangat dari kecil hingga dewasa serta doa yang tulus ikhlas sampai dengan sekarang;
12. Adelina Caesarianie Prayogi terkasih, yang banyak memberikan support baik moriil dan materiil ;
13. Sahabat-sahabatku tersayang dan tercinta di Jember yang banyak memberikan pengalaman dan waktunya setiap kebersamaan kita selama ini: Belia, Yulis, Reztie, Ochy, Adya, Sherly, Trisna, Firman, Fenny, Icha, Dana, Oki, Amri, Winny, Nuril, Igam, Mutiara, Rico, Nisa, Diah, Enjang, Yahya, Maulana Zuhri, Aditya Pambudi, Bangun, Febby, Yudika, Farid, Yudhis, Dhika.
14. Sahabatku di Sidoarjo Ahmad Darmawan, Dini Fatmawati, Fika Rakhmawati, dan Isna Besti, Elberto, Yola, Wahyu, Alfi, Yudha dan masih banyak lagi dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Tiada kata yang bisa penulis katakan selain ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya dan semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala dan hidayahNya yang baik bagi kita semua. Serta semoga dengan adanya skripsi ini dpaat memberikan perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 16 Juni 2015

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian yang sah haruslah dibuat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat tersebut meliputi mengenai syarat subjektif dan syarat objektif sebagaimana yang terkandung di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu perjanjian yang dibuat tidak memenuhi salah satu syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang tersebut mempunyai akibat hukum yang berbeda. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum dapat dimintakan pembatalannya perjanjian tersebut oleh salah satu pihak sedangkan suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 tersebut mempunyai akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi adanya perjanjian. Perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin kepada Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin tersebut sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Almarhum Ibrahim dan Djaidin dalam duduk perkara putusan tersebut berlaku selaku ahli waris dari Anuwar P. Sidik untuk menjual tanah warisan yang belum dibagi waris, sebagaimana fakta hukum yang ditemukan Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris dari Anuwar P. Sidik. Berdasarkan duduk perkara tersebut terdapat hal menarik yang ingin dikaji dalam penulisan skripsi ini yaitu, dalam perjanjian jual beli haruslah mencantumkan identitas pihak penjual dan pembeli. Apabila pihak penjual menggunakan keterangan palsu dan mengaku sebagai ahli waris maka perlu dikaji keabsahan jual beli yang dilakukan.

Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *Pertama* mengenai apakah perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum?; *Kedua* apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu?; *Ketiga* apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?

Tujuan penulisan skripsi ini ada 3 (tiga), yaitu mengetahui dan memahami cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu, mengetahui dan memahami tentang akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu, dan mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Metode penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Adapaun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda, bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari pembahasan skripsi ini adalah Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian jual beli yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris, melainkan almarhum merupakan orang lain yang mengaku atau melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ahli waris dan menjual harta warisan dari pewaris yang belum dibagi kepada Nur Saidah dengan menggunakan keterangan palsu. Akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu dapat dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan Negeri setempat hal tersebut didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa penipuan dalam hal ini memberikan keterangan palsu sebagai ahli waris merupakan suatu alasan untuk dapat dijadikan sebagai pembatalan perjanjian. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pada putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda, untuk mengabulkan eksepsi dari pihak Tergugat dapat dikatakan kurang tepat karena pihak Tergugat tidak bisa membuktikan bahwa apakah Almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris dari pewaris yaitu Anuwar P. Sidik dan Tergugat juga tidak bisa membuktikan alas hak yang dijadikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 239 tersebut

Saran Sebelum melakukan jual beli tanah dengan dibuatnya Akta Ikatan Jual Beli sebaiknya bagi setiap orang yang akan melakukannya terlebih dahulu mengetahui alas hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut, dikarenakan alas hak atas tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Saran kedua ditujukan kepada majelis hakim, bahwa dalam menangani suatu perkara sebaiknya mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dikarenakan alat bukti merupakan suatu keterangan yang diajukan oleh para pihak yang berperkara untuk membenarkan dalil-dalil gugatannya dan pihak mana yang alat buktinya paling kuat dan paling sempurna pembuktiannya haruslah dikabulkan gugatannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Perjanjian Jual Beli	11
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian.....	14

2.1.4 Syarat-Syarat Perjanjian.....	18
2.1.5 Batalnya Perjanjian.....	18
2.2 Cacat Hukum.....	19
2.2.1 Pengertian Cacat Hukum.....	19
2.3 Tanah.....	22
2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Tanah.....	22
2.3.2 Hak-Hak Atas Tanah.....	23
BAB III PEMBAHASAN	29
3.1 Perjanjian Jual Beli Yang Subjeknya Menggunakan Keterangan Palsu	29
3.2 Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli yang Menggunakan Keterangan Palsu	39
3.3 Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda	45
BAB IV PENUTUP.....	61
4.1.Kesimpulan	61
4.2.Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3135 K/Pdt/2010



DAFTAR TABEL

Tabel 1: Daftar Tabel Alat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat 50



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih². Suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian dimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan,

“Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Dalam syarat sah perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif, yang dimaksud syarat Subjektif adalah “*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*” dan “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah “*Suatu hal tertentu*” dan “*Suatu sebab yang halal*”. Syarat Subjektif dari perjanjian adalah “*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*”, kecakapan tersebut yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun sementara berdasar pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dalam hal sebagaimana yang dimaksud tidak cakap yaitu didasarkan pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat Subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif maka

² Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas)³. Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan⁴.

Sama halnya dengan suatu perjanjian jual beli, dimana di dalamnya juga harus memenuhi unsur Pasal 1320 dan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual-beli merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, yang mana pihak penjual terikat dengan menyerahkan suatu kebendaan dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu *Terang* dan *Tunai*. *Terang* artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. *Tunai* artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai⁵.

Berdasar pada uraian diatas bahwa dengan dilakukannya perjanjian jual beli maka terjadi proses peralihan suatu hak kebendaan berupa tanah dari penjual ke pembeli. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang

³ Diana Kusumasari, "*Pembatalan Perjanjian yang Batal Demi Hukum*", diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum-pada-tanggal-01-Maret-2015>

⁴ *Ibid*

⁵ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. (Bandung; Kaifa,2010), hlm 16.

ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Seperti halnya yang terjadi perjanjian jual-beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda. Penggugat dengan gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo ada tanggal 25 Oktober 2012, bahwa di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo pernah tinggal sepasang suami istri bernama Anuwar P. Sidik dan Hindun yang dalam rumah tangganya dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Mochammad Sidik (Penggugat 1), Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono (Penggugat 2).

Terkait dengan itu setelah melahirkan anak keempat Anuwar P. Sidik menceraikan Hindun dan kawin lagi dengan seorang perempuan bernama Wakinah yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Abdul Karim (Penggugat 3). Selanjutnya Hindun kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama Karto yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak perempuan bernama Tutik Hidayah (Penggugat 4). Anuwar P. Sidik meninggal dunia pada tahun 1987 dan Hindun meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2007, dengan demikian Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Anuwar P. Sidik dan almarhumah Hindun.

Pewaris yang bernama Anuwar P. Sidik selain meninggalkan ahli waris anak-anak, pewaris juga meninggalkan harta bersama yang belum di bagi waris berupa tanah sawah ex Gogol terletak di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo tercatat dalam buku leter C Desa Nomor: 18, S, Luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: Anuwar P. Sidik.

Tanah sawah ex Gogol terdiri dari tiga blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu. Tanah sengketa seluas ± 1700 meter persegi pada tahun 1990 dijual oleh almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Nur Saidah (Tergugat 1) dengan dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli

1990 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. (Turut Tergugat 1).

Tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat 1 kepada PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat 2) atas dasar pelepasan hak dan selanjutnya tanah tersebut masuk dalam satu kesatuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh BPN (Turut Tergugat II).

Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. menjelaskan bahwa almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris Anuwar P. Sidik, akan tetapi sesuai faktanya almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah orang lain dan bukan ahli waris Anuwar P. Sidik. Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah memberi keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat 1.

Berdasarkan kasus posisi diatas terdapat hal menarik yang ingin dikaji dalam penulisan skripsi ini yaitu, dalam perjanjian jual beli haruslah mencantumkan identitas pihak penjual dan pembeli. Apabila pihak penjual menggunakan keterangan palsu dan mengaku sebagai ahli waris maka perlu dikaji keabsahan jual beli yang dilakukan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis ingin membahas lebih dalam mengenai permasalahan tersebut dalam karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIDALAMNYA MENGANDUNG CACAT HUKUM (Studi Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka masalah yang akan di bahas adalah sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum?
2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu?

3. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dibedakan menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus:

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan akademis sebagai tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengembangkan dan mengaplikasikan ilmu pengetahuan hukum yang diterima selama perkuliahan yang bersifat teoritis dalam praktek kehidupan masyarakat;
3. Untuk memberikan tambahan pemikiran dan wawasan yang bermanfaat bagi almamater khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat pada umumnya.

1.3.2. Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Mengetahui dan memahami cacat hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu.
2. Mengetahui dan memahami tentang akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dibuat menggunakan keterangan palsu.
3. Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian sangat diperlukan dalam suatu karya tulis yang bersifat ilmiah. Metode penelitian pada suatu karya ilmiah merupakan faktor penting

untuk menemukan kebenaran atas pokok permasalahan yang ditentukan dan menjadi pedoman dalam penulisan hasil penelitian. Dengan menggunakan metode penelitian yang tepat akan mendapatkan hasil analisis yang mengandung kebenaran dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Penggunaan suatu metode dalam suatu penelitian merupakan cara kerja berupa prosedur atau langkah-langkah untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran sebab nilai suatu penelitian tidak lepas dari metode yang digunakan. Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang diajukan.⁶ Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini meliputi beberapa aspek yaitu sebagai berikut:

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan karya ilmiah yang berupa skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, yakni dilakukan dengan cara mengkaji berbagai peraturan yang bersifat formal seperti Undang-Undang dan literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁷

1.4.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum agar mendapatkan kebenaran mengenai isu hukum yang sedang ditangani, maka diperlukan suatu pendekatan masalah agar menemukan jawaban yang benar dan kongkrit.

Pada penulisan skripsi ini penulis menggunakan satu macam pendekatan masalah, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani.⁸ Digunakan

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 130.

⁷ *Ibid.*, hlm. 29.

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 110.

untuk menemukan aturan hukum dalam mengetahui tentang keabsahan suatu perjanjian yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu.

1.4.3 Bahan Hukum

Dalam sebuah penelitian tentang hukum, maka sangat diperlukan sumber-sumber bahan hukumnya, karena untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya diperlukan sumber-sumber penelitian.⁹ Sumber-sumber penelitian hukum tersebut berupa bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Penulisan dalam skripsi ini, penulis menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁰

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹¹

Pada penulisan skripsi ini bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis adalah buku-buku teks hukum yang terkait dengan topik penelitian atau isu hukum yang ditangani dan publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm 181

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam suatu penelitian hukum diperlukan adanya analisis terhadap bahan hukum yang merupakan metode untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Langkah-langkahnya adalah sebagai berikut:¹²

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah berupa pengumpulan dan pengolahan bahan-bahan hukum yang disusun secara sistematis untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yaitu memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.¹³

Hasil analisis bahan hukum tersebut kemudian dibahas guna menghasilkan jawaban dan memberikan pemahaman terhadap permasalahan yang diajukan. Kemudian jawaban atas permasalahan tersebut ditarik suatu kesimpulan yang dilakukan dengan menggunakan metode deduktif. Penggunaan metode ini dengan cara analisis dari kesimpulan umum terlebih dahulu kemudian diuraikan menjadi fakta-fakta yang menjelaskan kesimpulan tersebut. Dengan demikian, metode deduktif dapat diartikan proses penarikan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Terkait dengan hal tersebut, ada beberapa isu hukum yang akan ditarik untuk diidentifikasi dan yang akan menjadi pembahasan dalam penulisan ini

¹² *Ibid.*, hlm 213

¹³ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op. Cit.*, hlm. 1 yang mengutip dari Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Yuridika Vol. 16, No. 1, Maret-April 2001, hlm. 103.

adalah apakah perjanjian jual-beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum, apa akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli yang subjeknya menggunakan keterangan palsu, dan apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor : 178/PDT.G/2012/PN.Sda telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2. 1. Perjanjian

2. 1. 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pada Pasal 1313 dimana suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibilang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban¹³.

Timbulnya hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak dari sebuah perjanjian, maka disini lahirlah suatu perikatan. Definisi perikatan dapat ditemui pada Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang. Masing-masing pihak yaitu kreditur dan debitur terikat oleh adanya suatu prestasi yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian yang dibuat secara timbal balik akan menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif dalam perjanjian menimbulkan hak bagi kreditur dalam pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya¹⁴. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada keadaan tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan dengan semestinya sehingga muncul cedera janji (*wanprestasi*).

¹³ Anonim, *Pengertian dan Syarat-Syarat Perjanjian*. Diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/>. Pada tanggal 05-Maret-2015

¹⁴ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta, Kencana, 2014), hlm 261

Cidera janji (*wanprestasi*) pada umumnya baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Debitur dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) apabila¹⁵:

1. Tidak melaksanakan isi perjanjian.
2. Melaksanakan isi perjanjian, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Terlambat melaksanakan isi perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada pihak yang telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian yang telah di buat dan disepakati. Ganti kerugian disini bisa meliputi ganti rugi terhadap biaya-biaya yang telah dikeluarkan dan ganti rugi terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat dari cidera janji (*wanprestasi*) tersebut.

2. 1. 2. Perjanjian Jual-Beli

Jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut¹⁶. Perjanjian jual-beli terdapat dua belah pihak atau lebih yang bisa disebut dengan penjual dan pembeli.

Antara penjual dan pembeli haruslah ada objek yang menjadi pokok dalam perjanjian diantara mereka. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli¹⁷. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini (penjual dan

¹⁵ Wahyuni Wulandari, *Hukum Perjanjian*. Diakses dari <http://wahyuni-wulandari.blogspot.com/2013/04/hukum-perjanjian.html>. pada tanggal 05-Maret-2015

¹⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 1.

¹⁷ *Ibid.*, hlm 2.

pembeli) mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Menurut Hukum Adat, jual-beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, akan tetapi menurut hukum adat sudah dianggap dibayar secara penuh¹⁸. Dalam hukum adat jual-beli dilakukan antara pihak penjual dan pembeli dengan cara tunai.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1459 mengatur apabila Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Antara penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang berbeda, bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu¹⁹:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang yaitu: barang bergerak, barang tidak bergerak, dan barang tak bertubuh. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu:

¹⁸ Made Somya Putra, *Perjanjian Jual Beli*. Diakses dari <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> pada tanggal 06-Maret-2015

¹⁹ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm 8.

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen”

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “*obligatoir*”, artinya bahwa perjanjian jual-beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Terkait dengan itu, perjanjian jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan deliver itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

Mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu.

Adapun kewajiban dari si pembeli yaitu adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian²⁰. “Harga” tersebut harus berupa sejumlah uang, meskipun dalam hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”.

Berdasarkan uraian diatas memang terdapat perbedaan antara jual-beli dengan tukar menukar, dalam suatu perjanjian jual-beli si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang si pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Namun demikian yang ditekankan dalam perjanjian jual-beli ini adanya suatu pembayaran berupa uang agar kepemilikan barang dari penjual tersebut agar berpindah ke pembeli, berbeda dengan tukar-menukar yang mana masing-masing pihaknya hanya saling menyerahkan atau memberikan suatu barang secara timbal balik dan tidak ada pembayaran uang seperti jual-beli.

2. 1. 3. Asas-Asas Perjanjian

Asas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hukum dasar, asas merupakan dasar bagi seseorang untuk dijadikan pedoman dalam pemikiran

²⁰*Ibid.*, hlm 20.

dan tindakan mereka. Terdapat beberapa asas perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengarahkan dan menjadi dasar mengenai awal terjadinya suatu perjanjian, maupun yang menjadi dasar dalam pembuatan isi dari perjanjian tersebut diantaranya yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas pancaran hak asasi manusia²¹. Asas kebebasan berkontrak memberikan pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian, di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian²². Pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian disini dimaksudkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan atau membuat suatu perjanjian dengan siapapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

2. Asas konsensualisme

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkandung asas yang esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas *konsensualisme* yang menentukan adanya perjanjian. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara pihak terhadap pemenuhan perjanjian²³. Asas ini merupakan ruh dari setiap perjanjian yang akan dibuat, tanpa adanya asas ini perjanjian tidak bisa diadakan karena tidak adanya kata sepakat antara masing-masing pihak yang membuat perjanjian.

3. Asas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. (Bandung, Alumni, 1996), hlm 110.

²² Agus Yudha Hernako, *Op.Cit.*, hlm 110.

²³ *Ibid.*, hlm 121.

keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang²⁴. Makna kepercayaan dalam asas ini sangat diperlukan oleh masing-masing pihak dalam pembuatan perjanjian bahwa masing-masing pihak akan melakukan kewajibannya sesuai perjanjian yang dibuat, oleh karena itu setiap pihak yang akan membuat perjanjian harus menumbuhkan rasa percaya pada masing-masing pihak .

4. Asas kekuatan mengikat

Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang²⁵. Asas ini mengharuskan para pihak yang emmbuat perjanjian untuk memnuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat, asas ini disebut juga asas *pacta sunt servanda*.

5. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain²⁶. Setiap perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak tidaklah menempatkan salah satu pihak yang membuatnya lebih tinggi dari pihak satunya, akan tetapi posisi mereka haruslah sederajat sehingga masing-masing pihak mendapatkan cakupan muatan isi yang sama dalam maksud dan tujuan perjanjian tersebut.

6. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu²⁷. Jadi kedudukan antara masing-masing pihak adalah seimbang dalam pemenuhan hak dan kewajibannya.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm 114

²⁵ Agus Yudha Hernako, *Op. Cit.*, hlm 124.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm 114.

²⁷ *Ibid.*

7. Asas itikad baik

Kesepakatan para pihak dalam pembuatan perjanjian haruslah dilandasi dengan itikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik disini dapat diartikan bahwa masing-masing pihak dalam membuat perjanjian haruslah bersifat jujur dan saling terbuka.

8. Asas moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur²⁸. Asas moral ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

9. Asas kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi dari perjanjian²⁹. Asas kepatutan merupakan ukuran tentang hubungan rasa keadilan dalam masyarakat dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian asas diatas, ruh dari suatu perjanjian atau lahirnya dari suatu perjanjian yaitu kata sepakat terdapat dalam asas konsensualisme. Dengan adanya asas konsensualisme ini maka sudah terjadi kesepakatan antara masing-masing pihak mengenai perjanjian dan isinya, misalnya dalam suatu perjanjian jual-beli masing-masing pihak sudah sepakat mengenai barang dan harga yang akan diperjual belikan.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

2. 1. 4. Syarat-Syarat Perjanjian

Syarat-syarat sah dalam suatu perjanjian haruslah terpenuhinya seluruh unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian diatas terdapat syarat Subjektif dan syarat Objektif. Syarat Subjektif adalah "*Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*" dan "*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*", sedangkan yang dimaksud syarat Objektif adalah "*Suatu hal tertentu*" dan "*Suatu sebab yang halal*". Syarat Subjektif dari perjanjian adalah "*Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*", kecakapan disini yang dimaksud yaitu telah genap berusia dua puluh satu tahun berdasar pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, sedangkan yang dimaksud tidak cakap yaitu berdasar pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang-orang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu."

2. 1. 5. Batalnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang di buat oleh masing-masing pihak yang berkepentingan dapat terjadi pembatalan. Batalnya suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu³⁰:

³⁰ Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*. Diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520.pada.tanggal.05-Maret-2015>

1. *Null and Void* , dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.
2. *Voidable*, bila salah satu syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Berdasarkan uraian diatas suatu perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak dapat dinyatakan batal demi hukum (*Null and Void*) dan dapat dibatalkan (*Voidable*). Dikatakan batal demi hukum karena syarat Objektif dari perjanjian tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuatnya dalam artian Objek dari perjanjian tersebut masih kabur, dapat dibatalkan apabila perjanjian itu tidak memenuhi unsur Subjektifnya dalam hal ini adalah pihak-pihak yang membuatnya itu belum cakap dalam membuat perjanjiannya.

2. 2. Cacat Hukum

2. 2. 1. Pengertian Cacat Hukum

Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum³¹. Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai cacat hukum apabila perjanjian tersebut dibuat dengan paksaan, kekeliruan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan³².

³¹ Diana Kusumasari, *Tentang RV, HIR, RBG, AB dan Keberlakuan Perpres No. 68/2005*. Diakses dari http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f2f2e1966dac/tentang-rv,-hir,-rbg,-ab-dan-keberlakuan-perpres-no.-68_2005. Pada tanggal 05-Maret-2015

³² Pakde Sofa, *Syarat Sahnya Kontrak*. Diakses dari <https://massofa.wordpress.com/2012/01/10/syarat-sahnya-kontrak/>. Pada tanggal 05-Maret-2015

1. Paksaan

Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak, kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan kepemilikan suatu tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain. Menurut Sudargo, paksaan adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Hal tersebut berbeda bila ancaman kejahatan fisik merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kelainan mental.

2. Kesestatan

Kesestatan dalam hal ini terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.³³ Ada 2 (dua) macam kesestatan³⁴, yang pertama yaitu *error in personal*, yaitu kesestatan pada orangnya, contohnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua adalah *error in substantia*, yaitu kesestatan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, contohnya seseorang yang membeli parfum original X

³³ R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, (Surabaya, Bina Ilmu, 1979), hlm 135.

³⁴ <https://massofa.wordpress.com/2012/01/10/syarat-sahnya-kontrak/>, *Op. Cit.*

akan tetapi setelah sampai di rumah, orang tersebut baru sadar bahwa parfum yang dibelinya adalah parfum tiruannya.

3. Penipuan

Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan, serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.

Penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat mereka menandatangani perjanjian itu. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini harus disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak, seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu, dan tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat.

Terkait uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda; (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat; (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Kontrak yang mengandung unsur penipuan tidak membuat kontrak tersebut batal demi hukum melainkan kontrak tersebut hanya dapat dibatalkan,

dan selama pihak yang dirugikan tidak menuntut ke pengadilan yang berwenang maka kontrak tersebut masih tetap sah.

4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek.

Secara umum ada dua macam penyalahgunaan keadaan yaitu³⁵: Pertama, seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya yang digunakan secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya. Kedua, seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain untuk melakukan suatu transaksi.

2. 3. Tanah

2. 3. 1. Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Tanah

Istilah tanah (*agraria*) berasal dari beberapa bahasa, dimana istilah *agraria* berasal dari kata *Akker* (Bahasa Belanda), *Agros* (Bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *Agger* (Bahasa Latin) berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (Bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *Agrarian* (Bahasa Inggris) berarti tanah untuk pertanian³⁶.

Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik Hukum Perdata, maupun Hukum Tata Negara maupun pula Hukum Tata Usaha Negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut³⁷.

Menurut Budi Harsono, Hukum Agraria adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama,

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2008) hlm 1

³⁷ *Ibid*, hlm 6

yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem³⁸.

Di Indonesia dasar-dasar dari Hukum Tanah atau Hukum Agraria diantaranya menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pedoman. Undang-undang tersebut merupakan pedoman bagi setiap orang dalam mengetahui dasar agraria atau hukum tanah dan hak-hak atas tanah yang timbul dari hak menguasai oleh negara. Berdasarkan uraian diatas, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang masuk terkandung didalamnya merupakan kekayaan nasional dan haruslah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

2. 3. 2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya³⁹. Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak negara untuk mengatur inilah yang disebut Hak Menguasai Negara (Pasal 2 Juncto Pasal 8 UUPA)⁴⁰.

Hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

A. Hak atas tanah yang bersifat primer

³⁸ Wibowo Tunardy, *Pengertian Hukum Agraria*. diakses dari <http://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>. pada tanggal 05-Maret-2015

³⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 10.

⁴⁰ Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 1

Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya, hak ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.

a) Hak Milik

Hak Milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. dimana pengertian Hak Milik itu sendiri adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6⁴¹.

Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat*, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain⁴². Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dibanding dengan hak-hak lain. Hak milik hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan-Badan tertentu sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu koperasi pertanian, badan-badan negara, badan keagamaan, dan badan sosial.

b) Hak Guna Bangunan

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan disebutkan secara khusus dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak ini merupakan hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di

⁴¹ Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴² Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 91

atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu, yaitu maksimal 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun⁴³.

Yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (berdasarkan Keputusan Presiden No. 23 Tahun 23 Tahun 1980).

c) Hak Guna Usaha

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan⁴⁴. Hak Guna Usaha dapat melekat pada tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia yang tanahnya di jadikan untuk usaha. Subjek dari Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok agraria adalah sebagai berikut⁴⁵:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Sama seperti halnya dengan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha juga terbatas waktu yaitu 25 tahun sampai maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi. Jika perpanjangan sudah jatuh tempo, dan jika masih membutuhkan hak ini, pengguna bisa mengajukan perpanjangan dan/atau pembaruan hak selama 35 tahun lagi⁴⁶.

d) Hak Pakai

Ketentuan mengenai Hak Pakai secara khusus diatur didalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai adalah hak

⁴³ *Ibid.*, hlm 6

⁴⁴ Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 99

⁴⁶ Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 7

untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang itu.

Yang dapat menjadi subjek pemegang Hak Pakai berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Menurut Pasal 39 PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah lebih merinci yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu⁴⁷:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak pakai ini terdiri dari dua macam, antara lain⁴⁸:

1. Hak Pakai atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis, yaitu Hak Pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintah, seperti TNI, departemen,

⁴⁷ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 115

⁴⁸ Irma Devita Purnamasari, *Op.Cit.*, hlm 7

nondepartemen, lembaga tinggi negara, organisasi-organisasi internasional, dan kantor-kantor perwakilan negara-negara lain (kedutaan besar). Penggunaan Hak Pakai atas tanah negara yang tidak memiliki nilai ekonomis ini tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan dapat digunakan sepanjang masih diperlukan.

2. Hak Pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis. Yang dimaksud dengan “memiliki nilai ekonomis” ini adalah bisa diperjualbelikan atau dialihkan kepada orang/pihak lainnya.

Jangka waktu Hak Pakai ini selama 10 hingga 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, untuk kemudian mengajukan permohonan perpanjangan dan pembaharuan hak selama 25 tahun lagi⁴⁹.

B. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Dari segi asal tanah hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kelompok, kelompok pertama adalah hak atas tanah yang bersifat primer sedangkan kelompok yang kedua adalah hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder ini merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara, hak atas tanah yang bersifat sekunder ini mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian⁵⁰. Hak-hak atas tanah tersebut dinilai merugikan, karena hak atas tanah yang bersifat sekunder tersebut mempunyai sifat pemerasan.

Hak-hak tersebut diatas diusahakan supaya dapat hapus dalam waktu singkat akan tetapi dalam kenyataannya maksud penghapusannya dalam waktu singkat itu belum terlaksana, maka hak-hak tersebut diberi sifat sementara.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm 8

⁵⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 89

Sementara artinya sebelum ada peraturan yang baru, ketentuan-ketentuan yang sudah ada tentang hak-hak itu dianggap masih berlaku⁵¹.

Berdasarkan uraian diatas hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian mengandung unsur pemerasan dan bertentangan dengan Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 10 menyatakan bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Secara jelas Pasal 10 menyatakan bahwa menyewakan tanah pertanian bertentangan dengan pasal tersebut, seperti halnya dengan hak sekunder lainnya juga bertentangan dengan Pasal 11 ayat 1 yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 dan 3 dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Namun demikian hak sekunder memang belum bisa dihapuskan karena belum adanya peraturan yang baru mengenai hal tersebut, sehingga ketentuan-ketentuan yang sudah ada masih berlaku.

⁵¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990) hlm 49.

BAB III PEMBAHASAN

3.1. Perjanjian Jual Beli Yang Subjeknya Menggunakan Keterangan Palsu

Mengadakan perjanjian dengan orang lain atau lebih bukan hal yang asing lagi di zaman sekarang, karena seiring dengan perkembangan zaman perjanjian akan terus berkembang dan akan selalu banyak dibuat oleh setiap orang untuk kepentingannya masing-masing. Perjanjian dibuat oleh para pihak yang berkepentingan bertujuan sebagai pengikat setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk mematuhi dan memenuhi kewajiban dari perjanjian yang mereka buat.

Sebagaimana pengertian perjanjian itu adalah *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*, definisi perjanjian ini dapat dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa perjanjian merupakan:⁵²

1. Suatu perbuatan;
2. Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang);
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana menimbulkan hak dan kewajiban setiap pihak yang membuatnya, pembuatan perjanjian haruslah memenuhi setiap unsur yang telah di uraikan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap unsur yang terkandung dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat menimbulkan akibat hukum yang berbeda, misalnya pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) yaitu mengenai subjeknya sedangkan pada angka ke 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan objeknya.

Syarat sah dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku untuk semua

⁵² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2003), hlm 7

perjanjian yang akan dibuat oleh tiap-tiap pihak, termasuk didalamnya yaitu perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli sebagaimana definisinya dapat di ketahui dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual beli itu sendiri dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, hal ini didasarkan pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bertimbal balik disini dapat diartikan setiap pihak yang melakukan perjanjian jual beli mempunyai hubungan satu dengan lainnya, hubungan yang dimaksud adalah hak dan kewajiban yang harus dipikul oleh masing-masing pihak. Kewajiban untuk melakukan penyerahan kebendaan oleh penjual menurut ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bersifat obligatoir atau mandatory, karena merupakan salah satu syarat beralihnya kepemilikan dari kebendaan yang diperjual belikan tersebut.⁵³

Agar kepemilikan hak milik atas benda itu berpindah kepada pembeli, maka haruslah dilakukan penyerahan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:⁵⁴

- a. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata artinya yaitu penyerahan dari tangan ke tangan.
- b. Menurut Pasal 616 untuk barang tidak bergerak yang berwujud tanah penyerahan dapat dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵³ *Ibid.*, hlm 9

⁵⁴ R. Subekti, *Loc. Cit.*, hlm 9

- c. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan “*cessie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah-tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada oranglain.

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen

Pembuatan suatu perjanjian jual beli haruslah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan di landaskan pada suatu kesepakatan dari para pihak yang murni dari keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya suatu kehendak yang tidak bebas. Perjanjian jual beli yang sah adalah perjanjian yang dibuat dengan prosedur hukum yang berlaku, apabila perjanjian itu dibuat dengan tidak mengikuti suatu prosedur hukum yang berlaku maka perjanjian tersebut dapat dikatakan cacat hukum.

Cacat hukum dapat dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu Paksaan, Kesesatan, dan Penipuan. Dalam perkembangannya lebih lanjut, kita mengenal bentuk cacat hukum yang lain yaitu kehendak yang muncul karena adanya Penyalahgunaan Keadaan.⁵⁵ Berdasarkan uraian tersebut, sekarang terdapat empat kelompok bentuk cacat hukum yang akan di uraikan sebagai berikut:

1. Paksaan

Paksaan merupakan keadaan seseorang agar tidak berbuat bebas sesuai dengan kehendaknya sendiri, akan tetapi kehendak bebasnya di batasi oleh orang

⁵⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 268.

lain. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1323, 1324, 1325, 1326, 1327 mengatur tentang paksaan yang berhubungan dengan perjanjian sebagaimana bunyinya sebagai berikut:

Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam perjanjian yang dibuat itu.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberikan kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Pasal 1326 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Rasa takut karena hormat kepada bapak, ibu atau keluarga lain dalam garis ke atas tanpa disertai kekerasan, tidak cukup membatalkan perjanjian.

Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti perjanjian itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya.

Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya kata “ketakutan” dan “kekayaannya” dimaksudkan dengan adanya paksaan tidak hanya ditujukan pada diri seorang saja, tetapi juga termasuk didalamnya adanya rasa takut akan adanya kerugian terhadap kekayaan seseorang.⁵⁶ Berdasarkan uraian tersebut paksaan tidak hanya menimbulkan rasa takut akan pribadi seseorang yang

⁵⁶ *Ibid*, hlm 339

membuat perjanjian, melainkan lebih luas paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan kepemilikan suatu tanah yang dilakukan secara tidak sah yang menimbulkan kerugian oleh pihak yang membuat perjanjian di bawah paksaan orang lain untuk menyetujui isi dari perjanjian.

2. Kesestatan

Kesestatan terjadi bilamana seseorang mempunyai gambaran yang berlainan dengan keadaan yang sesungguhnya dari pada pihak yang lain dengan siapa atau pada suatu barang mengenai mana ia akan melakukan suatu perbuatan hukum.⁵⁷ Kesestatan merupakan salah satu dari empat yang menyebabkan perjanjian itu cacat hukum tetapi dalam Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kesestatan tidak mengakibatkan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak itu batal apabila mengenai objeknya (*error in substantia*) atau barangnya. Hal tersebut berbeda dengan kesestatan yang terjadi pada subjeknya (*error in persona*), kesestatan yang terletak pada subjek dari perjanjian dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

3. Penipuan

Penipuan dapat ditemui dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.

Penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak serta merta hanya suatu kebohongan, akan tetapi meliputi serangkaian kebohongan yang sudah menjadi kehendak dari salah satu pihak tersebut yang berniat untuk membohongi pihak lain. Pihak yang menipu dengan daya akalnya memberikan suatu gambaran

⁵⁷ R. Soetojo Prawirohamidjojo & Marthalena Pohan, *Loc. Cit.*, hlm 135

tidak benar atau palsu mengenai ciri objek perjanjian, sehingga pihak lawannya tergerak untuk menyetujui perjanjian dengan dirinya.

4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau pengaruh terror yang ekstrim atau ancaman, atau paksaan penahanan jangka pendek.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata berkaitan dengan isi perjanjian, karena mungkin isinya itu sendiri tidak terlarang tetapi sesuatu hal yang lain pada saat terjadinya perjanjian menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.⁵⁸ Berdasarkan uraian diatas penyalahgunaan keadaan tidak selalu berhubungan dengan isi dari suatu perjanjian, melainkan terletak pada kedudukan pihak-pihak yang membuat perjanjian dikarenakan salah satu pihak ada dalam keadaan yang kurang beruntung baik karena adanya hubungan antara atasan dan bawahan.

Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi segala unsur 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah semestinya mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti daya ikatnya undang-undang hal tersebut sesuai dengan asas *pacta sun servanda*, pada duduk perkara dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda menjelaskan bahwa bahwa di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo pernah tinggal sepasang suami istri bernama Anuwar P. Sidik dan Hindun yang dalam rumah tangganya dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama : Mochammad Sidik (Penggugat 1), Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono (Penggugat 2).

Terkait dengan itu setelah melahirkan anak keempat Anuwar P. Sidik menceraikan Hindun dan kawin lagi dengan seorang perempuan bernama Wakinah yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak laki-laki bernama Abdul Karim (Penggugat 3). Selanjutnya Hindun kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama Karto yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak

⁵⁸ J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm 317

perempuan bernama Tutik Hidayah (Penggugat 4). Anuwar P. Sidik meninggal dunia pada tahun 1987 dan Hindun meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2007, dengan demikian Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Anuwar P. Sidik dan almarhumah Hindun.

Pewaris yang bernama Anuwar P. Sidik selain meninggalkan ahli waris anak-anak, pewaris juga meninggalkan harta bersama yang belum di bagi waris berupa tanah sawah ex Gogol terletak di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo tercatat dalam buku leter C Desa Nomor: 18, S, Luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: Anuwar P. Sidik.

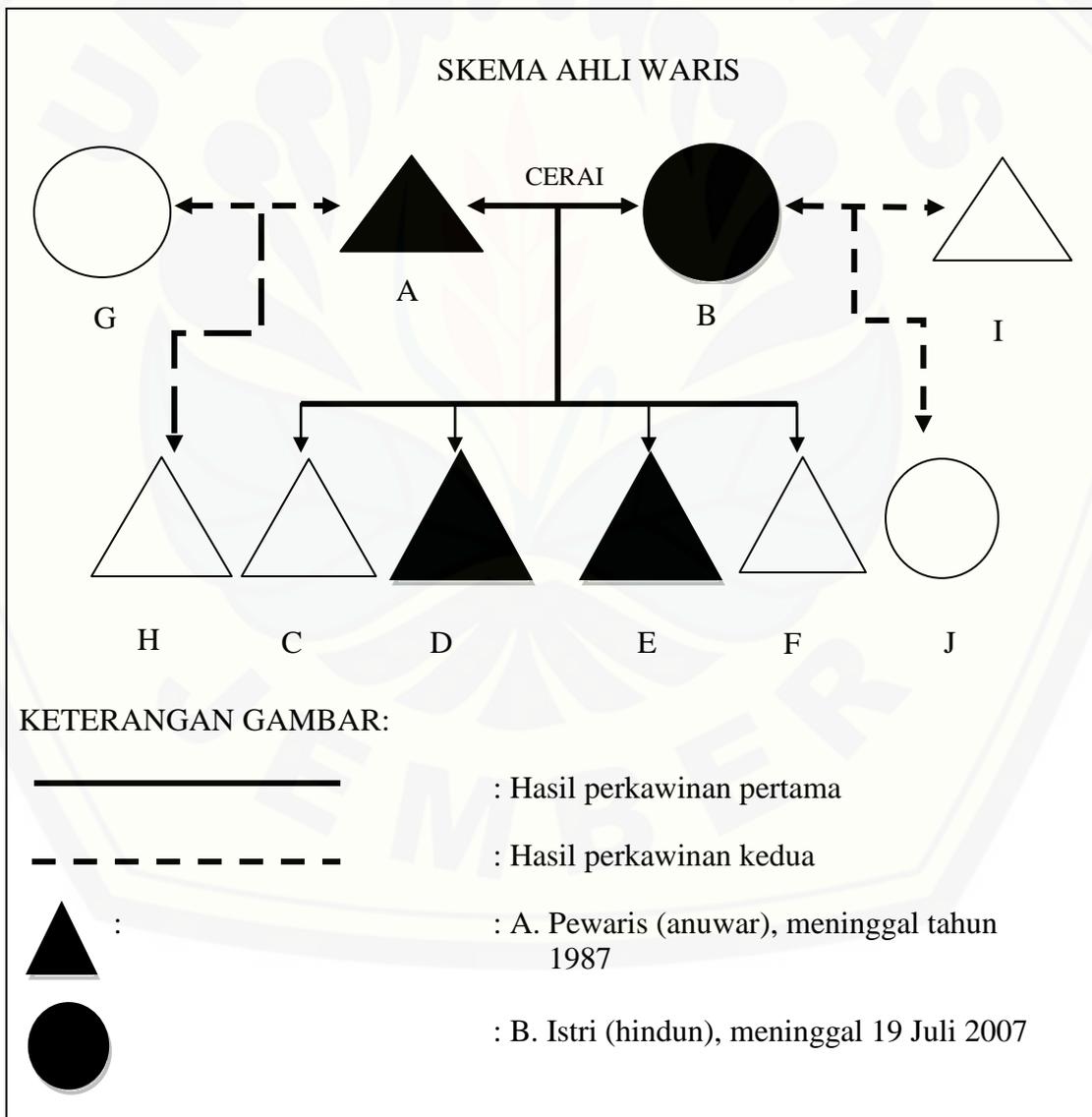
Tanah sawah ex Gogol terdiri dari tiga blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu. Tanah sengketa seluas ± 1700 meter persegi pada tahun 1990 dijual oleh almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Nur Saidah (Tergugat 1) dengan dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. (Turut Tergugat 1).

Tanah sengketa tersebut dijual oleh Tergugat 1 kepada PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat 2) atas dasar pelepasan hak dan selanjutnya tanah tersebut masuk dalam satu kesatuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 yang dikeluarkan oleh BPN (Turut Tergugat II).

Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H. menjelaskan bahwa almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris Anuwar P. Sidik, akan tetapi sesuai faktanya almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah orang lain dan bukan ahli waris Anuwar P. Sidik. Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah memberi keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat 1. Kasus posisi yang terdapat dalam gugatan, diajukan oleh penggugat terdapat kejanggalan dalam perjanjian jual beli dengan objek tanah sawah ex gogol blok lor omah dengan seluas ± 1700 M².

Penjelasan duduk perkara pada putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda diatas sangat menarik untuk dibahas, bahwa menjelaskan ahli waris dari Anuwar

P. Sidik adalah Mochammad Sidik, Abdul Koder, Hadi, Aroeman Soebono yang merupakan hasil perkawinan dengan Hindun. Ahli Waris dari hasil perkawinan kedua antara Anuwar P. Sidik dengan Wakinah yaitu adalah Abdul Karim, sedangkan ahli waris dari Hindun hasil perkawinan dari Karto yaitu Tutik Hidayah. Berdasarkan uraian tersebut Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin bukanlah ahli waris dari Almarhum Anuwar P. Sidik dengan Hindun maupun hasil perkawinan mereka yang kedua, melainkan Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah orang lain yang mengaku sebagai ahli waris Anuwar P. Sidik. Duduk perkara pada putusan tersebut dapat dibuat skema agar memudahkan, sebagaimana hasilnya adalah sebagai berikut:



△	: C, D, E, F, H, dan I Anak dari hasil perkawinan pertama antara anuwar dan hindun. C adalah Muchamad Sidik selaku Penggugat I, D adalah Abdul Kader (meninggal dunia sebelum kawin tahun 1956), E adalah Hadi (meninggal dunia sebelum kawin tahun 1961), F adalah Aroeman Soebono selaku Penggugat II, H adalah Abdul Karim selaku penggugat III (hasil perkawinan ke dua dari anuwar dengan wakinah), dan I adalah Karto (suami hindun setelah cerai dengan anuwar).
○	: G. Wakinah (istri anuwar setelah cerai dengan hindun), dan J adalah Tutik Hidayah selaku Penggugat IV (hasil perkawinan kedua dari hindun dan karto).

Sumber Data: Putusan yang telah diolah, 2015

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian jual beli yang menerangkan bahwa objek dari jual beli tersebut merupakan milik dari Almarhum Ibrahim dan Djaidin sebagai pemilik yang sah selaku ahli waris dari Anuwar P. Sidik, hal tersebut tertera dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 239 Pasal 5 menyatakan *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti.*

Pembuatan perjanjian jual beli tersebut yang dilakukan oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan keterangan palsu oleh almarhum yang mengaku bahwa mereka adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sawah seluas $\pm 1700 \text{ M}^2$, sesuai dengan fakta hukum yang ditemukan dalam duduk perkara mereka bukanlah ahli waris dari pewaris

Anuwar P. Sidik. Perjanjian tersebut mengandung unsur cacat hukum yaitu masuk dalam hal penipuan sebagaimana dijelaskan bahwa dalam hal adanya penipuan, pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya sedangkan pihak yang menipu juga bertindak sesuai dengan kehendaknya memberikan gambaran yang jelas mengenai obyek perjanjian yaitu sebidang tanah sawah dengan seluas $\pm 1700 \text{ M}^2$ akan tetapi tidak mengenai keterangan mereka selaku pemilik yang sah atau bukan.

Pihak yang ditipu disini adalah Nur Saidah selaku pihak pembeli dalam perjanjian jual beli sebagaimana mestinya dia berkehendak untuk membeli tanah sawah tersebut, tetapi kehendaknya tersebut ada karena adanya penipuan yang dilakukan oleh almarhum untuk menjual tanah sawah tersebut. Penipuan yang dilakukan oleh almarhum merupakan suatu bentuk kesengajaan dan bukan hanya merupakan tipu muslihat saja melainkan ada sarana-sarana lain yang mengikutinya yaitu harus ada serangkaian kebohongan.⁵⁹ Serangkaian kebohongan yang dilakukan oleh almarhum merupakan serangkaian cerita yang tidak benar sedemikian rupa sehingga mengakibatkan Nur Saidah menyetujui perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan uraian diatas perjanjian jual beli yang di buat oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian yang dibuat dengan kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang tidak berhak menjual tanah, dan Penjual adalah pihak yang tidak berwenang menjual tanah sebagaimana dapat diketemui dalam duduk perkara dan fakta hukum dari Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda bahwa almarhum bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris yaitu Anuwar P. Sidik. Akan tetapi dalam Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti memberikan pernyataan berbeda mengenai keterangan di dalam akta yang telah dibuat bahwa kedua almarhum tersebut merupakan ahli waris dari pewaris, sehingga dapat dikatakan mereka adalah pemilik yang sah atas objek yaitu tanah sawah yang diperjual belikan.

Penipuan terjadi pada perjanjian jual beli dari duduk perkara tersebut dengan memperhatikan persyaratan yang ditetapkan undang-undang yaitu suatu

⁵⁹ *Ibid.*, hlm 355

keadaan, kondisi, peristiwa, perbuatan, atau keterangan palsu yang tanpa adanya hal tersebut pihak lawannya dalam perjanjian tidak mungkin memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat.⁶⁰ Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris, melainkan almarhum merupakan orang lain yang mengaku atau melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ahli waris dan menjual harta warisan dari pewaris yang belum dibagi kepada Nur Saidah dengan menggunakan keterangan palsu sehingga perjanjian jual beli atas tanah sawah tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum.

3.2. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Yang Menggunakan Keterangan Palsu

Asas kebebasan berkontrak memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian ataupun tidak membuat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.⁶¹

Terlepas dari asas kebebasan berkontrak, setiap perjanjian yang dibuat haruslah memenuhi keabsahan perjanjian itu sendiri sebagaimana dapat diketahui bahwa syarat sah atau keabsahan setiap perjanjian yang dibuat oleh setiap orang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, sebagaimana perjanjian itu dibuat secara sah dengan memenuhi setiap

⁶⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 126

⁶¹ Agus Yudha Hernako, *Op.Cit.*, hlm 108

unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya hal tersebut didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembuatan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak memiliki unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri:⁶²

1. Unsur *esensialia*, unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.
2. Unsur *naturalia*, unsur ini merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *esensialianya* diketahui secara pasti.
3. Unsur *aksidentalialia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana yang menjadi pedoman dalam keabsahan perjanjian mempunyai syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif dapat diketemui pada Pasal 1320 pada poin pertama dan kedua sedangkan syarat objektif dapat diketemui pada poin ketiga dan keempat, syarat subjektif dari Pasal 1320 dapat diuraikan sebagai berikut:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*, sepakat merupakan cerminan dari asas konsensualisme yang menjiwai setiap perjanjian karena dengan adanya kata sepakat telah timbul adanya perjanjian. Sepakat yang dilakukan oleh masing-masing pihak haruslah berada dalam kehendak bebas berdasarkan keinginan mereka sendiri, bukan karena adanya paksaan dari pihak ketiga. Cacat hukum dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan.

⁶² Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 84

2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*, cakap dalam hal membuat perjanjian haruslah genap berusia (21) dua puluh satu tahun sebagaimana didasarkan pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa *belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin*. Tidak cakap membuat perjanjian juga diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1330 yang menjelaskan bahwa, tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tersebut.

Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan adalah keadaan mereka yang sudah dewasa yang disebabkan oleh sifat pribadinya dianggap tidak bisa mengurus kepentingan pribadinya sendiri, mereka adalah orang yang dungu, hilang ingatan dan buta.

Poin ketiga pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) No. 3 tahun 1963, dari lahirnya SEMA tersebut berlakulah asas *lex specialis derogat lex generalis* (peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum) dan *lex posteriori derogat leg priori* (peraturan yang baru didahulukan dari pada peraturan yang lama).

Syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian tidak hanya melibatkan syarat subjektif saya, melainkan harus juga memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat objektif dari Pasal 1320 terletak pada poin ketiga dan keempat yang dapat diuraikan sebagai berikut:

3. *Suatu hal tertentu*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1332 dan Pasal 1333. Pasal 1332 menyatakan *hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian* sedangkan Pasal 1333 menyatakan *suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.*

Substansi pasal-pasal tersebut memberikan pedoman bahwa dalam perjanjian harus dipenuhi hal atau objek tertentu, hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak dapat dengan mudah ditentukan agar tidak melebihi tupoksi dari isi perjanjian yang di buat oleh para pihak.

4. *Suatu sebab yang halal* yang merupakan syarat objektif keempat dalam unsur terbentuknya perjanjian secara sah diatur di dalam Pasal 1335, 1336, 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana di uraikan sebagai berikut:

Pasal 1335: suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Pasal 1336: jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, selain dari pada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.

Pasal 1337: suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Berdasarkan uraian beberapa pasal diatas, suatu sebab yang halal tidak lain adalah suatu objek (benda) yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk diperjanjikan sebagai jual beli dan kepemilikan atas objek itu jelas merupakan milik dari salah satu pihak yang melakukan jual beli dalam perjanjian yang dibuat.

Syarat-syarat dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhinya dalam pembuatan perjanjian. Suatu perjanjian yang dibuat apabila tidak memenuhi syarat subjektif dari unsur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai akibat hukum yaitu *Voidable*, salah satu pihak dalam perjanjian yang dibuat dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Beda syarat, beda pula akibat hukumnya. Apabila dalam syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat dimintakan pembatalan, hal tersebut berbeda dengan keadaan bilamana perjanjian tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan *Null and Void*, yang berarti dari awal perjanjian itu telah batal atau perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dalam duduk perkara putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda sangat menarik untuk dibahas mengenai keberlakuannya, sesuai dengan duduk perkara yang dipaparkan dalam putusan pengadilan tersebut bahwa kedua almarhum melakukan perjanjian jual-beli dengan Nur Saidah sebagaimana dari pembahasan diawal bahwa perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum dikarenakan menjual tanah warisan ahli waris yang sah sebelum dibagi waris.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh kedua almarhum dengan Nur Saidah dikategorikan sebagai perjanjian yang mengandung cacat hukum karena telah memenuhi salah satu unsur cacat hukum yaitu adanya unsur penipuan. Penipuan merupakan perbuatan dengan sengaja yang dilakukan oleh kedua almarhum kepada Nur Saidah sebagaimana kedua almarhum mengaku sebagai ahli waris dari pewaris yang sah atas tanah sawah tersebut.

Mengenai subjek dalam perjanjian dapat diketahui dengan jelas bahwa pihak penjual dalam Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tanti Binarti adalah

Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin untuk selanjutnya disebut sebagai penjual sedangkan pihak pembeli adalah Nur Saidah begitupula selanjutnya disebut sebagai pembeli.

Penjual disini telah melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syarat dari keabsahan suatu perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada poin yang pertama yaitu mengenai syarat subjektifnya *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*. Syarat pada poin pertama sengaja tidak dipenuhi, karena penjual pada perjanjian tersebut mengikatkan dirinya dengan suatu kehendak penipuan yaitu memberikan keterangan yang tidak benar disertai kelicikan terhadap pihak pembeli yang berarti penjual telah memberikan keterangan palsu mengenai syarat-syarat agar terjadinya jual beli.

Perjanjian jual beli atas tanah yang dilakukan ahli waris selaku penjual haruslah memuat keterangan Surat Keterangan Waris, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris, Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah, Fotokopi NPWP ahli waris, dan Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Waris.⁶³ Fakta hukum pada Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda mengemukakan bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin bukanlah ahli waris yang sah atas tanah sawah ex gogol dengan luas $\pm 1700 \text{ M}^2$ melainkan mereka adalah orang lain dan bukan ahli waris. Berdasarkan uraian diatas bahwa secara nyata kedua almarhum telah memberikan keterangan palsu terhadap pembeli dan notaris yang lebih spesifiknya berkaitan dengan:

1. Surat Keterangan Waris
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris
3. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas perjanjian jual beli pada Putusan Pengadilan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda dibuat dengan keterangan subjek yang palsu, hal tersebut merujuk pada pembatalan perjanjian. Perjanjian jual beli pada putusan pengadilan negeri diatas tidaklah memenuhi unsur subjektif dari

⁶³ Iema Devita Purnamasari, *Op. Cit.*, hlm 21

syarat sahnya perjanjian, sebagaimana perjanjian itu tidak memenuhi unsur subjektif maka pihak lawan dari perjanjian yaitu pembeli memiliki hak meminta pembatalan atas perjanjian tersebut pada saat ia mengetahui adanya penipuan yang dilakukan oleh penjual. Penggugat selaku ahli waris yang sah juga dapat meminta atas kebatalan dari perjanjian jual beli dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat tersebut dikarenakan penggugat selaku pihak yang dirugikan atas tanah warisannya yang dijual oleh orang lain.

Hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Akibat dari perjanjian jual beli yang terbukti cacat hukum, pihak yang dirugikan yaitu penggugat selaku ahli waris yang sah dapat menggugat secara perdata untuk meminta kebatalan dari perjanjian jual beli tersebut. Sehingga perjanjian jual beli tersebut yang ada di dalam Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

3.3. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

Putusan pengadilan merupakan suatu penetapan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap terhadap para pihak yang bersengketa di dalam pengadilan setelahnya di ikrarkan oleh majelis hakim. Putusan pengadilan merupakan tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.⁶⁴ Putusan yang dibuat oleh majelis hakim hendaklah memiliki pertimbangan hukum yang merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan itu

⁶⁴ Subekti dalam M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm 797.

berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara.⁶⁵

Berdasarkan pertimbangan hukum dari majelis hakim terhadap gugatan yang diajukan oleh ahli waris yang sah dari Anuwar P. Sidik yaitu Muchammad Sidik (Penggugat I), Aroeman Soebono (Penggugat II), Tutik Hidayah (Penggugat III), dan Abdul Karim (Penggugat IV) pada Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda terdapat pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*). Pendapat Hakim Ketua dan Hakim Anggota Kedua adalah sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena di dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena di dalam akta-akta tersebut dijelaskan selaku pihak pertama (penjual) adalah Tuan Ibrahim dan Djaidin dan selaku pihak kedua adalah Nyonya Nur Saidah (Tergugat I) yang di dalam akta tersebut menyatakan bahwa pihak kesatu (penjual) bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biaya sendiri, sehingga dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Para Ahli Waris dari Almarhum Ibrahim dan Djaidin;
- b. Menimbang, bahwa dari proses pemeriksaan di depan persidangan majelis hakim memperoleh fakta bahwa walaupun berlaku prinsip kebebasan di mana penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya, namun untuk menyelesaikan perkara *aquo* bahwa surat gugatan harus ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971);

⁶⁵ M. Yahya Harahap, **Hukum Acara Perdata**, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm 809

- c. Menimbang, bahwa adanya perkara ini berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990, di mana dalam Pasal 8 dan Pasal 5 yang mengikat ahli waris Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin yang harus juga bertanggung jawab sesuai dengan perjanjian Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat dinilai tidak lengkap pihak-pihaknya maka terhadap Eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan;
- d. Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan diterima dan dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lagi;
- e. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Gugatan Rekonvensi Kurang penggugat Pihak dikabulkan maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
- f. Menimbang, bahwa dalam Konvensi dan Rekonvensi oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan pokok dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat demikian pula gugatan dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima juga maka Para Penggugat dalam Konvensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang saat ini ditaksir sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini.

Hakim Anggota I mempunyai dasar pertimbangan hukum yang berbeda dengan Hakim Ketua dan Hakim Anggota II sebagai berikut:

- a. Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan yang diperoleh dari jawab-menjawab, alat bukti surat serta saksi-saksi dapat dikemukakan sebagai berikut:
- b. Bahwa adalah fakta, Para Penggugat adalah benar ahli waris dari ANOEWAR atau disebut juga Anuwar P. Sedek atau Anuwar P. Sidik;
- c. Bahwa adalah fakta, bahwa ahli waris mempunyai warisan tanah sawah ex gogol yang sudah ditingkatkan menjadi SK Gubernur

No.I/AGR/74/XI/HM/01.G/1971 Atas nama Anuwar P. Sidik dengan luas 0,735 Ha (Bukti P-10);

- d. Bahwa adalah fakta, bahwa Tergugat II (PT. Ispat Wire Products) telah mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa, yang diperoleh dari Tergugat I (Nur Saidah), dan Tergugat I memperoleh dari Alm. Ibrahim dan Alm. Djaidin (Bukti T1 & T2 – 1s/d3);
- e. Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan dalam hal kondisi di mana Hak Guna Bangunan dari Tergugat II terbit tahun 1994, sedangkan SK Gubernur dari Penggugat di tahun 1971, maka sepakat kedua belah pihak ini sebenarnya sebagai pemilik yang sah;
- f. Menimbang, bahwa merupakan fakta hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh dari Penggugat, akan tetapi Tergugat I memperoleh objek sengketa malahan dari Ibrahim dan Djaidin. Di mana Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dari mana Ibrahim dan Djaidin memperoleh atau alas haknya;
- g. Menimbang, bahwa tidak dapatnya Tergugat I dan Tergugat II membuktikan alas hak dari Ibrahim dan Djaidin hal ini mengandung maksud bahwa objek sengketa bukanlah surat yang dapat diwariskan, sehingga Penggugat tidak perlu menyebut ahli waris dari Ibrahim dan Djaidin;
- h. Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan siapa-siapa ahli waris Ibrahim dan Djaidin, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan;
- i. Menimbang, bahwa dari berbagai perkara objek sengketa, kerap dijumpai bahwa seorang mengaku pemilik (padahal bukan), melakukan jual beli dengan pihak lain dengan kerjasama dengan kepala desa;
- j. Menimbang, bahwa indikasi ini seharusnya disadari oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan memperlihatkan di persidangan apa yang

menjadi alas hak Ibrahim dan Djaidin. Sehingga Tergugat I dan Tergugat II memperoleh Hak Guna Bangunan darinya, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

- k. Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas adalah patut untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menolak semua eksepsi dari Para Tergugat.

Berdasarkan pertimbangan hukum dari Hakim Ketua dan Hakim Anggota II, kedua Hakim tersebut menolak gugatan Penggugat dikarenakan gugatan Penggugat kurang pihak. Eksepsi pihak Tergugat memberikan pernyataan mengenai Akta Ikatan Jual Beli yang di buat oleh Notaris Tantiem Bintarti di dalam nya terdapat klausul pada Pasal 5 menyatakan *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.* Pasal 8 dalam Akta Ikatan Jual Beli tersebut juga menyatakan *Perjanjian ini mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak, oleh karena itu ketentuan dan syarat-syarat yang dimuatnya dalam akta ini tetap berlaku dan mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak. Walaupun salah satu pihak meninggal dunia.*

Penjelasan Eksepsi tersebut dikabulkan oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota II, kedua hakim tersebut mendasarkan dalil pertimbangan hukumnya dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971 yang menyatakan bahwa *walaupun berlaku prinsip kebebasan di mana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya, namun untuk menyelesaikan perkara aquo bahwa surat gugatan harus ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum.*

Hukum Acara Perdata mempunyai sistem pembuktian yang berbeda dengan Hukum Acara Pidana, sistem pembuktian yang dianut oleh Hukum Acara Pidana menganut stelsel negatif yaitu:⁶⁶

1. Harus dibuktikan berdasarkan alat bukti yang mencapai batas minimal pembuktian, yakni sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah.
2. Dan diatas pembuktian yang mencapai batas minimum tersebut, harus didukung lagi oleh keyakinan hakim tentang kebenaran keterbuktian kesalahan terdakwa.

Sistem pembuktian tersebut berbeda dengan Hukum Acara Perdata yang mana di dalam persidangan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil. Dalam mewujudkan kebenaran formil, para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat haruslah mengajukan alat bukti sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 164 HIR alat bukti yang dimaksud yaitu bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah, sebagaimana Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat disini mengajukan alat bukti surat yaitu sebagai berikut:

Tabel I : Alat Bukti Putusan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

PENGGUGAT	TERGUGAT I&II	TURUT TERGUGAT I&II
1. Satu lembar foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor : 189/X/1948 antara ANOEWAR dengan Hindoen tertanggal 24 Oktober 1948. (P-1)	1. Satu lembar foto copy turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-1)	1. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.T.I-1)
2. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Nomor : 475/101/KR/X/2006 atas nama Anwar P. Sedek tertanggal 01 Oktober 2006. (P-2)	2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H.,	2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor : 240 dibuat oleh Notaris
3. Satu lembar foto copy Surat		

⁶⁶ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 498

<p>Kematian Nomor : 11/M/404.5.7.11/2007 atas nama Hindun tertanggal 19 Juli 2007. (P-3)</p>	<p>tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-2)</p>	<p>Tantien Bintarti S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.T.I-2)</p>
<p>4. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Waris yang dibuat tertanggal 10 Januari 2007. (P- 4)</p>	<p>3. Satu lembar foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 M² yang terletak</p>	<p>3. Satu lembar foto copy Permohonan Sertipikat atas nama PT. Ispat Wire Products berdasarkan Surat</p>
<p>5. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3578230101085408, atas nama kepala keluarga Mochammad Sidik tertanggal 13 Mei 2011. (P-5)</p>	<p>di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No.224/1994 tertanggal</p>	<p>Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor : 1374/HGB/35/1993. (T.T.II-1)</p>
<p>6. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099959, atas nama kepala keluarga Aroeman Soebono tertanggal 06 Maret 2011. (P-6)</p>	<p>17 Januari 1994. (T.I, T.II-3)</p>	<p>4. Satu lembar foto copy Surat Keputusan</p>
<p>7. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099940 atas nama kepala keluarga H. Abdul Malik tertanggal 16 Maret 2011. (P-7)</p>	<p>4. Satu lembar foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak dibuat oleh Nur saidah (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993. (T.I, T.II-4)</p>	<p>Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor: 1374/HGB/35/1993 tertanggal 23 Desember 1993 tentang</p>
<p>8. Satu lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3517181001064737 atas nama kepala keluarga Abd. Karim tertanggal 07 Desember 2007. (P-8)</p>	<p>5. Satu lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 221/Pdt.G/2005/PN.Sby. (T.I, T.II-5)</p>	<p>Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di Sidoarjo. (T.T.II-2)</p>
<p>9. Satu lembar foto copy leter C Desa bahwa Anoewar P. Sidik tercatat sebagai pemegang hak atas tanah gogol luas 0,735 Ha. (P-9)</p>	<p>6. Satu lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 73/Pdt.G/2010/PN.Sda. (T.I, T.II-6)</p>	<p>5. Satu lembar foto copy buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 16 Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di</p>
<p>7. Satu lembar foto copy rincian biaya yang</p>	<p>7. Satu lembar foto copy rincian biaya yang</p>	<p>7. Satu lembar foto copy rincian biaya yang</p>

10. Satu lembar foto copy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor:I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 atas nama Anuwar P. Sedek tertanggal 02 Nopember 1971. (P-10)	dikeluarkan oleh Tergugat I&II selama proses adanya gugatan perdata dalam perkara Nomor : 221/Pdt.G/2005/PN.Sby dan Nomor : 73/Pdt.G/2010/PN.Sda. (T.I, T.II-7)	Sidoarjo. (T.T.II-3) 6. Satu lembar foto copy gambar situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994 membuktikan letak luas dan batas tanah yang dimiliki oleh PT. Ispat Wire Products. (T.T.II-4)
11. Satu lembar foto copy Surat Penjelasan dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo Nomor: 142 1035.15 H2011 tertanggal 25 Februari 2011. (P-11)		
12. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (P-12)		
13. Satu lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., Tertanggal 10 Juli 1990. (P-13)		

Sumber Data: Putusan yang telah diolah, 2015

Berlandaskan pada alat bukti yang diajukan di dalam persidangan tampak alat bukti yang diajukan oleh pihak tergugat tidaklah kuat untuk mendukung mereka, pihak Tergugat hanya mengajukan alat bukti turunan Perjanjian Jual beli, turunan Kuasa Untuk Menjual, dan foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan. Perjanjian Jual Beli yang dimiliki oleh pihak tergugat atas tanah sengketa yang dijualnya sebelumnya telah mengalami cacat hukum mengenai subjeknya yaitu pada pihak penjual telah melakukan penipuan mengenai keterangan palsu yang mereka berikan selaku ahli waris dari pewaris Anuwar P. Sidik.

Mengenai penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perjanjian itu jika tidak dilakukan tipu muslihat. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus di buktikan.

Penipuan yang dilakukan oleh Almarhum Ibrahim dan Djaidin dapat diketemukan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris Tantien Binarti S. H., *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri.* Bunyi pasal tersebut memberikan penafsiran bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah ahli waris dari Anuwar P. Sidik hal tersebut dapat di ketemukan pada bunyi pasal ini “*Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah*”. Secara dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di hadapan Majelis Hakim, Penggugat mengajukan alat bukti yaitu:

1. Satu lembar foto copy Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor : 189/X/1948 antara Anoewar dengan Hindoen tertanggal 24 Oktober 1948. (P-1)

Alat bukti pertama atau yang selanjutnya disebut sebagai P-1. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pencatatan Nikah memberikan definisi kutipan akta nikah adalah buku nikah, dengan jelas bahwa bukti P-1 merupakan bukti pernah terselenggaranya perkawinan antara Anoewar dengan Hindun dan tidak dapat disangkal apabila Penggugat adalah ahli waris yang sah.

2. Satu lembar foto copy Surat Kematian Nomor : 11/M/404.5.7.11/2007 atas nama Hindun tertanggal 19 Juli 2007. (P-3)

Surat kematian adalah surat yang berisi pernyataan bahwa seseorang telah meninggal dunia menurut pemeriksaan medis.⁶⁷ Surat kematian ini merupakan keterangan yang legal atas terjadinya perbuatan hukum yaitu kematian.

3. Satu lembar foto copy Surat Keterangan Waris yang dibuat tertanggal 10 Januari 2007. (P-4)

Keterangan waris adalah surat yang dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang, yang isinya menerangkan tentang siapa saja ahli waris dari seseorang yang sudah meninggal dunia. Berdasarkan keterangan warislah maka ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya terutama terhadap harta peninggalan pewaris.⁶⁸

Berdasarkan uraian diatas salah tiga dari tiga belas alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dapat dengan jelas membuktikan bahwa Penggugat merupakan Ahli Waris yang sah dari Anuwar P. Sidik sedangkan Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah bukan.

Berkaitan dengan alat bukti yang selanjutnya adalah alas hak atas tanah yang menjadi pokok sengketa yaitu tanah sawah ex gogol, Tergugat I dan II dengan alat buktinya mengajukan bukti surat yaitu:

1. Satu lembar foto copy turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor: 239 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-1)
2. Satu lembar foto copy Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti, S.H., tertanggal 10 Juli 1990. (T.I, T.II-2)
3. Satu lembar foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 M² yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No.224/1994 tertanggal 17 Januari 1994. (T.I, T.II-3)
4. Satu lembar foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak dibuat oleh Nur saidah (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993. (T.I, T.II-4)

⁶⁷ Riky Aprian, *Pentingnya Surat Keterangan Kematian Bagi Ahli Waris*, diakses dari <http://www.rsudpekanbaru.com/?p=2102> pada tanggal 24 April 2015

⁶⁸ Irma Devita Purnamasari, *Keterangan Waris*, diakses dari <http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/> pada tanggal 24 April 2015

Berdasarkan uraian diatas para Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa Akta Otentik (AO) sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1868 *Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya*. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila di bawa dan diajukan sebagai alat bukti di dalam persidangan Penggugat haruslah mampu untuk membuktikannya.

Penggugat dalam persidangan juga mengajukan alat bukti hak atas tanah sawah ex gogol yang menjadi haknya, yaitu diantaranya:

1. Satu lembar foto copy leter C Desa bahwa Anoewar P. Sidik tercatat sebagai pemegang hak atas tanah gogol luas 0,735 Ha. (P-9)
2. Satu lembar foto copy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor:I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 atas nama Anuwar P. Sedek tertanggal 02 Nopember 1971. (P-10)

Alat bukti yang diajukan oleh Penggugat merupakan alas hak atas tanah yang sah menurut hukum sebagaimana pada alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-9 adalah bukti kepemilikan atas tanah berupa Letter C yang tercantum didalam buku desa. Bukti P-10 merupakan peningkatan hak dari Letter C yang berupa Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor: I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971.

Masing-masing pihak Penggugat dan pihak Tergugat saling mengajukan alat bukti akan tetapi pihak Tergugat tidak mengajukan alat bukti berupa alas hak atas tanah yang dijadikan alat bukti tersebut melainkan hanya sebuah Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila dipersangkakan maka haruslah di buktikan, dalam akta otentik tersebut mengani Perjanjian Ikatan Jual Belinya dapat dilakukan pembuktian mengenai kecacatan hukumnya yaitu sebagai berikut:

- a. Akta otentik mempunyai Kekuatan Bukti Luar, suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik selama dapat dibuktikan sebaliknya. Sesuai dengan prinsip kebuktian luar, hakim dan

para pihak yang berperkara wajib menganggap akta otentik itu sebagai akta otentik. Bukan akta otentik apabila akta tersebut dibuat dengan:⁶⁹

1. Cacat Hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang;
2. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu;
3. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Berdasarkan uraian kekuatan bukti luar, Akta Ikatan Jual beli yang menjadi pokok permasalahan adalah benar Akta Otentik (AO) karena:

1. Pejabat yang membuat adalah pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris Tantien Bintarti S.H.,
 2. Tanda tangan di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 239 dapat dipastikan bahwa adalah benar Tantien Bintarti S.H., selaku pejabat yang berwenang menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut. Jika bukan, maka tidak lah dia ditarik menjadi Turut Tergugat.
 3. Isi yang terdapat di dalamnya tidak mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat. Hal ini dapat dipastikan tidak mengalami perubahan karena Tergugat I yaitu Nur saidah turut hadir menjadi Tergugat pada Putusan Pengadilan Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda.
- b. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Formil, anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalam akta otentik bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani tetapi juga kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta:⁷⁰
1. Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya;
 2. Tanggal tersebut harus dianggap benar;
 3. Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

⁶⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 566

⁷⁰ *Ibid.*, hlm 567

Berdasarkan uraian diatas kekuatan pembuktian formil dalam akta otentik yaitu pada Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 239 yang dibuat Notaris Tantien Bintarti S. H., adalah benar tanggal 10 Juli 1990 dan tidak mengalami perubahan.

c. Akta otentik mempunyai Kekuatan Pembuktian Materiil, mengenai pembuktian materiil ini menyangkut permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materiil adalah persoalan pokok AO.⁷¹

Perjanjian Jual Beli Nomor 239 yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti dalam pembahasan sebelumnya merupakan perjanjian yang cacat hukum terhadap subjeknya. Hal ini terbukti pada Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Nomor 239 yang menyatakan bahwa keterangan yang disampaikan oleh Almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin adalah *Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua, bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri*. Bunyi pasal tersebut memberikan penafsiran bahwa Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin adalah ahli waris dari Anuwar P. Sidik hal tersebut dapat di ketemukan pada bunyi pasal ini “*Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah*”. Bunyi pasal tersebut tidaklah benar, mereka bukanlah ahli waris dari Anuwar P. Sidik sesuai dengan alat bukti yang diajukan Penggugat, Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Anuwar P. Sidik.

Berkaitan dengan alas hak yang dijadikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli ini tidaklah jelas, para Tergugat hanya mengajukan alat bukti surat yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, Sertipikat Hak Guna Bangunan, dan Akta Pelepasan Hak dan tidak menunjukkan alas hak yang dijadikan jual beli tersebut. Sehingga alas hak tanah yang dimiliki Penggugat atas Tanah Sawah Ex Gogol tersebut adalah Sah.

⁷¹ *Ibid.*, hlm 568

Penggugat tidak hanya mengajukan alat bukti surat, akan tetapi juga mengajukan alat bukti saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya untuk memberikan keterangan yang sebenar-benarnya sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Djulaikah (sebagai saksi 1), Saksi Supardi (sebagai saksi 2) dan Saksi Fauzan (sebagai saksi 3). Ketiga saksi memberikan keterangan bahwa:

1. Saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik mempunyai 4 (empat) orang anak dengan istrinya Ibu Hindun dan nama 4 (empat) orang anaknya yaitu Muchammad Sidik, Abdul Kodir, Hadi, dan Aroeman Soebono dan yang masih hidup adalah Muchammad Sidik dan Aroeman Soebono sedangkan Abdul Kodir dan Hadi sudah meninggal.
2. Bahwa setelah Pak Anuwar bercerai dengan Ibu Hindun, Ibu Hindun menikah dengan Pak Karto kemudian mempunyai anak Ibu Tutik Hidayah dan Pak Anuwar menikah dengan Ibu Wakinah mempunyai anak bernama Abdul Karim.
3. Bahwa saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik tanahnya 1 (satu) bidang di Blok Lor Omah, 1 (satu) bidang di Blok Tengah dan 1 (satu) bidang di Blok Wungu dan tanah tersebut dikuasai tahun 1965.
4. Bahwa saksi mengenal H. Ibrahim adalah anak H. Jaman.
5. Bahwa H. Ibrahim bukan anaknya Pak Anuwar P. Sidik namun anaknya H. Jaman yang mempunyai 7 (tujuh) orang anak yaitu : Alwiyah, Ibrahim, Djaidin, Siti Khotijah, Musimin, Jam'ah dan Muur dari istrinya bernama Mahmudah.

Berdasarkan uraian diatas Perjanjian Ikatan Jual Beli ini mengalami cacat hukum sejak awal dibuatnya, penulis berpedoman pada Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 yang dimuat di Varia Peradilan Tahun IX No.104, bulan Mei 1994⁷², disebutkan “*Seseorang Notaris yang membuat akta authentic secara pura-pura (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian itu adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut*

⁷² Putusan No. 3135/K/Pdt/2010

diterbitkan”. Ikatan Jual Beli Nomor 239 yang dibuat oleh Notaris Tantien Bintarti S. H., berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta Ikatan Jual Beli tersebut diterbitkan.

Dengan tidak sahnya dan tidak mempunyai kekuatan hukum dari Akta Ikatan Jual Beli tersebut maka hendaknya Eksepsi dari Tergugat yaitu “*Gugatan para Penggugat tidak lengkap pihak-pihaknya*” tidak dapat diterima dan seluruh eksepsi dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi, melainkan seyogyanya mengabulkan gugatan dari pihak penggugat yaitu:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sawah ex gogol yang tercatat dalam buku Letter C Desa Nomor: 18, s, luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala daerah Propinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor: 1/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama: ANUWAR P. SEDEK adalah harta peninggalan almarhum Anuwar P. Sedek dan Almarhum Hindun;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah almarhum Anuwar P. Sedek dan almarhum Hindun;
4. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan pelepasan hak atastanah sengketa oleh Tergugat I kepada tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan tanah sengketa yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar situasi tanggal 17 Januari 1994, Nomor: 224/1994 atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah sepanjang menyangkut tanah sengketa;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa dalam satu hari keterlambatan penyerahan tanah sengketa kepada Para Penggugat setelah

- putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) hingga tergugat II melaksanakan amar putusan secara sempurna;
9. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan usahanya sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini secara tanggung renteng;
 11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.

Sesuai dengan Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa *Barang siapa, yang mengatakan emmpunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*. Alat bukti baik surat maupun saksi yang diajukan oleh para Penggugat merupakan alat bukti yang kuat untuk mendukung dalil gugatannya, dapat diketahui dari penjelasan diatas bahwa baik dari keterangan saksi dan alat bukti surat yang diajukan merupakan bukti yang riil bahwa para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dan benar dari Anuwar P. Sidik bukan Almarhum Ibrahim dan Djaidin, melainkan mereka merupakan anak dari H. Jaman.

Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda dirasa kurang tepat, dikarenakan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sangatlah kuat mengenai status ahli waris yang sah dan alas hak atas tanah sengketa yang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat tidaklah membuktikan kebenaran atas dalil eksepsi yang dia ajukan, tidak bisa membuktikan siapa ahli waris dari Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dan para Tergugat juga tidak bisa membuktikan alas hak yang dia peroleh dari transaksi jual beli dengan Almarhum Ibrahim dan Djaidin sehingga patutnya majelis hakim mengabulkan gugatan dari pihak Penggugat.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya maka dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Perjanjian jual beli yang dibuat oleh Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin dengan Nur Saidah merupakan perjanjian jual beli yang dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang terbukti cacat hukum. Fakta hukum yang ditemui dalam duduk perkara dari putusan tersebut jelas-jelas Almarhum Ibrahim dan Djaidin bukanlah ahli waris yang sah dari pewaris, melainkan almarhum merupakan orang lain yang mengaku atau melakukan penipuan didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai ahli waris dan menjual harta warisan dari pewaris yang belum dibagi kepada Nur Saidah dengan menggunakan keterangan palsu.
2. Akibat hukum perjanjian jual beli yang dibuat dengan menggunakan keterangan palsu dapat dimintakan pembatalannya kepada Pengadilan Negeri setempat hal tersebut didasarkan pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa penipuan dalam hal ini memberikan keterangan palsu sebagai ahli waris merupakan suatu alasan untuk dapat dijadikan sebagai pembatalan perjanjian.
3. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pada putusan nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda, untuk mengabulkan eksepsi dari pihak Tergugat dapat dikatakan kurang tepat karena pihak Tergugat tidak bisa membuktikan bahwa apakah Almarhum Ibrahim dan Djaidin adalah ahli waris dari pewaris yaitu Anuwar P. Sidik dan Tergugat juga tidak bisa membuktikan alas hak yang dijadikan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 239 tersebut.

4.2. Saran

Saran yang dapat disumbangkan adalah sebagai berikut:

1. Sebelum melakukan jual beli tanah dengan dibuatnya Akta Ikatan Jual Beli sebaiknya bagi setiap orang yang akan melakukannya terlebih dahulu mengetahui alas hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut, dikarenakan alas hak atas tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dan merupakan dasar bukti kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Saran kedua ditujukan kepada majelis hakim, bahwa dalam menangani suatu perkara sebaiknya mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara dikarenakan alat bukti merupakan suatu keterangan yang diajukan oleh para pihak yang berperkara untuk membenarkan dalil-dalil gugatannya dan pihak mana yang alat buktinya paling kuat dan paling sempurna pembuktiannya haruslah dikabulkan gugatannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung. Alumni.
- Harahap , M. Yahya. 2012. **Hukum Acara Perdata**. Jakarta. Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Djambatan.
- Hernako , Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta. Kencana.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, 2003. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta. RajaGrafindo Persada.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Ngani, Nico dan Qirom Meliala. 1984. *Sewa Beli Dalam Teori Dan Praktek*. Yogyakarta. Liberty.
- Panggabean. Henry P. 1992. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Yogyakarta. Liberty.
- Prawirohamidjojo, R. Soetojo & Marthalena Pohan. 1979. *Hukum Perikatan*. Surabaya. Bina Ilmu.

- Purnamasari, Irma Devita. 2010. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung. Kaifa.
- Purnamasari, Irma devita. 2012. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Bandung. Kaifa.
- Saleh, K. Wantjik. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia.
- Santoso, Urip. 2008. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta. Prenada Media Group.
- Sarwono. 2012. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Bandung. Alumni.
- Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan analisa Kasus*. Jakarta. Kencana.
- Gautama, Sudargo. 1981. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung. Alumni
- Susanti, Dyah Octorina dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Hukum Kontrak*. Bandung. Mandar Maju.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L. N. Tahun 1960 No. 104).

RIB/HIR Dengan Penjelasan

C. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3135/K/Pdt/2010

D. Internet

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl4141/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum>. Diakses tanggal 01-Maret-2015

<http://www.legalakses.com/perjanjian/>. Diakses tanggal 05-Maret-2015

<http://wahyuni-wulandari.blogspot.com/2013/04/hukum-perjanjian.html>.
Diakses tanggal 05-Maret-2015

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/>.
Diakses tanggal 06-Maret-2015

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520>.
Diakses tanggal 05-Maret-2015

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f2f2e1966dac/tentang-rv,-hir,-rbg,-ab-dan-keberlakuan-perpres-no.-68_2005. Diakses tanggal 05-Maret-2015

<https://massofa.wordpress.com/2012/01/10/syarat-sahnya-kontrak/>.
Diakses tanggal 05-Maret-2015

<http://www.jurnalhukum.com/pengertian-hukum-agraria/>.
Diakses tanggal 05-Maret-2015

<http://www.rsudpekanbaru.com/?p=2102> Diakses tanggal 24 April 2015

<http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/> Diakses tanggal 24 April 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR: 178/PDT.G/2012/PN.Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1 **MUCHAMMAD SIDIK**, tempat tanggal lahir Sidoarjo, 02 April 1952, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Pagesangan IV/60, Kelurahan Pegesangan RT.002/RW.003, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
 - 2 **AROEMAN SOEBONO**, tempat tanggal lahir Sidoarjo, 13 Agustus 1959, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Sawunggaling V/30 A, Desa Jemuno: RT.007/RW.002, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
 - 3 **TUTIK HIDAYAH**, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Sawunggaling V/30, Desa Sawunggaling RT.007/RW.002, Desa Jemundo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
 - 4 **ABDUL KARIM**, tempat tanggal lahir Jombang, 17 Juni 1971. Pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Dusun Pucangsimo RT.01/RW.02, Desa Pucangsimo, Kecamatan Bandarkedungmulyo, Kabupaten Jombang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
- Dalam hal ini Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada 1). SYA'RONI AHMAD, SH, 2). AGUS SUBIYANTO, SH dan 3). MISTIANAH, SH Advokat & Kunsultan Hukum berkantor di Jl. Mukmin No. 73, Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 September 2012, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat:

MELAWAN:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 1 **NUR SAIDAH**, jenis kelamin perempuan, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl Rungkut Permai X/F-16 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2 **PT. ISPAT WIRE PRODUCTS**, berkantor di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3 **NOTARIS TANTIEN BINTARTI. SH.** berkantor di Jl. Kalijaten No. 55 Sepanjang, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 4 **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN). Kabupaten Sidoarjo** beralamat di Jl. Jaksa Agung R. Suprpto No. 7 Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;
Telah mendengar kedua belah pihak dalam perkara ini dipersidangan ;
Telah mempelajari surat-surat bukti, saksi-saksi dan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dengan seksama;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 25 Oktober 2012 di bawah Register Nomor : 178/Pdt.G/2012/PN.Sda, telah mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat dengan dalil-dalil gugatannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo pernah tinggal sepasang suami istri bernama : ANOEWAR disebut juga dengan sebutan nama : ANUWAR P.SEDEK dan atau disebut juga dengan sebutan nama : ANUWAR P. SIDIK dengan seorang perempuan bernama : HINDOEN dengan ditulis dengan : HINDUN yang dalam rumah tangganya dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing bernama :
 - 1 MOCHAMMAD SIDIK (Penggugat I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. **ABDUL KODER** meninggal dunia sebelum kawin pada tahun 1956 ;

3. **HADI** meninggal dunia sebelum kawin pada tahun 1961 ;

4. **AROEMAN SOEBONO** (Penggugat II);

2. Bahwa setelah melahirkan anak keempat **ANUWAR P.SIDIK** menceraikan **HINDUN** dan kawin lagi dengan seorang perempuan bernama : **WAKINAH** yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak laki-laki bernama : **ABDUL KARIM** (Penggugat III) ;

3. Bahwa selanjutnya **HINDUN** kawin lagi dengan seorang laki-laki bernama : **KARTO** yang dalam rumah tangganya dikaruniai seorang anak perempuan bernama : **TUTIK HIDAYAH** (Penggugat IV) ;

4. Bahwa **ANUWAR P.SIDIK** meninggal dunia pada tahun 1987 dan **HINDUN** meninggal dunia pada tanggal 19 Juli 2007, dengan demikian Para Penggugat adalah Para ahli waris almarhum **ANUWAR P.SIDIK** dan almarhumah **HINDUN**;

5. Bahwa kecuali meninggalkan ahli waris anak-anak (Para Penggugat) juga meninggalkan harta bersama yang belum dibagi waris berupa tanah sawah ex Gogol terletak di Dusun Medaeng Kulon, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo tercatat dalam buku leter C Desa Nomor : 18, S, luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor : 1/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama : **ANUWAR P. SEDEK**;

6. Bahwa tanah sawah ex Gogol sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor : 1/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 tertulis atas nama : **ANUWAR P. SEDEK**, luas : 0,735 Ha terdiri dari 3 (tiga) Blok masing-masing dengan batas-batas sebagai berikut:

1. **BLOK LOR OMAH** disebut juga dengan **BLOK DORO** dan disebut juga dengan **BLOK TUGU**, luas \pm 2.800 meter persegi dengan batas-batas :

- Utara : Pametan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Patusan
- Barat : Makali

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2 BLOK LOR OMAH, luas ± 2.800 meter persegi dengan batas-batas :

- Utara : Pametan
- Timur : Karso
- Selatan : SW Kendal
- Barat : Munti

3 BLOK WUNGU, luas ± 1.900 meter persegi dengan batas-batas :

- Utara : Sw Gumuk
- Timur : Makali
- Selatan : Patusan
- Barat : Djaman

7 Bahwa tanah sawah ex gogol Blok Lor Omah, luas ± 2.800 meter persegi selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **tanah sengketa**, sedangkan untuk tanah sawah Blok Tengah dan tanah sawah Blok Wungu akan diajukan gugatan tersendiri dalam perkara lain;

8 Bahwa tanah sengketa untuk seluas ± 1.700 meter persegi pada tahun 1990 dijual oleh almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Nur Saidah (Tergugat I) dengan dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Kuasa Untuk Menjual Akta Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 oleh Notaris Tantin Bintarti, SH (Turut Tergugat I), dengan demikian sisa tanah sengketa yang belum dijual adalah seluas ± 1.100 meter persegi;

9 Bahwa tanah sengketa untuk seluas ± 1.700 meter persegi oleh Tergugat I dijual kepada PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat II) atas dasar pelepasan hak dan selanjutnya tanah tersebut masuk dalam satu kesatuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar Situasi tanggal 17 Januari 1994, Nomor 224/1994. luas 75.000 meter persegi, tercatat atas nama pemegang hak Tergugat I yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

10 Bahwa tanah sengketa bebasan Gambar Situasi tertanggal 11 Agustus 1993, Nomor : 582/P/1993 sebagaimana telah diganti dengan Gambar Situasi tertanggal 17 Januari 1994. Nomor : 224/1994 yang dibuat Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Desa Taman
- Timur : Mustamah P. Diah
- Selatan : Saluran Air
- Barat : Semail P. Djanah

11 Bahwa Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Akta Nomor : 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Notaris Tantin Bintarti, SH menjelaskan bahwa almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin adalah sebagai ahli waris Anuwar P. Sidik, bahwa almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin adalah orang lain dan bukan ahli waris Anuwar P. Sidik;

12 Bahwa almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah memberi keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, maka dengan demikian akta ikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

13 Bahwa karena Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 259 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Akta Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 tidak sah, maka penjualan dan atau pelepasan hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 14 Bahwa tanah sengketa telah menjadi bagian dari lokasi perusahaan PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat II) dan berdasarkan bukti bahwa lokasi perusahaan Tergugat II sudah dikeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar Situasi tanggal 17 Januari 1994. Nomor : 224/1994, 75.000 meter oleh Turut Tergugat II;
- 15 Bahwa Tergugat II telah menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan perusahaannya sejak tahun 1990 hingga gugatan ini diajukan yaitu selama 22 tahun, maka adalah adil dan patut apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi penghasilan dengan harga sewa setiap tahunnya sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan demikian jumlah ganti rugi yang harus dibayar Tergugat II adalah sebesar : 22 tahun x Rp 10.000.000,- = Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- 16 Bahwa karena jual beli terhadap tanah sengketa tidak sah dan batal demi hukum, maka Tergugat II harus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat sebagai yang berhak secara utuh, bebas dari beban apapun yang melekat di atasnya dan dalam keadaan aman;
- 17 Bahwa karena gugatan dalam perkara ini diajukan dengan didukung bukti surat autentik, maka adalah adil dan patut apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;-----
- 18 Bahwa apabila putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Tergugat II tidak suka melaksanakan isi putusan secara sukarela, maka adalah adil dan patut apabila Tergugat II dihukum membayar uang paksa (Dwang Som) untuk setiap keterlambatan penyerahan tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam satu hari keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,- satu juta rupiah hingga Tergugat II suka melaksanakan amar putusan secara utuh dan sempurna :

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

19 Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan sepenuhnya, adalah adil dan patut apabila Para Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (Consevoir Beslag aias perusahaan Tergugat II sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar Situasi tanggal 17 Januari 1994. Nomor : 224/1994, luas 75.000 meter persegi yang terletak di Desa Medaeng Kulon. Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo selanjutnya mohon agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga;

20 Bahwa adalah sangat beralasan, adil dan patut menurut hukum apabila Para Penggugat menuntut agar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini dibebankan seluruhnya kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan tanah sawah ex Gogol yang tercatat dalam buku leter C Desa Nomor : 18, S, luas 0,735 Ha sebagaimana diuraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur tanggal 02 Nopember 1971 Nomor : 1/Agr/74/XI/HM/01 .G/1971 tertulis atas nama : ANUWAR P. SEDEK adalah harta peninggalan almarhum Anuwar P. Sedek dan almarhumah Hindun;
- 3 Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah almarhum Anuwar P.Sedek dan almarhumah Hindun;
- 4 Menyatakan jual beli tanah sengketa antara almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin kepada Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
- 5 Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 6 Menyatakan pelepasan hak atas tanah sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 7 Menyatakan tanah sengketa yang masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan gambar Situasi tanggal 17 Januari 1994, Nomor : 224/1994, atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah sepanjang menyangkut tanah sengketa;
- 8 Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa dalam satu hari keterlambatan penyerahan tanah sengketa kepada Para Pengguga: setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp 1000.000.- (satu juta rupiah) hingga Tergugat II melaksanakan amar putusan secara sempurna .
- 9 Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan usahanya sebesar Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini secara tanggung renteng ;
- 11 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

Dan atau Apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Para Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir sendiri dan Tergugat II memberikan Kuasa kepada : **1). M. Fatah Syaifudin, S.H., 2). Carolus Woto Handoko, S.H., 3). Totok Muhammad Toha, S.E., 4). Supriyono, S.H., 5). Amir Machmud, S.H.,M.H., dan 6). Agus Joko Pranowo, S.H.** semuanya adalah karyawan **PT. ISPAT WIRE PRODUCTS** yang berkantor di Jl. Gajah Mada, Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kedungturi, Kecamatan Tuman, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2012 dan kemudian Surat Kuasa ini di cabut berdasarkan Pencabutan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Januari 2013 yang kemudian baik Tergugat I maupun Tergugat II untuk menghadapi persidangan ini memberikan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Januari 2013 kepada Yunus Susanto, S.H. dan **Dwi Sanjoto, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor pada **LAW FIRM & LEGAL CONSULTANT "YUNUS SUSANTO, S.H. & ASSOCIATES** di Komplek Ruko Graha Anggrek Mas Regency Blok A No. 34 Jl. Mayjen Sungkono Sidoarjo. Untuk Turut Tergugat I hadir sendiri sedangkan Turut Tergugat II memberikan Kuasa kepada : 1). **MASYSYARIF SOEDIBJO, S.H.**, 2). **SARUL ISWANDI, S.H.** dan 3). **SHARIH NIRAWASI, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Nopember 2012 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara. akan tetapi tidak berhasil dan ataupun sia-sia belaka sesuai dengan laporan dari Hakim Mediator tanggal 20 Desember 2012, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan dibacakannya surat gugatan Para Penggugat, dan atas pembacaan gugatan tersebut Para Penggugat menjelaskan pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya semula, dengan tidak akan melakukan suatu perubahan apapun juga;

Menimbang, bahwa sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atas pembacaan gugatan Para Penggugat tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi dan maksud tujuan gugatan Para Penggugat dan selanjutnya telah mengajukan jawaban untuk Tergugat I dan II adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa, dimohonkan agar Tergugat I & II menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya a quo, satupun tidak ada yang dibenarkan kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan tidak bertentangan dengan dalil-dalil Tergugat I & II dibawah ini;
2. Bahwa, gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, oleh karena merupakan gugatan yang kabur (Obscur Libell) berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
 1. Bahwa, apabila surat gugatan Para Penggugat dicermati dengan seksama, ternyata antara Posita dengan Petitum dalam surat gugatan Penggugat tidak saling bersesuaian, hal ini terutama terlihat pada Petitum No. 11 yang mana sebelumnya pada posita dalam surat gugatan Para Penggugat sama sekali tidak disinggung dan/atau diuraikan supaya Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk **menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;**
 2. Bahwa, begitu juga berdasarkan Petitum No. 7 yang mana sebelumnya pada posita dalam surat gugatan Para Penggugat juga sama sekali tidak disinggung dan/atau diuraikan supaya Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk menyatakan Tanah Sengketa yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 Tanggal 15 Pebruari 1994 dengan Gambar Situasi tanggal 17 Januari 1994 Nomor 224/1994, atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah sepanjang menyangkut tanah sengketa. sehingga menurut hukum Surat Gugatan yang demikian ini sudah sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak memenuhi syarat Formal ;



3 Bahwa, Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012 telah mendalilkan dan meminta supaya Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tanggal 10 Juli 1990 tersebut telah dijelaskan untuk selaku Pihak Pertama (Pihak Penjual) adalah Tuan IBRAHIM dan Tuan DJAIDIN dan Selaku Pihak Kedua (Pihak Pembeli) adalah Nyonya NUR S AID AH (Tergugat I) dan pula dalam Pasal 8 telah jelas menyatakan :

“Perjanjian ini mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak, oleh karena itu ketentuan dan syarat-syarat yang dimuat dalam akta ini tetap berlaku dan mengikat Para Ahli-Waris kedua belah pihak. walaupun salah satu pihak meninggal dunia ”

Dan Pasal 5 menyatakan :

“Pihak Kesatu menjamin sepenuhnya kepada Pihak Kedua. bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak menjual tanah tadi, oleh karena itu Pihak Kesatu tetap bersedia dan berkewajiban untuk menyelesaikan sendiri semua persoalan yang dikemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa vane dijualnya dewan akta ini, denean semua resiko. beban dan biayanya sendiri”

Dengan demikian jelas bahwa seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Para Ahli-Waris dari Almarhum IBRAHIM dan Almarhum DJAIDIN sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini, karena berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I. tertanggal 7 Juli 1971 Nomor 294K/SIP/1971 telah jelas menyatakan bahwa Surat Gugatan harus ditujukan terhadap Pihak yang mempunyai hubungan hukum, sedangkan seluruh Ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Almarhum DJAIDIN berdasarkan Pasal 8 dan 5 Akta Ikatan Jual Beli Nomor 239 tanggal 10 Juli 1990 secara otomatis harus menjadi pihak dalam perkara ini, sehingga menurut hukum Surat Gugatan yang demikian ini sudah sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Para Peneueat Tidak Jelas Dasar Hukumnya.

2.4. Bahwa, Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012 tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa hukum yang mendasari gugatan, apakah Perbuatan Tergugat I & II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum Atau telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga Tergugat II harus dibebani untuk dihukum membayar uang paksa dalam satu hari keterlambatan penyerahan tanah sengketa kepada Para Penggugat setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) hingga Tergugat II melaksanakan amar putusan secara sempurna dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat karena menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan usahanya sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) serta menghukum Tergugat I & II untuk membayar seluruh biaya perkara yaag timbul dalam gugatan ini secara tanggung renteng sebagaimana dimaksud dalam Petitum butir 8, 9, 10, bukankah Tergugat II dalam menguasai tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini telah melalui proses jual beli yang dibenarkan oleh hukum yang ada di Negara Indonesia ini, dan sesuai fakta pula tanah tersebut sudah keluar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994, yang artinya bahwa Tergugat II telah memperoleh Ijin mengenai Hak Pengelolaan atas tanahnya dari Negara untuk kepentingan usahanya, sehingga menurut hukum Surat Gugatan yang demikian ini sudah sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id
Gugatan Para Penggugat **ERROR IN PERSONA**

- 4 Bahwa, apabila dicermati lagi dengan seksama materi pokok masalah yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 25 Oktober 2012 adalah supaya Tergugat II menyerahkan tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini, sedangkan berdasarkan bukti yang ada, ternyata Tergugat II adalah selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dan bukan selaku pemegang Sertipikat Hak Milik, sehingga seharusnya gugatan Para Penggugat tidak ditujukan kepada Tergugat I & II karena yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah Tanahnya dan bukan bangunannya, dan menurut hukum Surat Gugatan yang demikian ini sudah sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Bahwa, dimohonkan akta agar seluruh dalil Tergugat I & II dalam Eksepsi dianggap diulangi kembali disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pokok perkara dibawah ini :
- 2 Bahwa, terhadap dalil Para Penggugat pada posita butir 1 sampai dengan 7, Tergugat I & II tidak perlu menanggapi karena sesuai fakta kenyataannya antara Para Penggugat dan Tergugat I & II tidak pernah tahu maupun kenal, dan juga tidak pernah melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun juga;
- 3 Bahwa, terhadap dalil Para Penggugat pada Posita butir 8 sampai dengan 10 Tergugat I & II memberikan tanggapan sebagai berikut:
 - 1 Bahwa, sesuai fakta kenyataannya Tergugat I dalam memperoleh tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 10/Pd/2019/Pan. Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini adalah dari adanya hubungan hukum jual beli dengan Almarhum IBRAHIM dan Almarhum DJAIDIN sebagaimana dimaksud dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 239 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Saudari TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat I);

- 2 Bahwa, sesuai fakta kenyataannya Tergugat II dalam memperoleh tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan adanya Surat Pelepasan Hak dari NUR SAIDAH (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993, yang dibuat dihadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman, dengan disaksikan oleh H. NURYADI selaku Kepala Desa Kedungturi ;
- 3 Bahwa, selanjutnya oleh Tergugat II tanah tersebut dan tanah-tanah lainnya dilakukan Sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas Tanah 75.000 M2, yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No. 224 1994 tertanggal 17 Januari 1994 dengan atas nama Pemegang Hak PT. ISPAT WIRE PRODUCTS (Tergugat II);

Dan berdasarkan uraian tanggapan Tergugat I & II tersebut diatas, jelas kalau Tergugat I & II dalam melakukan proses Peralihan Hak terhadap tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini adalah SAH menurut hukum, karena Akta Ikatan Jual Beli No. 239 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Saudari TANTIEN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan, mahkamahagung.go.id

BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat I) tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 BW yang berbunyi:

" 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 "

Sehingga Tergugat I & II adalah sebagai pembeli yang beretikad baik dan wajib diberikan perlindungan hukum, perlu Tergugat I & II tegaskan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 239 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Saudari TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat I) tersebut, juga merupakan " authentic acte ", sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 B W yang berbunyi:

"Suatu akte otentik ialah suatu akte yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akte dibuatnya "

Dan sebagai Akibat hukumnya berdasarkan Pasal 1870 B W akta otentik tersebut merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya;

- 3 Bahwa, Tergugat I & II selanjurnya MENOLAK KERAS terhadap dalil Para Penggugat pada butir 11 dan 13 yang pada intinya menyatakan :

" Bahwa almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin ulah memberikan keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjmal atms tanah sengketa kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, maka dengan demikian akta ikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI merupakan dan yang sangat dipaksakan dan dicari-cari, karena sesuai fakta kenyataannya sampai sekarang ini almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin tidak pernah dijadikan sebagai Terdakwa dan selanjutnya untuk di adili dalam perkara Pidana atas dugaan perbuatan telah memberikan keterangan palsu dalam bertindak sebagai Pihak Penjual atas tanah sengketa kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang dibuat oleh Turut Tergugat I di Pengadilan Negeri Sidoarjo atau di Pengadilan Negeri lainnya, sehingga Tergugat I & II mensomir kepada Para Penggugat untuk membuktikan dalam persidangan ini apakah ada putusan dalam perkara pidana atas nama almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) terhadap adanya suatu perbuatan telah memberikan keterangan palsu sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan Para Penggugat tersebut di atas, karena sesuai fakta kenyataannya Tergugat I dalam memperoleh tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan seorang Notaris yang berwenang untuk membuatkan suatu Akta dalam proses Jual Beli, dan pula seorang Notaris dalam melakukan pekeijaanya, juga telah diangkat dan disumpah oleh Negara, dengan demikian semua Akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan seorang Notaris berdasarkan hukum merupakan Akta yang authentic, dan merupakan suatu alat bukti yang sempurna, dan perlu Tergugat II tegaskan kembali dalam perkara ini, sejatinya dalam proses Jual Beli tersebut semua kelengkapan surat yang diajukan oleh pihak Penjual dan pembeli sebagai kelengkapan pmyeatan dalam proses jual beli tersebut oleh pihak Notaris dianggap telah m penuhi. dimana pihak penjual almarhum Ibrahim dan almarhum Djaidin telah menguasai tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini sejak Tahun 1978 dan kalau dihitung sampai pada saat proses jual beli dengan Tergugat I pada Tahun 1990 adalah 12 Tahun, dan kenapa baru sekarang Para Tergugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan, dan atas dasar itulah Tergugat I & II mohon supaya dalil Para Penggugat tersebut diatas harus DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

- 4 Bahwa, Tergugat I & II juga MENOLAK KERAS terhadap dalil Para Penggugat pada butir 13 dan 14 yang pada intinya menyatakan :

" Bahwa karena Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 240 tertanggal 10 Juli 1990 tidak sah, maka penjualan dan atau pelepasan hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum "

Merupakan dalil yang tidak berlandaskan hukum, karena semua perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dimana Tergugat II dalam memperoleh semua tanah yang telah dikuasai dan dipergunakan sebagai usaha sampai sekarang ini berdasarkan peralihan hak yang sah, sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Ikatan Pelepasan Hak Nomor 196 tertanggal 28 Desember 1991 dan Akta Perjanjian Pengoperan Hak dan Kewajiban Nomor 198 tertanggal 28 Desember 1991 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Saudara TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo serta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak dari Tergugat I (NUR S AID AH) tertanggal 01 Oktober 1993 yang telah dilakukan dihadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman dengan disaksikan oleh H. NURYADI selaku Kepala Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo dan selanjutnya oleh Tergugat II tanah tersebut beserta tanah-tanah yang lainnya dilakukan Sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id
sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo. Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994 atas nama Pemegang Hak adalah Tergugat II (PT. ISPAT WIRE PRODUCTS), dan perlu Tergugat II tegaskan bahwa pada saat Tergugat II melakukan pengurusan atas permohonan hak di Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) dan telah dilakukan proses awal oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) dengan melalui beberapa tahapan-tahapan, sedangkan pada saat tahapan untuk Pengukuran, maupun Pengumuman yang di tempelkan di Kantor Kelurahan setempat oleh Pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) tidak ada pihak-pihak yang keberatan, sehingga secara hukum semua pihak dianggap telah mengetahui dan menerima pemberitahuan melalui pengumuman tersebut, dan akhirnya pada tanggal 15 Februari 1994 Pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 terhadap Permohonan pengelolaan hak atas tanah yang telah diperolehnya (Tergugat II), dengan demikian jelas bahwa Tergugat II dalam memperoleh semua tanah-tanah yang sampai saat ini dipergunakan untuk usahanya sudah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan atas dasar itulah Tergugat I & II mohon supaya dalil Para Penggugat tersebut diatas harus **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

- 5 Bahwa, Tergugat I & II juga **MENOLAK KERAS** terhadap dalil Para Penggugat pada butir 15 yang pada intinya menyatakan :

"Bahwa Tergugat II telah menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan perusahaannya sejak Tahun 1990 hingga gugatan ini diajukan yaitu selama 22 Tahun, maka adalah adil dan patut apabila Para Penggugat menuntut ganti rugi penghasilan dengan harga sewa setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan demikian jumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

ganti rugi yang harus dibayar Tergugat II adalah sebesar: 22 tahun A Rp. 10.000.000.- = Rp.

222.000.000.- (dua ratus dua puluh juta rupiah) "

Merupakan dalil yang tidak berlandaskan hukum, karena bagaimana mungkin Tergugat II harus di hukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, sementara Para Penggugat menganggap kalau Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat dalam menguasai dan memanfaatkan tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini, dan sebagai bukti nyata dalam Surat Gugatan Para Penggugat tertanggal 25 Oktober 2012 dalam Petitumnya tidak meminta kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq Ibu Ketua Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo untuk menyatakan Perbuatan Tergugat II dalam menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa untuk kepentingan perusahaannya sejak Tahun 1990 hingga gugatan ini diajukan yaitu selama 22 Tahun adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Para Penggugat, dan bukankah Tergugat II dalam menguasai dan mempergunakan tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Penggugat sebagai Objek sengketa dalam perkara ini telah melalui proses jual beli yang dibenarkan oleh hukum yang ada di Negara Indonesia ini, dan sesuai fakta pula tanah tersebut sudah keluar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994, dan atas dasar itulah Tergugat I & II mohon supaya dalil Para Penggugat tersebut diatas harus DITOLAK atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT**

DITERIMA;

- 6 Bahwa, Tergugat I & II juga MENOLAK KERAS terhadap dalil Para Penggugat pada butir 16 yang pada intinya menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

" *Bahwa karena juri telah menetapkan sengketa tidak sah dan batal demi hukum, maka Tergugat II harus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat sebagai yang berhak secara utuh, bebas dari beban apapun yang melekat di atasnya dalam keadaan aman "*

Merupakan dalil yang tidak berlandaskan hukum, karena sesuai fakta kenyataannya berdasarkan bukti yang dimiliki oleh Tergugat II dalam mengajukan permohonan hak atas tanah yang diperolehnya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II), ternyata Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) dalam mengabulkan Permohonan yang diajukan oleh Tergugat II adalah dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dan bukan Sertipikat Hak Milik, sehingga Tergugat II tidak lagi perlu menjelaskan kepada Para Penggugat mengenai perbedaan mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Sertipikat Hak Milik, karena Tergugat II menganggap Para Penggugat lebih tahu dan memahami mengenai perbedaan tersebut, sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat II tidak perlu untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat sebagai yang berhak secara utuh, bebas dari beban apapun yang melekat di atasnya dalam keadaan aman " sebagaimana dimaksud dalam dalil Para Penggugat di atas, dan atas dasar itulah Tergugat I & II mohon supaya dalil Para Penggugat tersebut di atas harus **DITOLAK** atau setidaknya **tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA ;**

- 7 Bahwa, Tergugat I & II juga **MENOLAK KERAS** terhadap dalil Para Penggugat pada butir 17 sampai dengan 20 karena dalil Penggugat tersebut terkesan mengada-ada dan tidak berlandaskan hukum serta bukti yang diajukan oleh Penggugat keabsahannya diragukan, oleh karenanya permohonan dwangsom, sita jaminan (Conservatoir Beslag) dan permohonan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada permohonan verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

permohonan untuk mengundurkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini secara tanggung renteng adalah tidak berdasarkan hukum dan karenanya mohon ditolak oleh Majelis Hakim Penguji» Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

- 1 Bahwa, pertama-tama dimohonkan akta agar TERGUGAT I & II KONPENSI disebut sebagai PENGGUGAT I & II REKONPENSI dan PENGGUGAT I, II, III dan IV KONPENSI disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONPENSI;
- 2 Bahwa, dimohonkan agar dalil Penggugat I & II Rekonsensi / Tergugat I & II Konpensi sebagaimana tertuang dalam pokok perkara diatas dianggap diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Rekonsensi dibawah ini;
- 3 Bahwa, Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensi adalah selaku pihak Kedua (Pembeli) atas tanah seluas 1.700 M2, yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo sebagaimana dimaksud dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 239 tertanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor : 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo, sehingga berdasarkan hukum Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensi adalah selaku pihak Pembeli yang beritikaf baik dan wajib memperoleh perlindungan hukum ;
- 4 Bahwa, pada tanggal 28 Desember 1991 Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensi telah membuat Akta Perjanjian Ikatan Pelepasan Hak Nomor 196 dan Akta Perjanjian Pengoperan Hak dan Kewajiban Nomor 198 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Saudara TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo kepada Mrs. USHA MITTAL, pengusaha, Warga Negara India bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Jemur Andayani Nomor 23-25 dan menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Presiden

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Direktur dan kemudian berindak untuk dan atas nama serta mewakili Perseroan Terbatas (PMA) PT. ISPAT WIRE PRODUCTS LIMITED, berkedudukan hukum di Sidoarjo (Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi), dan pada tanggal 01 Oktober 1993 juga membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak dihadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman, dengan disaksikan oleh H. NURYADI selaku Kepala Desa Kedungturi. Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo kepada Mrs. ALOK KUMAR J AIN selaku Direktur PT. ISPAT WIRE PRODUCTS LIMITED (Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi) atas tanah seluas 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sehingga berdasarkan hukum Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi adalah selaku pihak pembeli yang beritikaf baik dan wajib memperoleh perlindungan hukum;

- 5 Bahwa, Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi pada saat ini adalah selaku pihak pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo berdasarkan permohonan Pengelolaan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dengan melampirkan semua kelengkapan berkas yang dijadikan sebagai kelengkapan persyaratan, diantaranya kelengkapan mengenai perolehan hak atas tanahnya, dimana pada waktu itu Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi selaku Pemohon telah melampirkan Akta Pejianjian Ikatan Pelepasan Hak Nomor 196 tertanggal 28 Desember 1991 dan Akta Pejianjian Pengoperan Hak dan Kewajiban Nomor 198 tertanggal 28 Desember 1991 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Saudara TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo serta Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 01 Oktober 1993 yang dibuat oleh

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1100/PKPU/2017/Rekompensi (NUR S AID AH) dihadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman, dengan disaksikan oleh H. NURYADI selaku Kepala Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo ;

- 6 Bahwa, PARA TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT I, II, III dan IV KONPENSI mengaku sebagai pihak pemilik yang berhak atas tanah seluas 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, dan berdasarkan fakta yang ada pada saat ini, tanah tersebut beserta tanah-tanah lainnya sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, berdasar permohonan Pengelolaan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat II Rekompensi / Tergugat II Konpensi, sehingga PARA TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT I, II, III dan W KONPENSI sudah tidak berhak lagi, terhadap tanah seluas 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, karena bukan Sertipikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo ;
- 7 Bahwa, Para Tergugat Rekompensi / Penggugat I, H, m dan IV sebelumnya sudah mengetahui dan menyadari kalau Penggugat I & II Rekompensi / Tergugat I & II Konpensi adalah selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dan bukan selaku pemegang Sertipikat Hak Milik, namun pada kenyataannya Para Tereueat Rekompensi / Penggugat I, II, III dan IV telah beberapa kali memajukan gugatan kepada Penggugat I & II Rekompensi / Tergugat I A II Konpensi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yaitu minta supaya Pengadilan Negeri menghukum Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi untuk menyerahkan tanah seluas kurang lebih 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, yang dianggap oleh Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV sebagai Objek sengketa dalam perkara ini, kepada Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat L, H, m dan IV, pada hal setelah terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedapkan Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, telah jelas kalau tanah tersebut adalah milik Neeara. sedangkan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi hanya diberikan hak untuk pengelolaan terhadap tanah yang telah diperolehnya tersebut, dengan demikian terbukti kalau Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV dalam mengajukan gugatannya kepada Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi didasarkan pada Etikat yang tidak baik, karena tidak didasarkan pada alat bukti yang authentic;

- 8 Bahwa, oleh karena Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV dalam mengajukan gugatan terhadap Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi didasarkan pada Etikat yang tidak baik, dan pula telah dilakukan berulang kali, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar baik secara Materil maupun Immateril terhadap Penggugat I & II Rekonpensi Tergugat I & II Konpensi, sehingga jelas perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV dalam mengajukan gugatan terhadap Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi didasarkan pada Etikat yang tidak baik tersebut, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9 Bahwa, dengan adanya gugatan Para Tergugat Rekonpensi Penggugat I, II, III dan IV terhadap Penggugat I & II Rekonpensi Tergugat I & II Konpensi yang telah dilakukan berulang kali tersebut, Penggugat I & II Rekonpensi/Tergugat I & II Konpensi telah mengalami kerugian secara Materiil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang terdiri dari biaya Akomodasi biaya tnopotasL maupun biaya Pengacara berperkara di Pengadilan Negeri selama ini, dan kerugian Secara Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) karena telah kehilangan kepercayaan dari para Rekan kerjanya yang selama ini sudah terbangun dengan baik, maka sudah sepatutnya menurut hukum bila Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi tersebut kepada Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi, dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini diucapkan dengan ketentuan bila Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV tidak melaksanakannya dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahannya;

10 Bahwa, untuk menjamin agar gugatan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi kelak tidak sampai sia-sia belaka maka Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi mohon kepada Ibu Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, agar berkenan memerintahkan pada Juru Sita Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah milik :

- 1 Tergugat I Rekonpensi / Penggugat I Konpensi (MUCHAMAD SIDIK) yang terletak di Jalan Pagesangan IV/60, Kelurahan Pagesangan RT/RW. 002/003, Kec. Jambangan, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara Jl. Raya Pagesangan IV
Sebelah Timur: Rumah milik Pak Jono



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat Rumah milik Pak Rofiq

- 2 Tergugat II Rekonpensi / Penggugat n Konpensi (AROEMAN SOEBONO) yang terletak di Jalan Sawunggaling V 3 D A Desa Jemundo, RT/RW. 007/002, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Jl. Raya Sararangatiag V

Sebelah Timur Rumah Pak Sukarc: dan Pak Bunari

Sebelah Selatan: Gudang Ban mii Pak Rahman

Sebelah Barat: Rumah rr'Tc Tank Hidayah

- 3 Tergugat III Rekonpensi / Penggugat III Konpensi (TUTIK HIDAYAH) yang terletak di Jalan Sawunggaling V 30. Desa Jemundo RT/RW. 007/002 Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas sebagai berikut:

- 11 Bahwa, atas dasar fakta sebagaimana disampaikan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi di atas, maka amat beralasan bila Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi mohon diberikan keadilan oleh PENGADILAN NEGERI SIDOARJO agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi untuk seluruhnya, dan menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV dalam mengajukan gugatan terhadap Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi didasarkan pada Etik yang tidak baik tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi, menyatakan sah, benar dan berharga (Goed en van waarde verklaren) terhadap Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan menyatakan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi adalah selaku pihak pembeli yang beritikad baik dan wajib

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

menyatakan sah Akta Ikatun Jual Beli Nomor : 239 tertanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor : 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo, menyatakan sah Akta Perjanjian Ikatun Pelepasan Hak Nomor 196 tanggal 28 Desember 1991 dan Akta Perjanjian Pengoperan Hak dan Kewajiban Nomor 198 tanggal 28 Desember 1991 yang telah dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan Saudari TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo kepada Mrs. USHA MITTAL, pengusaha, Warga Negara India bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Jemur Andayani Nomor 23-25 dan menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Presiden Direktur dan demikian bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Perser« Terbatas (PMA) PT. ISPAT WIRE PRODUCTS LIMITED, berkedudukan hukum di Sidoarjo (Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi), dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 01 Oktober 1993 Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi dihadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman, dengan disaksikan oleh H. NUR Y ADI selaku Kepala Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo kepada Mrs. ALOK KUMAR JAIN selaku Direktur PT. ISPAT WIRE PRODUCTS LIMITED (Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi) atas tanah seluas 1.700 M2 yang terletak di Desa Kedungturi, Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, menyatakan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi adalah selaku pihak pemegang hak yang sah terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tertanggal 15 Februari 1994 dengan Luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dan selanjutnya menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT I, II, III dan IV KONPENSI sudah tidak berhak lagi terhadap tanah seluas 1.700 M2 yang terletak di Desa

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Keputusan Mahkamah Agung RI No. 12/Pdt/2018/PTU-Sidoarjo, karena bukan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dan selanjutnya menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi tersebut kepada Penggugat I & II Rekonpensi Tergugat I & II Konpensi;

12 Bahwa, berhubung gugatan Penggugat I & II Rekonpensi Tergugat I & II Konpensi diajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan autentik maka Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi mohon pada PENGADILAN NEGERI DI SIDOARJO agar menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) sekalipun ada permohonan verzet, banding atau kasasi serta upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal di atas, maka Tergugat I & II mengajukan permohonan kepada Ibu Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I & II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV Konpensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Konpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 3 ~~Menyatakan sah, benar dan berfaedah (Goed En Van Waarde Verklaren) terhadap sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri yang bersangkutan;~~
- 4 Menyatakan Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Kompensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum ;
- 5 Menyatakan sah Akta Ikatan Jual Beli No.239 tertanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tertanggal 10 Juli 1990 yang dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan TANTIEN BINTARTI, SH. selaku Notaris di Sidoarjo ;
- 6 Menyatakan sah Akta Perjanjian Ikatan Pelepasan Hak Nomor 196 tanggal 28 Desember 1991 dan Akta Perjanjian Pengoperan Hak dan Kewajiban Nomor 198 tanggal 28 Desember 1991 yang dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan saudari TANTIEN BINTARTI, S.H. selaku Notaris di Sidoarjo, dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 01 Oktober 1993 yang dibuat oleh Penggugat I / Tergugat I Kompensi di hadapan Drs. SOEWASIS selaku Camat Taman, dengan disaksikan oleh H. NURYADI selaku kepala Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo kepada Penggugat II / Tergugat II Kompensi;
- 7 Menyatakan Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Kompensi adalah selaku pihak pemegang hak yang sah terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 tanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 m2 yang terletak di desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 224/1994 tanggal 17 Januari 1994 ;
- 8 Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV Kompensi sudah tidak berhak lagi terhadap tanah seluas 1.700 m2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo karena bukan Sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9 Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV Kompensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara materiil sebesar rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian secara immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat I & II Rekonpensi / Tergugat I & II Kompensi dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan perkara ini diucapkan dengan ketentuan bila Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat I, II, III dan IV tidak melaksanakannya dikenakan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan penyerahannya;

10 Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sekalipun ada Permohonan Verset, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat I, II, III, dan IV Kompensi / Tergugat I, II, III, dan IV Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

Jawaban untuk Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil Para Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
- 2 Bahwa pada tanggal 10 Juli 1990, saya TANTIEN BINTARTI, S.H. (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 239, tertanggal 10 Juli 1990, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 240, tertanggal 10 Juli 1990, karena pembuatan akta-akta tersebut sudah sah sebab pembuatan akta-akta tersebut sudah sesuai berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku dan disertai berkas- berkas yang sudah memenuhi syarat keabsahannya;-----

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 1 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
 - 2 Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;
Atau apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Jawaban untuk Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa Turut Tergugat II menolak semua dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
- 2 Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

Bahwa pada tanggal 15 Pebruari 1994 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II) menerbitkan Sertipikat atas tanah obyek sengketa, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 16 / Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atas nama Perseroan Terbatas Ispat Wire Products, berkedudukan di Sidoarjo, Gambar Situasi Tanggal 17 Januari 1994 Nomor : 224/1994 Luas 75.000 m² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal 23 Desember 1993 Nomor 1374/HGB/35/1993, oleh karena itu sudah seharusnya pihak yang menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi dasar penerbitan sertipikat atas tanah obyek sengketa, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur juga ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara aquo ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Turut Tergugat II mohon Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2 putusan.mahkamahagung.go.id
Berdasarkan Turut Tergugat II tersebut. Semua dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

- 1 Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- 2 Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- 3 Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Atau apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat maka Para Penggugat mengajukan Replik yang diserahkan pada tanggal 06 Pebruari 2013, dan atas Replik tersebut Para Penggugat dan Para Turut Tergugat menyerahkan Dupliknya pada tanggal 13 Pebruari 2013 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukt; surat yarru

- 1 1 (satu) lembar foto copy Duplikat Kutipan Nikah Nomor : 189/X/1948 antara ANOEWAR dengan HINDOEN tertanggal 24 Oktober 1948, diberi tanda (Bukti P-1);
- 2 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Nomor : 475/101/KR/X/2006 atas nama ANWAR P. SEDEK teranggal 01 Oktober 2006. diberi tanda (Bukti P-2);
- 3 1 (satu) lembar foto copy Surat Kematian Nomor : 11/M/404.5.7.11/2007 atas nama HINDUN tertanggal 19 Juli 2007, diberi tanda (Bukti P-3);
- 4 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Waris yang dibuat tertanggal 10 Januari 2007, diberi tanda (Bukti P-4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 5 1 (satu) lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3578230101085408, atas nama kepala keluarga MOCHAMAD SIDIK tertanggal 13 Mei 2011, diberi tanda (Bukti P-5);
- 6 1 (satu) lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099959, atas nama kepala keluarga AROEMAN SOEBONO tertanggal 06 Maret 2011, diberi tanda (Bukti P-6);
- 7 1 (satu) lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3515132601099940, atas nama kepala keluarga H. ABDUL MALIK tertanggal 16 Maret 2011, diberi tanda (Bukti p.7);
- 8 1 (satu) lembar foto copy Kartu Keluarga Nomor : 3517181001064737, atas nama kepala keluarga ABD. KARIM tertanggal 07 Desember 2007, diberi tanda (Bukti P-8);
- 9 1 (satu) lembar foto copy leter C Desa bahwa ANOEWAR P. SIDIK tercatat sebagai pemegang hak atas tanah gogol luas 0,735 Ha, diberi tanda (Bukti P-9);
- 10 1 (satu) lembar foto copy Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur Nomor : I/Agr/74/XI/HM 01.G 71 atas nama ANUWAR P. SEDEK tertanggal 02 Nopember 1971, diberi tanda (Bukti P-10);
- 11 1 (satu) lembar foto copy Surat Penjelasan dari Kantor Pertahanan Nasional Kabupaten Sidoarjo Nomor : 142 1035.15 H2011, tertanggal 25 Februari 2011, diberi tanda (Bukti P-11);
- 12 1 (satu) lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 239, dibuat oleh Notaris TANTIEN BESTARTL S JI tertagai 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti P-12);
- 13 1 (satu) lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Menjual Nomor : 240, dibuat oleh Notaris TANTIEN BENTARTI, S.H tertanggal 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti P-13);

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ada yang dicocokkan dengan foto copy yang telah dilegalisir;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

- Untuk Tergugat I dan II menyerahkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 1 1 (satu) lembar foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 239, dibuat oleh Notaris TANTIEN BINTARTI, S.H tertanggal 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-1);
 - 2 1 (satu) lembar foto copy Turunan Kuasa untuk Menjual Nomor : 240, dibuat oleh Notaris TANTIEN BINTARTI, S.H tertanggal 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti T.I,
 - 3 1 (satu) lembar foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 16, tertanggal 15 Februari 1994 dengan luas tanah 75.000 M2 yang terletak di Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No.224/1994 tertanggal 17 Januari 1994, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-3);
 - 4 1 (satu) lembar foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak, dibuat oleh NUR S AID AH (Tergugat I) tertanggal 01 Oktober 1993, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-4);
 - 5 1 (satu) lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 221 / Pdt.G/2005/PN.Sby, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-5);
 - 6 1 (satu) lembar foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 73/ Pdt.G/2010/PN.Sda, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-6);
 - 7 1 (satu) lembar foto copy rincian biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I & II selama proses adanya gugatan perdata dalam perkara Nomor : 221/Pdt.G/2005/PN.Sby dan Nomor : 73/ Pdt.G/2010/PN.Sda, diberi tanda (Bukti T.I, T.II-7);
- Untuk Turut Tergugat I menyerahkan sebagai berikut:
 - 1 (satu) lembar foto copy Turunan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor : 239, dibuat oleh Notaris TANTIEN BINTARTI, S.H tertanggal 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti T.T.I-1);
 - 2 1 (satu) lembar foto copy Turunan Kuasa untuk Menjual Nomor : 240, dibuat oleh Notaris TANTIEN BINTARTI. S .H tertanggal 10 Juli 1990, diberi tanda (Bukti T.T.1,-2);

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Untuk Putusan Pengadilan I menyeraikan sebagai berikut:

- 1 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Sertifikat atas nama PT. Ispat Wire Products berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor : 1374/HGB/35/1993, diberi tanda (Bukti T.T.II-1);
- 2 1 (satu) lembar foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jatim Nomor : 1374/HGB/35/1993, tertanggal 23 Desember 1993 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di Sidoarjo, diberi tanda (Bukti T.T.II-2);
- 3 1 (satu) lembar foto copy buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 16 Desa Kedungturi Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, atas nama PT. Ispat Wire Products yang berkedudukan di Sidoarjo, diberi tanda (Bukti T.T.II-3);
- 4 1 (satu) lembar foto copy gambar situasi No.224/1994 tertanggal 17 Januari 1994 membuktikan letak luas dan batas tanah yang dimiliki oleh PT. Ispat Wire Products, diberi tanda (Bukti T.T.II-4);

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Para Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1 Saksi Djulaikah:

- Bahwa saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik mempunyai 4 (empat) orang anak dengan isterinya Ibu Hindun dan nama 4 (empat) orang anaknya yaitu Muchammad Sidik, Abdul Kodir, Hadi dan Aroeman Soebono dan yang masih hidup adalah Muchammad Sidik dan Aroeman Soebono sedangkan Abdul Kodir dan Hadi sudah meninggal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Pak Anuwar P. Sidik bercerai dengan Ibu Hindun, dan Ibu Hindun menikah dengan Pak Kerto kemudian mempunyai anak Ibu Tutik Hidayah dan Pak Anuwar P. Sidik menikah dengan Ibu Wakinah mempunyai anak bernama Abdul Karim;

- Bahwa saksi sejak kecil tinggal di Desa Medaeng Kulon dan setelah menikah ikut suaminya ke Jembatan dan selama tinggal di Medaeng Kulon saksi tahu bahwa Pak Anuwar P. Sidik adalah orang gogol dan tahu tanahnya 1 (satu) bidang di Blok Lor Omah. 1 (satu) bidang di Blok Tengah dan 1 (satu) bidang di Blok Wungu dan tanah tersebut dikuasai mulai tahun 1965 dan tahun 1975 Pak Anuwar P. Sidik ikut transmigrasi dan meninggal di tempat transmigrasi tersebut;
- Bahwa dulu tanah tersebut ditanami padi, kedelai dan palawija dan setelah bercerai dengan Ibu Hindun tanah tersebut dikuasai oleh Pak Anuwar P. Sidik dan tanah tersebut sekarang berupa bangunan PT. Ispat Wire Products ;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Ibrahim dan Pak Djaidin adalah anak dari H. Jaman karena saksi tetangganya sekitar 3 (tiga) rumah jaraknya dan Pak Ibrahim dan Pak Djaidin tinggal di Medaeng Kulon dan sekarang mereka berdua sudah meninggal;

1 Saksi Supardi:

- Bahwa saksi pernah tinggal di Desa Kedungturi dan tahun 1967 setelah menikah pindah ke Dusun Dungus Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo ;
- Bahwa saksi tahu anak Pak Anuwar P. Sidik ada 4 (empat) orang yaitu Muchammad Sidik dan Aroeman Soebono sedangkan Abdul Kodir dan Hadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengenal H. Ibrahim adalah anaknya H. Jaman ;
- Bahwa tanah sawah ex gogol ada 3 (tiga) Blok yaitu Blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu dan saksi tahu kalau Pak Anuwar P. Sidik adalah orang gogol dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sebagai Perangkat Desa, seperti juga orang tua saksi dan setelah tidak jadi Perangkat Desa

masih tetap menggarap sawah ;

1 Saksi Fauzan:

- Bahwa saksi tahu Pak Anuwar P. Sidik mempunyai 4 (empat) orang anak dari perkawinannya dengan Ibu Hindun yaitu Muchammad Sidik, Abdul Kodir, Hadi dan Aroeman Soebono, namun Abdul Kadir dan Hadi sudah meninggal;
- Bahwa saksi kenal Pak Anuwar P Sidik bercerai dengan Ibu Hindun kemudian menikah lagi dengan Ibu WtkmtM mempunyai anak bernama Abdul Karim, sedangkan Ibu Hindun mempunyai seorang anak bernama Tutik Hidayah dengan suami yang lain;
- Bahwa H. Ibrahim bukan anaknya Pak Anuwar P. Sidik namun anaknya H. Jaman, yang mempunyai 7 (tujuh) orang anak yaitu : Alwiyah, Ibrahim, Jaidin, Siti Khotijah, Muslimin, Jam'ah dan Muur dari isterinya yang bernama Mahmudah;
- Bahwa tanah gogol di Desa Kedungturi ada 3 (tiga) Blok yaitu Blok yaitu Blok Lor Omah, Blok Tengah dan Blok Wungu dan Pak Anuwar P. Sidik termasuk sebagai pemegang hak gogol, dan sejak tahun 1971 gogol gilir menjadi gogol tetap ;
- Bahwa tanah sawah milik Pak Anuwar P. Sidik, di Lor Omah menjadi Pabrik PT. Ispat Wire Products, sawah tengah masih digarap serta ditanami padi dan sawah wungu sudah menjadi perumahan ;
- Bahwa Pak Anuwar P. Sidik meninggalkan Desa Kedungturi sekitar tahun 1973 dan Muchammad Sidik dan Aroeman Soebono meninggalkan Kedungturi tahun 1974 dan tidak pernah kembali ke Kedungturi dan setelah itu tanah Pak Anuwar P. Sidik digarap oleh H. Ibrahim sampai sekarang ;
- Bahwa pembayaran tanah warga oleh PT. Ispat Wire Products dilakukan di Balai Desa Kedungturi;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bahwa tanah sawah yang dikuasai oleh H. Ibrahim ada 59 (lima puluh sembilan) patok;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi dan Majelis Hakim telah menawarkan untuk mengadakan pemeriksaan setempat namun para pihak tidak bersedia, maka kedua belah pihak mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 April 2013, selanjutnya mereka menyatakan tidak ada mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan atas perkara tersebut:

Menimbang, bahwa untuk singkatnya pertimbangan putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dan terurai dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pertimbangan perkara ini;

TENTANG HUKUMNYA :

I. DALAM KONPENSI

1. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum membahas materi pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu tentang eksepsi yang telah diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II sebagaimana termuat dalam jawaban mereka tertanggal 15 Januari 2013 ;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya selain membantah gugatan Penggugat, Para Tergugat juga mempermasalahkan :

- Posita dan Petitem berbeda;
- Gugatan kurang pihak / Plurium Litis Consortium ;
- Gugatan Para Penggugat tidak jelas dasar hukumnya;
- Gugatan Para Penggugat Error In Persona;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, pihak Para Penggugat menolaknya dengan alasan, bahwa posita gugatan telah memenuhi syarat formil dan sudah menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

bahwa gugatan Para Tergugat yang dipermasalahkan adalah Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tanggal 10 Juli 1990 yang di dalam akta tersebut Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin memberi keterangan palsu karena mengaku sebagai ahli waris Almarhum Anuwar P. Sidik dan selanjutnya bertindak sebagai penjual dan pemberi kuasa, dan yang dipermasalahkan sah atau tidaknya Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual maka tidak perlu menarik ahli waris Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin, bahwa Nur Saidah dan PT. Ispat Wire Products sesuai Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 bertindak sebagai pembeli dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tanggal 10 Juli 1990 Tergugat I sebagai penerima kuasa untuk menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan atas pelepasan hak tersebut dan selanjutnya tanah sengketa menjadi bagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan No. 16 tanggal 15 Februari 1994 atas nama Tergugat II dan oleh karena Turut Tergugat II yang telah mengeluarkan sertifikat tersebut maka sudah tepat ditarik sebagai pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, maka akan dipertimbangkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta 1981 hal. 85);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena di dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 240 tanggal 10 Juli 1990 yang dibuat Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum oleh karena di dalam akta-akta tersebut dijelaskan selaku pihak pertama (pihak penjual) adalah TUAN IBRAHIM DAN TUAN DJAIDIN dan selaku pihak kedua (pihak pembeli) adalah Nyonya Nur Saidah (Tergugat I) yang di dalam akta tersebut menyatakan bahwa pihak kesatu penjual bersedia dan berkewajiban untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

menyelesaikan sendiri semua persoalan. Kemudian hari mungkin timbul terhadap kepemilikan dari apa yang dijualnya dengan akta ini, dengan semua resiko, beban dan biayanya sendiri, sehingga dengan demikian seharusnya Para Penggugat mengikut sertakan Para Ahli Waris dari Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin;

Menimbang, bahwa dari proses pemeriksaan di depan persidangan Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa walaupun berlaku prinsip kebebasan di mana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya, namun untuk menyelesaikan perkara aquo bahwa surat gugatan harus ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971;

Menimbang, bahwa adanya perkara ini berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990, di mana dalam Pasal 8 dan Pasal 5 yang mengikat ahli waris Almarhum Ibrahim dan Almarhum Djaidin yang harus juga bertanggung jawab sesuai dengan pejianjian Akta Ikatan Jual Beli No. 239 tanggal 10 Juli 1990 haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat dinilai tidak lengkap pihak-pihaknya maka terhadap Eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan diterima dan dikabulkan maka eksepsi selain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Gugatan Penggugat Kurang Pihak / Plurium Litis Consortium dikabulkan maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan Konpensasi dinyatakan tidak dapat diterima demikian pula terhadap gugatan Rekonpensasi juga dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam Konpensasi dan dalam Rekonpensasi oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan pokok dalam Konpensasi dinyatakan tidak dapat demikian pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat diterima juga maka Para Penggugat dalam gugatan dalam Rekonsiliasi dinyatakan tidak dapat diterima. Para Penggugat dalam Kompensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang saat ini ditaksir sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;

DISSENTING OPINION :

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Hakim Anggota I (Dr. Eddy P. Siregar, S.H.,M.H) mengajukan perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa dari fakta hukum dipersidangan yang diperoleh dari jawab-menjawab, alat bukti surat serta saksi-saksi dapat dikemukakan sebagai berikut :
- Bahwa adalah fakta, Para Penggugat adalah benar ahli waris dari ANOEWAR atau disebut juga ANUWAR P. SEDEK atau ANUWAR P. SIDIK ;
- Bahwa adalah fakta, bahwa ahli waris mempunyai warisan tanah sawah ex gogol yang sudah ditingkatkan menjadi SK Gubernur No.I/Agr/74/XI/HM/01.G/1971 Atas nama ANUWAR P. SEDEK dengan luas 0,735 Ha (Bukti P-10);
- Bahwa adalah fakta, bahwa Tergugat II (PT. Ispat Wire Products) telah mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan atas obyek sengketa, yang diperoleh dari Tergugat I (Nur Saidah), dan Tergugat I memperoleh dari Alm. IBRAHIM dan Alm. DJAIDIN (Bukti T.1 & T2 - 1 s/d 3) ;
- Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan dalam hal kondisi di mana Hak Guna Bangunan dari Tergugat II terbit dari tahun 1994, sedangkan SK Gubernur dari Penggugat di tahun 1971, maka sepakat kedua belah pihak ini sebenarnya sebagai pemilik yang sah;
- Menimbang, bahwa merupakan fakta hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II memperoleh dari Penggugat, akan tetapi Tergugat I memperoleh obyek sengketa malahan dari IBRAHIM dan DJAIDIN. Di mana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 1000/Pdt.G/2015/PT.SB. Putusan ini dapat membuktikan dari mana IBRAHIM dan DJAIDIN memperoleh atau alas haknya;

- Menimbang, bahwa dengan tidak dapatnya Tergugat I dan Tergugat II membuktikan alas hak dari IBRAHIM dan DJAIDIN hal ini mengandung maksud bahwa obyek 3 (tiga) sengketa bukanlah surat yang dapat diwariskan, sehingga Penggugat tidak perlu menyebut ahli waris dari IBRAHIM dan DJAIDIN ;
- Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan siapa-siapa ahli waris IBRAHIM dan DJAIDIN, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan;
- Menimbang, bahwa dari berbagai perkara obyek sengketa tanah, kerap dijumpai bahwa seorang mengaku pemilik (pada hal bukan), melakukan jual beli dengan pihak lain dengan ketjasama dengan kepala desa;
- Menimbang, bahwa indikasi ini seharusnya disadari oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan memperlihatkan di persidangan apa yang menjadi alas hak IBRAHIM dan DJAIDIN. sehingga Tergugat I dan Tergugat II memperoleh Hak Guna Bangunan darinya, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Menimbang, bahwa demikian juga dalam putusan No.221/Pdt.G/2005/PN.Sby, yang berdiktum "tidak dapat diterima" (Niet Ovantlijk) yang diserahkan Tergugat I dan Tergugat II, yang menyebut Tergugat I dan Tergugat II memperoleh obyek sengketa (kemudian menjadi Hak Guna Bangunan) dari IBRAHIM dan DJAIDIN tidaklah dapat dipergunakan dalam perkara ini, karena pengertian "tidak dapat diterima" (Niet Ovantlijk) mengandung maksud perkara dalam putusan No.221/Pdt.G/2005/PN.Sby tersebut adalah
- Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas adalah patut untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menolak semua eksepsi dari Para Tergugat;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



I DALAM KOMPENSI

1 Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

2 Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

II DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Kompensi tidak dapat diterima;

III DALAM KOMPENSI dan DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Para Penggugat dalam Kompensi Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 676.000,- (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada had **Senin, 06 Mei 2013**, oleh kami : **ENDANG SRIASTINING WILUDJENG, SH**, sebagai **Hakim Ketua**, **Dr. EDDY P. SIREGAR, S.H.,M.H.** dan **H. FUAD MUHAMMADY, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, 08 Mei 2013**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh **RACHMAT S. Hi LAHASAN, S.H.**, sebagai **Panitera Pengganti** pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Turut Tergugat I dan tidak dihadiri Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd

Dr. EDDY P. SIREGAR. S.H..M.H.

ENDANG SRIASTINING WILUDJENG, S.H.

ttd

H. FUAD MUHAMMADY. S.H.. M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

RACHMAT S.Hi LAHASAN. S.H.

Perincian biaya :

Panggilan	Rp. 545.000,-
Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Proses/ATK	Rp. 50.000,-
PNBP	Rp. 40.000,-
Meterai	Rp. 6.000,-
Redaksi	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	Rp. 676.000,- (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)



P U T U S A N
No. 3135 K/Pdt/ 2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

KOSIN KUNARDI, bertempat tinggal di Jalan Manggis A 1 A, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : T. Triyanto, SH., CN., Advokat, berkantor di Jalan Cikini Raya No.39 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pemanding ;

M E L A W A N :

MINARDI AMINUDIN KUNARDI, bertempat tinggal di Jalan Blimbing 1 No.146, Mangga Besar, Taman Sari, Jakarta Barat ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding ;

D A N :

BUNIARTI TJANDRA, SH., dahulu berkantor di Jalan KH. Zainul Arifin No.7- H (Jalan Ketapang Raya) Jakarta Pusat ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat / Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat- surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil- dalil:

Hal. 1 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1001/Mangga Besar, Gambar Situasi No.97/3027/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.84, Jakarta Barat dan pemilik atas tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1002/Mangga Besar, Gambar Situasi No.98/3028/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.85, Jakarta Barat ;

Bahwa karena antara Penggugat dan isteri Penggugat sering terjadi perselisihan, maka pada sekitar tahun 1995 isteri Penggugat telah minta kepada Penggugat agar melakukan balik nama/menghibahkan tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.101/Mangga Besar dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1001/Mangga Besar tersebut dari mana Penggugat menjadi nama isteri Penggugat yakni Ny. IDAHJATY KUSNI;

Bahwa untuk merealisasikan keinginan isteri Penggugat tersebut, maka isteri Penggugat (Ny. IDAHJATY KUSNI) telah menunjuk Notaris BUNIARTI TJANDRA, SH., (Turut Tergugat), untuk mengurus dokumen berkaitan dengan perubahan/balik nama atas tanah sertifikat tersebut ;

Bahwa setelah dokumen disiapkan Notaris, maka isteri Penggugat telah minta kepada Penggugat agar pada tanggal 10 Februari 1995 datang kekantor Notaris BUNIARTI TJANDRA, SH., untuk menandatangani Akta Hibah atas kedua Sertifikat Tanah dan Bangunan tersebut di atas, sebagai syarat agar tanah dan bangunan tersebut dapat dibalik nama ke nama isteri Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 10 Februari 1995 Penggugat datang kekantor Notaris Buniarti Tjandra, SH., namun yang datang pada saat itu bukan isteri Penggugat, tapi justru Tergugat (MINARDI AMINUDIN KUNARDI) yang juga anak Penggugat ;



Bahwa saat itu Tergugat mengaku telah diminta oleh Ny. IDAHJATY KUSNI untuk mewakili kepentingan beliau karena Ny. IDAHJATY KUSNI berhalangan hadir;

Bahwa karena penguasaan Bahasa Indonesia Penggugat yang begitu minim, maka pada saat dikantor Notaris Penggugat tidak begitu paham dengan dokumen-dokumen yang harus ditandatangani, dan yang ada dalam pengertian Penggugat dokumen-dokumen yang ditandatangani dikantor Notaris Buniarti Tjandra, SH., (Turut Tergugat) kepentingannya semata-mata agar kedua Sertifikat Tanah tersebut yakni Sertifikat HGB No.1001/Mangga Besar dan Sertifikat HGB No.1002/Mangga Besar dapat dibalik nama ke nama isteri Penggugat Ny. IDAHJATY KUSNI ;

Bahwa belakangan hari, berdasarkan keterangan dari anak-anak yang lain, barulah Penggugat sadari, ternyata kedua tanah Sertifikat tersebut tidak dibalik nama kepada isteri Penggugat, tapi dibalik nama kepada Tergugat dengan perbuatan seolah-olah telah terjadi jual beli dari Penggugat kepada Tergugat dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 atas Sertifikat HGB No.1001/Mangga Besar dan Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 terhadap Sertifikat HGB No.1002/Mangga Besar kepada Tergugat;

Bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat yang menganggap seolah-olah tanah sertifikat yang terletak di Komplek Glodok Jaya No.84 dan No.85 sebagai miliknya atas dasar jual beli, Penggugat sadari dibelakang hari nanti akan merugikan kepentingan anak-anak Penggugat lainnya ;

Bahwa pada Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 atas SHGB No.1001/Mangga Besar tertulis dibeli dengan harga Rp 290.560.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah), sedangkan pada Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 terhadap SHGB No.1002/Mangga



Besar dibeli dengan harga Rp 302.990.000,00 (tiga ratus dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu Rupiah);

Bahwa pada kenyataannya, antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi jual beli, karena tidak ada pembayaran tunai sebagaimana syarat terjadinya jual beli dan secara materiil tidak ada keinginan Penggugat untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat ;

Bahwa Penggugat faktanya tidak pernah menerima pembayaran sejumlah uang sebagaimana disebutkan dalam kedua akta Jual Beli tersebut, baik terhadap Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 maupun Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 dan apa yang diuraikan dalam kedua akta tersebut tidaklah sesuai dengan kenyataannya (fakta) ;

Bahwa sesuai Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. 2510 K/PDT/1991 tanggal 8 April 1993 yang dimuat di Varia Peradilan Tahun IX No.104, bulan Mei 1994, disebutkan **“Seseorang Notaris yang membuat akta authentic secara pura-pura (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian itu adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan”** ;

Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. 2510 K/PDT/1991 tanggal 8 April 1993 tersebut, maka Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 dan Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 adalah **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan** ;

Bahwa dengan tidak pernah terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan pembayarannyapun tidak pernah terjadi, maka Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 dan Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 yang dibuat dihadapan Notaris



BUNIARTI TJANDRA, SH., (Turut Tergugat) adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan ;

Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat yang ingin mengalihkan obyek sengketa selama proses pemeriksaan perkara ini berjalan dan untuk menjamin agar dapat dilaksanakannya putusan atas perkara ini, maka adalah tepat jika diletakkan sita jaminan atas :

A. Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat yakni tanah dan bangunan seluas 84 M² di atas Sertifikat HGB No.1001/Mangga Besar, gambar situasi No.97/3027/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.84, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

B. Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat, yakni Tanah dan Bangunan seluas 65 M², diatas Sertifikat HGB No.1002/Mangga Besar, gambar situasi No.98/3028/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.85, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 tanggal 10 Februari 1995 dan Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 tanggal 10 Februari 1995 yang keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat telah dibuat secara proforma dan materinya tidak sesuai dengan kenyataannya (fakta) yang sebenarnya ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.64/T.SARI/1995 terhadap bidang tanah dan bangunan di atas sertifikat HGB No.1001/Mangga Besar yang terletak di Komplek



Pertokoan Glodok Jaya No.84, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang telah dibuat secara proforma tersebut tidak sah dan batal demi hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan;

4. Menyatakan Akta Jual Beli No.65/T.SARI/1995 terhadap bidang tanah dan bangunan diatas sertifikat HGB No.1002/Mangga Besar yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.85, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, yang telah dibuat secara proforma tersebut tidak sah dan batal demi hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat untuk mencoret register kedua Akta Jual Beli tersebut dari buku register yang ada;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
 - A. Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat diatas Sertifikat HGB No.1001/Mangga Besar seluas 84 M², gambar situasi No.97/3027/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.84, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
 - B. Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang sekarang dikuasai Tergugat, diatas Sertifikat HGB No.1002/Mangga Besar seluas 65 M², gambar situasi No.98/3028/1988 tanggal 22 Juli 1988 yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No.85, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aquo et Bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri



Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No.046/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Brt., tanggal 23 September 2008 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan Sita Jaminan (CB) yang sudah diletakkan dalam perkara ini supaya diangkat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp 1.479.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh sembilan);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.348/Pdt/2009/PT.DKI., tanggal 23 Nopember 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 02 Juni 2010, kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Juni 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.046/Pdt.G/2008/ - PN.Jkt.Bar., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Juni 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat dan Turut Tergugat / para Terbanding yang pada tanggal 18 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan



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

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

I. MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM DIMANA MAJELIS PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA TELAH MENGUATKAN PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT YANG TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN BEBAN PEMBUKTIAN DALAM MEMUTUS PERKARA A QUO ;

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangannya pada halaman 3 putusan telah menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga dijadikan pertimbangannya sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara dalam tingkat banding ;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah memeriksa dan memutus perkara a quo pada tingkat pertama telah salah dalam menerapkan pembebanan pembuktian ;
3. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan atau dalil Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) dalam gugatannya adalah mengenai tidak adanya pembayaran dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dalam jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Pertokoan Glodok Jaya No. 84 dan No. 85, berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/T.SARI/1995 dan Akta Jual Beli No. 65/T.SARI/1995, yang keduanya dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi;
4. Bahwa untuk membuktikan ada tidaknya pembayaran dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi atas jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah hal atau

Hal. 8 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



- sesuatu yang bersifat negatif yang tidak mungkin dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) ;
5. Bahwa sesuatu yang bersifat negatif tersebut juga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keempat, 2006, hal. 530), suatu hal atau keadaan disebut bersifat negatif apabila :
 - Hal atau keadaan maupun peristiwa yang dikemukakan mengenai sesuatu yang tidak dilakukan atau tidak diperbuat oleh yang bersangkutan ;
 - Dalam kasus yang seperti itu, tidak patut atau tidak layak (unappropriate) memikulkan beban wajib bukti kepada seseorang yang tidak mengenal atau tidak mengetahui maupun orang yang tidak melakukan atau tidak menerima sesuatu untuk membuktikannya ;
 6. Bahwa mengenai pembuktian hal yang bersifat negatif tersebut, *Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 547/K/SIP/1971 menyatakan bahwa "pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif adalah lebih berat daripada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, yang tersebut terakhir ini termasuk pihak yang lebih mampu untuk membuktikan"*;
 7. Bahwa pembebanan beban pembuktian kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat) atas sesuatu yang bersifat negatif tersebut adalah tepat, karena Termohon Kasasi telah mendalilkan sesuatu yang positif yaitu adanya pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan tersebut ;
 8. Bahwa selain itu juga, pembebanan beban pembuktian kepada Termohon Kasasi pada hakikatnya tidak bertentangan pada ketentuan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163

Hal. 9 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



HIR, karena masih dalam pedoman ketentuan hukum tersebut, akan tetapi dalam penerapannya dengan memperhatikan asas-asas kepatutan berdasarkan hukum acara ;

9. Bahwa saksi ahli Dr. R.B. Sutanto, SH., MS., telah menerangkan di hadapan persidangan bahwa yang lebih patut untuk membuktikan ada tidaknya pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah Termohon Kasasi sebagai pihak yang mengaku telah membayar ;

10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, telah jelas bahwa judex factie telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum berupa pembebanan beban pembuktian, dimana seharusnya untuk membuktikan ada tidaknya pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi atas jual beli tanah dan bangunan tersebut, adalah sangat layak dan patut apabila pembuktian tersebut dibebankan kepada Termohon Kasasi sebagai pihak yang mendalilkan telah melakukan pembayaran kepada Pemohon Kasasi. Selain itu juga, untuk membuktikan sesuatu yang bersifat negatif (negatie) adalah sesuatu yang sulit bahkan tidak mungkin dilakukan (negative non sunt probanda) oleh Pemohon Kasasi ;

II. MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI DKI TELAH KELIRU DENGAN MEMBENARKAN PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT YANG TIDAK TEPAT DALAM MENETAPKAN TEMPAT ATAU LOKASI PENGUCAPAN SUMPAH TAMBAHAN (SUPPLETOIR EED) ;

1. Bahwa dalam proses persidangan, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada tingkat pertama, setelah mempertimbangkan bukti-bukti dari para pihak dan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh jabatannya akhirnya membebankan bukti sumpah tambahan kepada Termohon Kasasi

Hal. 10 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



(dahulu Terbanding/Tergugat) pada tanggal 2 September 2008, yang bertempat di ruang sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1929 KUHPerdata dan Pasal 1944 KUHPerdata, dan Pasal 158 ayat (1) HIR, pengucapan sumpah harus dilakukan di muka hakim dalam sidang pengadilan. Dalam perkembangannya terbuka kemungkinan pengucapan sumpah tersebut dilakukan di rumah pihak yang bersumpah. Praktek peradilan kemudian memperluas penafsiran "rumah", dimana dalam perkembangannya diperbolehkan pengucapan sumpah di tempat-tempat ibadah. Hal ini dapat dilihat pada perkara No. 36/1976/PDT/G/YK, dimana Tergugat mengucapkan sumpah tambahan di Mesjid Paku Alaman Yogyakarta pada tanggal 26 Oktober 1977;
3. Bahwa maksud dan tujuan dibalik pelaksanaan pengucapan sumpah di tempat ibadah adalah agar suasana pelaksanaan sumpah lebih khidmat dan memberikan kesan religius serta sakral, bahkan mistis, sehingga pihak yang akan mengucapkan sumpah akan takut untuk berbohong atau terintimidasi untuk tidak mengatakan yang tidak sebenarnya ;
4. Bahwa dalam perkara a quo, Judex Factie yang memeriksa dan memutus perkara pada tingkat pertama telah menetapkan bahwa pelaksanaan pengucapan sumpah oleh Termohon Kasasi dilakukan di ruang sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Alangkah lebih bijaksana dan tepat serta layak apabila Majelis Hakim menetapkan pelaksanaan pengucapan sumpah tambahan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/ Tergugat) dilakukan di tempat ibadah atau Vihara sesuai dengan agama yang dianut oleh

Hal. 11 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



Termohon Kasasi, agar dapat memberikan kesan religius dan sakral, sehingga Termohon Kasasi akan takut untuk berbohong atau mengatakan yang tidak sebenarnya ;

III. LAFAL SUMPAH YANG TERTERA DALAM PUTUSAN TIDAK SESUAI DENGAN LAFAL SUMPAH YANG DIUCAPKAN OLEH TERMOHON KASASI DIHADAPAN PERSIDANGAN ;

1. Bahwa saat pelaksanaan pengucapan sumpah tambahan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat) di hadapan persidangan pada tanggal 2 September 2008, sangat jelas terdengar bahwa Termohon Kasasi mengucapkan lafal " SAYA BERSUMPAH", akan tetapi dalam salinan putusan perkara yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak tertulis lafal sebagaimana yang diucapkan oleh Termohon Kasasi dihadapan persidangan ;
2. Bahwa perbedaan antara lafal yang diucapkan dihadapan persidangan dan lafal yang tertera dalam salinan putusan tentu saja akan mengubah esensi atau hakikat dari sumpah tambahan tersebut beserta segala akibat hukumnya;
3. Bahwa pengucapan sumpah tambahan dihadapan persidangan tentu saja sudah dicatat dalam berita acara sidang sesuai dengan apa yang terjadi pada saat persidangan, tidak lebih dan tidak kurang. Adanya perbedaan lafal yang diucapkan pada saat persidangan dengan lafal yang tertera dalam salinan putusan dapat disebabkan oleh faktor ketidaksesuaian antara fakta yang terjadi dalam persidangan dengan berita acara sidang yang dibuat;
4. Bahwa kekeliruan tersebut diatas tentu saja berdampak pada keabsahan formil dari sumpah tambahan itu sendiri, yang dapat mengakibatkan

Hal. 12 dari 14 hal. No.3135 K/Pdt/2010



sumpah tambahan tersebut tidak sah sebagai sebuah alat bukti yang formil;

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

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi :

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena alasan kasasi merupakan pengulangan fakta yang sudah dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Facti dan tidak tunduk pada kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Kosin Kunardi** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KOSIN KUNARDI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **27 April 2011** oleh **I Made Tara, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh



Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Muchsin, SH.**, dan **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH., MA.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH.,CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,
K e t u a,
ttd.
Prof. Dr. Muchsin, SH.
I Made Tara, SH.
ttd.
Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.

Biaya-biaya :
Panitera Pengganti,
1. Materai..... Rp. 6.000,-
ttd.
2. Redaksi..... Rp. 5.000,-
Reza Fauzi, SH.,CN.
3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000,- +
Jumlah..... Rp. 500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH,MH.

NIP. 040.044.809