



PUTUSAN

Nomor : 65/Pdt.G/2019/PN.Srg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUDHI ARSITO, Smhk, berkedudukan di Pejaten Mas Blok A4/10, RT/RW 002/006, Desa Pejaten, Kecamatan Keramatwatu, Kabupaten Serang-Banten.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nirwamudin, SH, MH**, beralamat di Kp. Sungak Rt.009/004 Kel. Bendung Kec. Kasemen Kota Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2019.

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

M e l a w a n :

1. **M. SUWARI Bin WAKIDI**, bertempat tinggal di Lingkungan Mekar Jadi Jadi Rt/rw 13/01 Kelurahan Denok, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon – Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **SUFENDI Bin WAKIDI**, bertempat tinggal di Lingkungan Seruni Rt/rw 001/003 Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon – Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **HAMDIYAH Bin WAKIDI**, bertempat tinggal di Lingkungan Seruni Rt/rw 02/03 Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon – Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **SANADI Bin WAKIDI**, bertempat tinggal di Lingkungan Segendung Rt/rw 011/005 Kelurahan Bagendung, Kecamatan Clegon, Kota Cilegon – Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;



5. **MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., M.Kn.**, bertempat tinggal di Ruko Mata Raya A2, No.3 Jl. Raya Cilegon Km.7, Kramatwatu, Serang;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. **H. RIDWAN**, bertempat tinggal di Komplek Pondok Cilegon Indah Blok A16 No.1 Kota Cilegon-Banten;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. **SURTIYAYAH**, bertempat tinggal di Komplek Pondok Cilegon Indah Blok A16 No.1 Kota Cilegon;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

Dalam hal ini Tergugat VI dan Tergugat VII memberikan kuasa kepada **Hadian Surahmat, SH** dan **Sulistiawati, SH**, advokat dan Konsultan hukum yang tergabung dalam Jardien Lau Office Consellor & Attorney at Law yang beralamat di Komplek Griya Permata Asri Jl. Angrek 1 B 10 No. 5 Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa tanggal 15 Juli 2019 dibawah Register Nomor : 238/SK.HUK/Perdata/2019/PN.Srg;

8. **Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, Banten**, tempat kedudukan Jl Nuri 07 Blok A 04 No. 18 Rt. 01 Rw.10 Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon – Banten;
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

9. **Dewi Puspitasari, SH, M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka 3 Kelurahan Tamansari Kecamatan Pulomerak Kota Cilegon – Banten;

Dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan Kuasa kepada **HM. Hadi Winengku, SH, MH, dkk**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor ATC-Win Lawfirm, beralamat di Jalan Sentra Primer Timur Ruko CP-2 No. 10 Pulogebang, Cakung Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 8 Agustus 2019 dibawah Register Nomor : 287/SK.HUK/Pdt/19/PN.Srg;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg tanggal 2 Juli 2019 dan Nomor tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Hari Sidang Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg, tanggal 2 Juli 2019;

Setelah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 1 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 2 Juli 2019 dengan Register Perkara Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Srg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Pada hari Senin tanggal 06 Oktober 2008 bertempat di Serang-Banten, telah terjadi penandatanganan perjanjian penggunaan jasa pengacara / advokat antara Tergugat yaitu Para Ahli Waris dari Almarhum Wakidi yang mana berkedudukan sebagai **Pihak Pertama/Pemberi Jasa** dengan Penggugat yang dimana berkedudukan sebagai **Pihak Kedua/Penerima Jasa**.
2. Perjanjian pemberian Kuasa tersebut untuk menyelesaikan pengurusan masalah Tergugat yang berasal dari tanah Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas ± (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282.
3. Untuk itu pada hari Jum'at, tanggal 21 November 2008 Para Tergugat sebagai ahli waris membuat Surat Kuasa Khusus yang diberikan kepada Tergugat untuk menangani perkara sengketa tanah dengan objek sengketa yaitu tanah milik Almarhum Wakidi sebagaimana tersebut diatas dengan Hj. Hadijah Binti Misja yang bertempat tinggal di Jl. Stasiun KA No. 47 RT/RW 001/001, Kelurahan Jombang Wetan, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon.

Halaman 3 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Selain perjanjian pemberian kuasa dengan Surat Kuasa selanjutnya juga disepakati bahwa untuk penanganan dan pengurusan perkara tersebut Tergugat setuju dan sepakat untuk memberikan *Success Fee* sebesar 50% (Lima Puluh Persen) dari hasil yang didapat dalam pengurusan perkara tersebut yang mana Persentasenya dihitung berdasarkan pada nilai tanah sengketa yang telah diselesaikan atau diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewisjde*) setelah dikurangi biaya operasional.
5. Hak dari Penggugat sebagai Pihak Kedua muncul dan menjadi wajib untuk dibayarkan oleh Tergugat sebagai Pihak Pertama setelah terjadi kesepakatan damai maupun pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh pihak lain.
6. Adapun perjalanan perkara sengketa tanah tersebut dimulai dari tahapan / tingkat :
 - PENGADILAN AGAMA CILEGON : Putusan No. 286/Pdt.G/2008/PA.Clg (Tanggal 3 Maret 2009)
 - PENGADILAN TINGGI AGAMA BANTEN : Putusan No. 18/Pdt.G/2009/PTA.BTN (Tanggal 28 Mei 2009)
 - KASASI MAHKAMAH AGUNG : Putusan No. 05 K/AG/2010 (Tanggal 02 maret 2010)
7. Perjalanan perkara sengketa diakhiri dengan putusan Kasasi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut diatas yang dalam putusannya menyatakan : menolak permohonan KASASI yang diajukan oleh Hj. Hadijah Binti Misja.
8. Setelah perkara diputus dan dianggap menang hingga telah berkekuatan hukum tetap (*In kracht van Gewisjde*) maka sebagai bentuk komitmen untuk pelaksanaan pemenuhan prestasi atas *success fee* oleh Tergugat maka **Tergugat dan Penggugat sepakat untuk menitipkan semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara tersebut kepada Kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., MKn.** Yang beralamat di Ruko Mata Raya A2, No. 3, Jl. Raya Cilegon Km. 07, Kramatwatu, Serang 42161 dengan maksud bahwa atas tanah eks obyek sengketa /perkara tersebut akan dijual bersama-sama karena atas tanah eks obyek sengketa/perkara sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap telah timbul bagian yang menjadi hak untuk Penggugat sehingga Tergugat tidak boleh mengambil surat tanah tersebut tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat, apalagi dijual

Halaman 4 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



dan hasil penjualan tanah eks obyek sengketa/perkara tidak diserahkan kepada Penggugat untuk bagian yang harus diterima

9. Bahwa awalnya antara Penggugat dengan Para Tergugat selaku Ahli Waris Almarhum Wakidi dengan Calon Pembeli H. Ridwan (**Tergugat VI**) telah terjadi kesepakatan Harga Jual yaitu sebesar **Rp. 1.000.000,00/M² (Satu Juta Rupiah permeter Persegi) dengan total dikalikan Luas Tanah 5660 M² yaitu : Rp. 5.660.000.000,00 (Lima Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah)**
10. Seiring dengan berjalannya waktu, pasca dititipkannya berkas tersebut kepada kantor Notaris sebagaimana tersebut diatas, **tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat** berkas tersebut telah diambil oleh Para Tergugat serta dialihkan kepada Kantor Notaris lain oleh Para Tergugat atas perintah H. RIDWAN (**Tergugat VI**) yang mana kemudian diketahui selaku calon Pembeli Objek Tanah tersebut;
11. Bahwa setelah berkas-berkas tanah berhasil diambil dari **kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., MKn** tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat selanjutnya Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Wakidi (orang tua Para Tergugat) melakukan perbuatan jual beli dengan H. RIDWAN (**Tergugat VI**)
12. Bahwa Jual beli antara Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas \pm (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 dengan H. Ridwan (**Tergugat VI**) yang diatas namakan istri H. RIDWAN (**Tergugat VI**) yaitu SURTIYAYAH (**Tergugat VII**), setelah jual beli tersebut kemudian H. Ridwan (**Tergugat VI**) dan Istrinya SURTIYAYAH (**Tergugat VII**) **mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut, kemudian terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon**
13. Sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara aquo Para Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya untuk membayar seluruh hak yang menjadi milik Tergugat.
14. Perbuatan Tergugat yang telah mengambil **semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara tersebut pada kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA,**



SH., MKn. tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat, apalagi bermaksud menjual tanah sebagaimana dimaksud serta tidak menyerahkan hasil penjualan tanah eks obyek sengketa/perkara kepada Penggugat untuk bagian yang harus diterimanya maka perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat

15. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah melayangkan somasi (teguran/peringatan) agar Para Tergugat menyerahkan hasil penjualan tanah eks obyek sengketa/perkara kepada Penggugat untuk bagian yang harus diterima Penggugat . Akan tetapi dari keseluruhan somasi (teguran/peringatan) tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat sehingga jelas para tergugat telah beritikad tidak baik untuk tidak melaksanakan kewajibannya
16. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengambil **semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara** tersebut **pada kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., MKn.** tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat, dan telah menjual tanah tanpa menyerahkan bagian yang harus diterima Penggugat maka Para Tergugat telah nyata melakukan **Wanprestasi atas perjanjian Succes fee** sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya bahwa Tergugat setuju dan sepakat untuk memberikan *Success Fee* sebesar 50% (Lima Puluh Persen) dari hasil yang didapat dalam pengurusan perkara tersebut yang mana Persentasenya dihitung berdasarkan pada nilai tanah sengketa yang telah diselesaikan atau diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewisjde*) setelah dikurangi biaya operasional.
17. Bahwa perbuatan Perbuatan Tergugat V sebagai Notaris yang telah memberikan kesempatan kepada Para Tergugat I – IV untuk mengambil **semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara** tersebut **pada kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., MKn.** tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat, merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum
18. Bahwa selain daripada itu oleh karena sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap maka **telah timbul bagian yang menjadi hak untuk Penggugat atas tanah eks sengketa / perkara** sehingga Tergugat **tidak boleh** mengambil surat tanah tersebut tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat apalagi **menjual sendiri** tanah eks obyek sengketa/perkara tersebut sehingga **dengan telah dilakukannya jual beli** antara para



Tergugat dengan H.Ridwan (**Tergugat VI**) maka cukup beralasan bahwa Jual beli tersebut mengandung cacat hukum

19. Bahwa dalam mengajukan gugatan atas perkara ini Penggugat mempunyai alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan berdasarkan pasal 191 Rbg/180 HIR Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk menyatakan dalam putusan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaarheid bij voor raad*)
20. Bahwa Penggugat merasa khawatir terhadap sikap dan tindakan yang akan dilakukan oleh Tergugat dalam menjalankan putusan pada perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam menjalankan putusan pada perkara ini kepada Penggugat secara langsung, tunai dan seketika.
21. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak menjadi hampa dan sia sia serta agar tidak dipindah tangankan kepada dan atas nama siapapun, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang sebelum memeriksa pokok perkara agar sudilah kiranya terlebih dahulu menjatuhkan putusa sela dengan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset milik Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas \pm (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak, yang saat ini telah dikuasai oleh H. Ridwan (**Tergugat VI**) yang telah diatas namakan istrinya yaitu Surtiyayah (**Tergugat VII**) dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (**SHM No. 2573**) Badan Pertanahan Kota Cilegon.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk **menjatuhkan putusan dan menyatakan :**

I. DALAM POKOK PERKARA

A. PRIMER

1. **Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya**



2. **Menyatakan perjanjian *success fee* antara Penggugat dan tergugat atas penyelesaian** pengurusan masalah Tergugat yang berasal dari tanah Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas \pm (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak
3. **Menyatakan ada hak Penggugat sebesar 50% (Lima Puluh Persen)** dari hasil yang didapat dalam pengurusan perkara tersebut yang mana Persentasenya dihitung berdasarkan pada nilai tanah sengketa yang telah diselesaikan atau diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Incracht van Gewisjde*).
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dengan **tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat** telah mengambil berkas - berkas **surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara** tersebut **pada kantor Notaris MUNIR SYAWAL PANDAPOTAN SINAGA, SH., MKn.** serta selanjutnya menjual tanah tanpa menyerahkan bagian yang harus diterima Penggugat maka Para Tergugat telah nyata melakukan **Wanprestasi atas perjanjian *Succes fee***
5. Menghukum Para Tergugat Ahli Waris Almarhum Wakidi dan Tergugat VI untuk menyerahkan atau membayar bagian yang harus diterima Penggugat atas penjualan tanah sengketa yang telah diselesaikan atau diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Incracht van Gewisjde*) dengan nilai setengah atau 50% dari Rp. 1.000.000,00/M² (Satu Juta Rupiah permeter Persegi) dengan total dikalikan Luas Tanah 5660 M² adalah Rp. 5.660.000.000,00 (Lima Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Rupiah) yaitu sebesar Rp. 2.830.000.000,00 (Dua Milyar Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah)
6. *Menyatakan Perbuatan Jual Beli yang dilakukan Antara Para Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Tergugat VI dan*



tergugat VII tanpa melibatkan Penggugat adalah jual beli yang tidak sah

7. *Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573 Atas Nama Surtiyayah) Badan Pertanahan Kota Cilegon **tidak Berkekuatan Hukum***
8. *Menghukum para Turut Tergugat untuk patuh terhadap pelaksanaan isi putusan.*
9. *Meletakkan sita terhadap tanah beserta surat-surat atas tanah Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas ± (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 dengan H. Ridwan (**Tergugat VI**) yang diatas namakan istri H. RIDWAN (**Tergugat VI**) yaitu SURTIYAYAH (**Tergugat VII**) dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon***
10. *Menyatakan sah dan berharga sita atas tanah Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas ± (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 dengan H. Ridwan (**Tergugat VI**) yang diatas namakan istri H. RIDWAN (**Tergugat VI**) yaitu SURTIYAYAH (**Tergugat VII**) dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon.***
11. *Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini*

B. SEKUNDER

Bila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

II. DALAM PROVISI

Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, *Penggugat* datang menghadap kuasanya **Nirwamudin, SH, MH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2019, *Tergugat VI dan Tergugat VII* datang



menghadap kuasanya **Hadian Surahmat, SH** dan **Sulistiawati, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 15 Juli 2019 dibawah Register Nomor : 238/SK.HUK/Perdata/2019/PN.Srg, dan *Turut Tergugat II* datang menghadap Kuasanya **HM. Hadi Winengku, SH, MH, dkk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 8 Agustus 2019 dibawah Register Nomor : 287/SK.HUK/Pdt/19/PN.Srg sedangkan *Tergugat I* sampai dengan *Tergugat V* dan *Turut Tergugat I* tidak datang menghadap atau menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam pasal 130 HIR juncto Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Atep Sopandi, S.H, M.H**, Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Agustus 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat II melalui kuasanya memberikan jawaban yang telah dibacakan di persidangan pada tanggal 15 Agustus 2019, pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT VI DAN VII

I. TANGGAPAN DALAM EKSEPSI

1. EXCEPTIE OBSCUUR LIBELL

A. GUGATAN A QUO TIDAK MENCANTUMKAN BATAS-BATAS OBJEK SENGKETA

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan a quo pada point 1 dan point 2 telah mendalilkan bahwa adanya perjanjian jasa pengacara/advokat antara TERGUGAT yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi untuk



menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) dalam kohir no. C.282.

2. Bahwa kemudian didalam dalil gugatannya yang lain, pada point 11 dan 12 PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa terhadap tanah a quo sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian telah dijual oleh ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT terhadap H. Ridwan (TERGUGAT VI) yang diatas namakan istrinya SURTIYAYAH (TERGUGAT VII) mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut kemudian terbitlah sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon.

3. Bahwa dari dalil - dalil gugatan yang dinyatakan PENGGUGAT dalam hal ini hanya menyebutkan mengenai luas objek tanah sengketa a quo beserta nomor sertifikatnya saja, dan tanpa mencantumkan batas-batas tanah objek sengketa serta Tidak disebutnya letak tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo.

- Bahwa menurut Pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 450 disebutkan : gugatan menjadi KABUR apabila tidak memenuhi aspek-aspek diantaranya:

- Batas-batas tidak jelas
- Letaknya tidak pasti; dan
- Ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan
- hasil pemeriksaan setempat

4. Bahwa mengenai Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa, dalam Yurisprudensi pada putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan Obscuure Libel dan Gugatan Tidak Dapat Diterima.

5. Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung No.1149K/Sip/1975 disebutkan bahwa surat gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa berakibat Gugatan Tidak Dapat Diterima atas alasan obscuur libel



2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

A. PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan a quo pada point 1, point 2, point 9 sampai dengan point 12 serta point 18 yang intinya telah mendalilkan bahwa PENGGUGAT melakukan perjanjian jasa pengacara/advokat dengan TERGUGAT yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) untuk menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon yang memiliki luas \pm 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) dalam kohir no. C.282, kemudian terhadap tanah a quo sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian telah dijual oleh ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT terhadap H. Ridwan

(TERGUGAT VI) yang diatas namakan istrinya SURTIYAYAH (TERGUGAT VII) mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut kemudian terbitlah sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon

2. Bahwa terhadap gugatan a quo yang PENGGUGAT dalilkan, menurut kami pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT tidak lengkap karena faktanya terhadap tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT I s.d VI) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota Cilegon yang memiliki luas \pm 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) dalam kohir no. C.282 tanah tersebut terdiri dari dua tarikan (2320 M2 dan 3240 M2 = 5560 M2) sebagaimana tertuang dalam Putusan Kasasi No. 05K/AG/2010 Hal. 2 Mahkamah Agung RI yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (bukti T VI dan TVII), dan terhadap tanah tersebut tidak hanya dikuasai TERGUGAT VII secara keseluruhan, oleh karena dari luas \pm 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang terdapat dalam kohir no. C.282 TERGUGAT VII hanya membeli seluas 2450 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 2573 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Cilegon, sedangkan luas tanah sisanya dibeli oleh pihak lain yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan a quo;



3. Bahwa kemudian terhadap penandatanganan perjanjian jasa pengacara/advokat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I s.d VI yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi yang mana berkedudukan sebagai pihak kedua/penerima jasa, seharusnya juga menarik sdr. Haerul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti), hal ini sebagaimana Putusan Kasasi No. 05K/AG/2010 hal 2 Mahkamah Agung RI yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (bukti T VI dan TVII) yang kemudian diketahui bahwa seluruh ahli waris atas tanah almarhum Wakidi yang dibeli oleh TERGUGAT VII bukan hanya TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV sebagaimana dalam gugatan a quo, akan tetapi ahli waris atas nama Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) merupakan satu kesatuan sebagai pihak yang memiliki hak yang sama dengan ahli waris lainnya (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV).
4. Bahwa menurut kami, Tidak dimasukkannya pihak-pihak tersebut dalam surat gugatan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima atau yang dikenal sebagai exceptio plurium litis consortium, para pihak yang diajukan sebagai TERGUGAT tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagi para pihak dalam perkara tersebut yang harus dimasukkan, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas. Hal ini telah menjadi suatu yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974. Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan erorr in persona sehingga gugatan tidak dapat diterima.

B. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo pada point 1, point 2, point 9 sampai dengan point 12 serta point 18 yang intinya telah mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** melakukan perjanjian jasa pengacara/advokat dengan TERGUGAT yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) untuk menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon yang



memiliki luas \pm 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi)dalam kohir no. C.282, kemudian terhadap tanah a quo sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian telah dijual oleh ahli waris tanpa memberikan bagian yang menjadi hak PENGUGAT terhadap H. Ridwan (TERGUGAT VI) yang diatas namakan istrinya SURTIYAYAH (TERGUGAT VII) mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut kemudian terbitlah sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon

2. Bahwa mengkritisi dalil gugatan a quo menurut kami PENGUGAT telah salah menempatkan kedudukan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII sebagai pihak dalam gugatan, oleh karena yang telah melakukan wanprestasi dari dasar perjanjian bukan antara PENGUGAT dengan Tergugat VI dan VII melainkan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I s.d TERGUGAT VII. Sehubungan dengan hal tersebut, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 114 disebutkan :

“yang sah sebagai pihak PENGUGAT atau TERGUGAT dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut”

Patokan tersebut sebagaimana sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPerdara yang isinya :

“persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya ”

Bahwa terhadap hal tersebut dapat disebut juga Contract Party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relative yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya dalam pasal tersebut menegaskan bahwa persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian pada pihak ketiga. Dan sebaliknya pihak ketiga tidak memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak PENGUGAT maupun TERGUGAT dalam sengketa yang timbul dalam perjanjian, hanya terbatas pada diri orang-orang yang melakukan perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi



3. Bahwa oleh karena tidak adanya keterlibatan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII dalam perjanjian antara PENGGUGAT dengan para ahli waris dari almarhum Wakdi (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV), maka berdasarkan pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H serta dihubungkan dengan pasal 1340 KUHPerdara yang telah kami kutif diatas secara otomatis gugatan cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT bukanlah orang yang seharusnya ditarik sebagai TERGUGAT (keliru pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT)
4. Bahwa ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi pada putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHPerdara hanya mengikat kepada mereka, oleh karena itu gugatan menarik TERGUGAT I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa terhadap apa yang sudah kami sampaikan diatas, oleh karena pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT bukanlah orang yang seharusnya ditarik sebagai TERGUGAT maka gugatan demikian haruslah dinyatakan erorr in persona sehingga gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seandainyaupun (quod non) Majelis hakim tidak sependapat dengan dalil **TERGUGAT VI dan VII** dalam eksepsi sebagaimana diuraikan diatas, maka dengan ini **TERGUGAT VI dan VII** menyampaikan tanggapan dalam pokok perkara
2. Bahwa **TERGUGAT VI dan VII** tidak akan menanggapi butir perbutir dari dalil-dalil dalam gugatan **PENGGUGAT**, melainkan akan menanggapi secara keseluruhan dari dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** tersebut, sesuai dengan substansinya
3. Bahwa apa yang sudah **TERGUGAT VI dan VII** uraikan diatas merupakan satu kesatuan dari tanggapan **TERGUGAT VI dan VII** dalam pokok Perkara
4. Bahwa **TERGUGAT VI dan VII** membantah seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini



5. TERGUGAT VI dan VII tidak pernah mengetahui adanya perjanjian antara PENGGUGAT dengan para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV)

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo pada point 1, point 2, point 9 sampai dengan point 12 serta point 18 yang intinya telah mendalilkan bahwa Pada hari senin tanggal 06 Oktober 2008 bertempat di serang banten PENGGUGAT melakukan perjanjian jasa pengacara/advokat dengan TERGUGAT yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) untuk menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon yang memiliki luas ± 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) dalam kohir no. C.282, kemudian terhadap tanah a quo sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian telah dijual oleh ahli waris tanpa memberikan bagian yang menjadi hak PENGGUGAT terhadap H. Ridwan (TERGUGAT VI) yang diatas namakan istrinya SURTIYAYAH (TERGUGAT VII) mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut kemudian terbitlah sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon. Bahwa para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d IV) tidak memenuhi isi dari Perjanjian (Wanprestasi)
- Bahwa terhadap apa yang didalilkan PENGGUGAT diatas, kami membantah dengan tegas dalil gugatan tersebut, oleh karena faktanya, perjanjian tersebut dibuat pada tahun-tahun sebelum jual beli antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV dan TERGUGAT VII terjadi
- Bahwa faktanya Perjanjian tersebut dibuat pada hari senin tanggal 06 Oktober 2008 , sedangkan Proses Transaksi Jual Beli terhadap sebagian tanah a quo milik ahli waris Alm. Wakidi (TERGUGAT 1 s.d IV) dengan TERGUGAT VI dan VII adalah sebagaimana tertuang dalam AJB No. 007/2012 yaitu pada hari Rabu tanggal 15 Februari tahun 2012 atau kurang lebih dalam kurun waktu empat tahun dari perjanjian tersebut di lakukan



- Bahwa faktanya terhadap perkara a quo, mengenai perjanjian sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam point 1 dan point 2 dikatakan bahwa yang melakukan perjanjian adalah , hanya antara PENGGUGAT dengan para ahli waris dari almarhum Wakidi (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV), TERGUGAT VI dan VII tidak tahu menahu dan tidak menjadi pihak dalam perjanjian tersebut terbukti dengan tidak adanya tanda tangan TERGUGAT VI dan VII didalam Perjanjian tersebut
- Bahwa TERGUGAT VI dan VII baru mengetahui adanya perjanjian tersebut setelah adanya perkara ini, hal tersebut TERGUGAT VI dan VII ketahui dari TERGUGAT I itupun oleh karena TERGUGAT VI dan VII yang menanyakan perihal perjanjian dimaksud
- Bahwa oleh karena tidak adanya keterlibatan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII dalam perjanjian antara PENGGUGAT dengan para ahli waris dari almarhum Wakdi (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV), maka terhadap isi dari Perjanjian tersebut secara otomatis bukan menjadi urusan atau kewajiban dari TERGUGAT VI dan VII untuk mentaati atau tunduk terhadap isi perjanjian.
- Bahwa sebagaimana sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPerdara yang isinya :
“ persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya”
- Bahwa terhadap hal tersebut dapat disebut juga Contract Party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relative yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya dalam pasal tersebut menegaskan bahwa persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian pada pihak ketiga. Dan sebaliknya pihak ketiga tidak memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak PENGGUGAT maupun TERGUGAT dalam sengketa yang timbul dalam perjanjian hanya terbatas pada diri orang-orang yang melakukan perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi
- Bahwa terhadap apa yang sudah kami sampaikan diatas, oleh karena TERGUGAT VI dan VII tidak terlibat atau mengetahui dasar dibuatnya



perjajian tersebut, sehingga gugatan terhadap TERGUGAT VI dan VII tersebut tidak berdasar dan harus ditolak

6. Bahwa Perjanjian CACAT HUKUM

- Bahwa sebagai mana dalam jawaban pada pokok perkara point 5 alinea 5 diatas, dikatakan TERGUGAT VI dan VII baru mengetahui adanya perjanjian tersebut setelah adanya perkara ini, hal tersebut TERGUGAT VI dan VII ketahui dari TERGUGAT I itupun oleh karena TERGUGAT VI dan VII yang menanyakan perihal perjanjian dimaksud
- Bahwa setelah TERGUGAT VI dan VII mengetahui isi dari Perjanjian dimaksud serta pihak – pihak yang ada dalam perjanjian tersebut, kami patut mengomentari bahwa terhadap perjanjian tersebut memiliki cacat hukum sehingga menjadikan perjanjian yang sudah ditandatangani tersebut tidak mutlak sah dan mengikat
- Bahwa sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT mengenai adanya Wanprestasi yang telah dilakukan Terkait adanya Perjanjian antara PENGGUGAT dengan ahli waris Alm. Wakidi (TERGUGAT 1 s.d IV)
- Bahwa dalam perjanjian antara PENGGUGAT dan ahli waris Alm. Wakidi seharusnya seluruh ahli waris alm. Wakidi turut serta ikut dalam perjanjian tanpa terkecuali, namun faktanya tidak semuanya ahli waris masuk dalam perjanjian tersebut
- Bahwa sebagaimana dalam Putusan Kasasi No. 05K/AG/2010 hal 2 Mahkamah Agung RI yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (bukti T VI dan T VII) yang kemudian diketahui bahwa seluruh ahli waris atas tanah almarhum Wakidi yang dibeli oleh TERGUGAT VII bukan hanya TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV sebagaimana dalam gugatan a quo, akan tetapi ahli waris atas nama Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) merupakan satu kesatuan sebagai pihak yang memiliki hak yang sama dengan ahli waris lainnya (TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV)
- Bahwa sebagaimana Akta Jual Beli No. 007/2012 (bukti T VI dan T VII) antara TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV dengan TERGUGAT VII terhadap tanah a quo, Haerul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) sebagai pihak ke-5 sebagai penjual



- Bahwa Hal senada juga ditegaskan **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal 69), yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain
- Bahwa Dalam hal ini, apabila segala hal yang berhubungan dengan tanah warisan tentu seluruh ahli waris harus memiliki hak milik yang sama terhadap apa yang melekat di atasnya sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer yang bunyinya :
- Pasal 833 ayat (1) KUHPer :

“ Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”
- Pasal 832 ayat (1) KUHPer :

“Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini”
- Bahwa Oleh karenanya menurut kami, seharusnya perjanjian atas tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan
- Bahwa oleh karena Perjanjian yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan dengan ahli waris Alm. Wakidi (TERGUGAT 1 s.d IV) terkait harta warisan, dengan tidak melibatkan seluruh ahli waris, maka secara otomatis perjanjian tersebut tidak sah karena cacad hukum, karenanya gugatan harus ditolak.

7. Tidak ada Wanprestasi

- Bahwa dalam gugatan a quo PENGGUGAT menyatakan berdasarkan Perjanjian antara PENGGUGAT sebagai pemberi jasa pengacara/advokat dengan ahli waris Alm. Wakidi (TERGUGAT I s.d



IV) terkait menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 dalam kohir no. C.282 dengan perjalanan perkara mulai dari Pengadilan Agama tingkat Pertama, Banding sampai dengan Kasasi sehingga berkekuatan hukum tetap (inkracht), kemudian berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT datang bersama-sama Ahli Waris alm. Wakidi menawarkan dan menjual tanah warisan alm. Wakidi kepada TERGUGAT VI dan VII dengan Kesepakatan harga sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) dengan total dikalikan luas tanah 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi) yaitu Rp. 5.660.000.000,- (lima milyar enam ratus enam puluh juta rupiah). Berdasarkan hal tersebut, kemudian PENGGUGAT merasa memiliki hak (success fee) sebesar 50% dari nilai transaksi yang dilakukan

- Bahwa faktanya kami meanilai tidak pernah dari dalil gugatan tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana apa yang tertuang dalam Perjanjian
- Bahwa faktanya, berdasarkan apa yang sudah TERGUGAT I sampaikan terhadap TERGUGAT VI dan VII bahwa atas perjanjian sebagai pemberi jasa pengacara/advokat tidak pernah dilakukan PENGGUGAT sebagaimana kuasa yang sudah di berikan kepadanya
- Bahwa sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Cilegon No. 286/Pdt.G/2008/PA.Clg (tertanggal 3 maret 2009) TERGUGAT I s.d IV juga ahli waris a.n **juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris .pengganti) tidak didampingi PENGGUGAT sebagai Kuasa Hukum, sehingga putusan terhadap gugatan ditolak
- Bahwa kemudian TERGUGAT 1 s.d IV juga ahli waris a.n **juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Wakidi bin Rawi mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Agama Cilegon No. 286/Pdt.G/2008/PA.Clg (tertanggal 3 maret 2009) dengan menggunakan kuasa lain yaitu Muhaji, SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 maret 2009. Hal ini sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Agama Banten No. 18/Pdt.G/2009/PTA.Btn yang isinya Mengadili Sendiri dan Mengabulkan Gugatan



- Bahwa terhadap Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 05K/AG/2010 tertanggal 2 maret 2010 dimana Posisi TERGUGAT 1 s.d IV juga ahli waris a.n juga Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Wakidi bin Rawi sebagai Termohon Kasasi, PENGGUGAT tidak sebagai kuasa hukum dari TERGUGAT 1 s.d IV
- Bahwa terkait adanya kesepakatan harga jual antara TERGUGAT 1 s.d IV beserta PENGGUGAT dengan TERGUGAT VI dan VII sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT yang telah kami sampaikan dalam alinea 1 diatas, hal tersebut dengan keras kami membantahnya. Oleh karena fakta hukum, TERGUGAT VI dan VII tidak pernah bertemu dengan PENGGUGAT terkait jual beli terhadap tanah a quo
- Bahwa awal mula proses jual beli didasari adanya pertemuan TERGUGAT VI dengan sdr. Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Wakidi bin Rawi sekira tahun 2010 akhir, pertemuan tersebut karena adanya hubungan bisnis terkait asuransi. Dalam sela pertemuan tersebut, secara tersirat sdr. Hairul Huda menawarkan tanah warisan Alm. Wakidi bin Rawi yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 dalam kohir no. C.282, namun penawaran tersebut tidak ditanggapi serius oleh TERGUGAT VI
- Bahwa kemudian sekira tahun 2011 sdr. Hairul huda datang bersama-sama TERGUGAT IV juga satu orang lainnya yang bernama Engkos Kosasih ke kediaman milik TERGUGAT VI, dengan maksud menawarkan tanah warisan Alm. Wakidi bin Rawi yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 dalam kohir no. C.282 namun kembali penawaran tersebut tidak ditanggapi serius oleh TERGUGAT VI
- Bahwa masih di tahun 2011 kembali datang TERGUGAT IV juga satu orang lainnya yang bernama Engkos Kosasih ke kediaman milik TERGUGAT VI, dengan maksud menawarkan tanah warisan Alm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wakidi bin Rawi yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 dalam kohir no. C.282 namun kali ini dengan membahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 05K/AG/2010 tertanggal 2 maret 2010, dan menceritakan riwayat tanah tersebut namun kembali penawaran tersebut tidak ditanggapi serius oleh TERGUGAT VI

- Bahwa masih di tahun 2011 kembali datang untuk yang ke tiga kalinya TERGUGAT IV juga satu orang lainnya yang bernama Engkos Kosasih ke kediaman milik TERGUGAT VI untuk kembali menawarkan tanah warisan Alm. Wakidi bin Rawi yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas \pm 5660 M2 dalam kohir no. C.282. dalam penawaran tersebut TERGUGAT IV dan sdr. Engkos Kosasih meyakinkan TERGUGAT VI bahwa tanah tersebut sudah benar-benar tidak ada lagi masalah secara hukum, sudah tidak terkait dengan pihak manapun dan sudah memiliki kekuatan hukum tetap beserta Salinan berkas-berkas terkait tanah tersebut. Atas keyakinan yang diberikan oleh TERGUGAT IV dan sdr. Engkos Kosasih akhirnya TERGUGAT VI menyatakan berminat dan berniat membeli. Harga yang ditawarkan oleh TERGUGAT VI dan sdr. Engkos Kosasih adalah Rp. 600.000,-/M2 (enam ratus ribu rupiah permeter), namun karena adanya tawar menawar akhirnya disepakati harga menjadi Rp. 400.000,- /M2 (empat ratus ribu rupiah per meter)
- Bahwa kemudian, dari kesepakatan tersebut dilakukanlah pertemuan antara seluruh ahli waris atas tanah warisan Alm. Wakidi bin Rawi (TERGUGAT I s.d IV) untuk memenuhi dokumen-dokumen atau berkas – berkas yang diperlukan terkait jual beli
- Bahwa TERGUGAT VI dan VII tidak mengetahui dan mencampuri urusan dokumen-dokumen atau berkas-berkas yang diperlukan terkait jual beli, dari mana asal dokumen tersebut berada sebelumnya dan bagaimana cara perolehannya oleh karena para ahli waris menyampaikan bahwa sudah ada notaris yang ditunjuk untuk mengurus jual beli (yang kemudian diketahui Turut TERGUGAT II), dan TERGUGAT VI dan VII tinggal membayar sesuai angka yang disepakati

Halaman 22 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



- Bahwa sampai dengan pelunasan atas transaksi jual beli tersebut selesai, sekalipun tidak pernah TERGUGAT VI dan VII bertemu dengan PENGGUGAT seperti apa yang telah di dalilkan dalam gugatannya, apalagi dengan sengaja memindahkan dokumen-dokumen atau berkas-berkas yang dititipkan pada TERGUGAT V, sehingga terhadap dalil gugatan yang menyatakan Para TERGUGAT khususnya TERGUGAT VI dan VII telah melakukan Wanprestasi, sungguh merupakan fitnah yang keji, tidak beralasan, terlalu mengada-ada dan tidak bisa dibuktikan. Oleh karenanya maka sudah seharusnya gugatan ditolak.

8. Luas tanah dalam gugatan A Quo tidak sama dengan yang dikuasai oleh TERGUGAT VII

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo pada point 1 dan point 2 telah mendalilkan bahwa
“ Pada hari senin tanggal 06 Oktober 2008 bertempat di serang banten telah terjadi penandatanganan perjanjian jasa pengacara/advokat antara TERGUGAT yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi yang mana berkedudukan sebagai pihak kedua/penerima jasa kemudian perjanjian pemberian kuasa tersebut untuk menyelesaikan pengurusan masalah TERGUGAT yang berasal dari tanah almarhum Wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas ± 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi)dalam kohir no. C.282”
- Bahwa kemudian didalam dalil gugatannya yang lain, pada point 12 PENGGUGAT telah mendalilkan :
“ Bahwa jual beli antara para TERGUGAT sebagai ahli waris almarhum wakidi (orang tua TERGUGAT) yang terletak di link. seruni desa/kelurahan kedaleman kecamatan cibeber kota cilegon C.282 yang memiliki luas ±5660 M2 dengan nomor kohir C.282 dengan H. Ridwan (TERGUGAT VI) yang diatas namakan istrinya SURTIYAYAH (TERGUGAT VII) mengajukan permohonan penerbitan atas tanah tersebut kemudian terbitlah sertifikat Hak Milik (SHM No. 2573) Badan Pertanahan Kota Cilegon”
- Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT dengan berdasar pada adanya Wanprestasi terkait perjanjian jasa pengacara/advokat antara



TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT IV yaitu para ahli waris dari almarhum Wakidi yang mana berkedudukan sebagai pihak kedua/penerima jasa telah melibatkan TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII terkait kepemilikan atau penguasaan tanah a quo dengan Sertifikat No. 2573 yang mana disebutkan dengan luas tanah ± 5660 M2

- Bahwa terhadap luas tanah yang di dalilkan PENGGUGAT nyatanya tidak sama dengan apa yang terdapat dalam Sertifikat No. 2573, dimana faktanya luas tanah a quo yang dikuasai TERGUGAT VI dan VII adalah 2450 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) bukan ± 5660 M2 (lima ribu enam ratus enam puluh meter persegi)
- Bahwa mengenai luas tanah yang disebut dalam gugatan memiliki perbedaan dengan luas tanah yang dikuasai TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII berdasarkan Sertifikat No. 2573 menurut kami gugatan tersebut harus dinyatakan KABUR, tidak terang, tidak jelas atau tidak tegas. Oleh karenanya Gugatan harus ditolak
- Bahwa mengenai Gugatan yang isinya mencantumkan luas tanah berbeda dengan luas tanah yang dikuasai TERGUGAT, termuat dalam Yurisprudensi pada putusan MA-RI No. 81 K/Sip/1971 yaitu dipertimbangkan berdasarkan Pemeriksaan Setempat oleh PN atas perintah MA, tanah dikuasai TERGUGAT ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima.

9. Penggabungan Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

- **PENGGUGAT** dalam gugatan a quo pada point 18 telah mendalilkan :
“ Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah mengambil semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa/perkara tersebut pada kantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga,.SH.,M.Kn tanpa ijin atau persetujuan PENGGUGAT dan telah menjual tanah tanpa menyerahkan bagian yang harus diterima PENGGUGAT maka para TERGUGAT telah nyata melakukan Wanprestasi atas perjanjian success fee sebagaimana yang telah dijanjikan sebelumnya..... “



- Bahwa berdasarkan dalil gugatan diatas, maka telah jelas bahwa dalil pokok gugatan pengugat sebenarnya adalah mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** terkait perjanjian yang tidak terpenuhi, sehingga secara in concreto materi gugatan **PENGGUGAT** adalah mengenai wanprestasi
- Bahwa kemudian didalam gugatannya, pada point 17 **PENGGUGAT** mendalilkan:
 - “ Bahwa perbuatan perbuatan TERGUGAT V sebagai Notaris yang telah memberikan kesempatan kepada para TERGUGAT I s.d IV untuk mengambil semua berkas-berkas surat tanah terkait dengan kepemilikan tanah eks sengketa / perkara tersebut pada kantor Notaris Munir Syawal Pandapotan Sinaga., SH.,M.Kn tanpa ijin atau persetujuan dari PENGGUGAT merupakan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**”*
- Oleh karena perbedaan wanprestasi dengan PMH begitu tegas, maka menurut Yahya Harahap, dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, Sinar Grafika, Jakarta 2014 Hal. 445 dan 456, di sebutkan, sebagai berikut:
 - *Tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH) dalam gugatan;*
 - *Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi inconcreto secara relistis adalah wanprestasi;*
 - *Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara obyektif ialah PMH.*
- Bahwa oleh karena **PENGGUGAT** telah mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatannya, maka berdasarkan penjelasan diatas, maka gugatan **PENGGUGAT** adalah *obscuure libele*, sehingga harus dinyatakan tidak dapat di terima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997.

10. Proses jual beli sudah SAH secara Hukum

- **PENGGUGAT** pada point 18 telah mendalilkan



“ Bahwa selain daripada itu oleh karena sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap, maka telah timbul bagian yang menjadi hak untuk PENGGUGAT atas tanah eks sengketa / perkara sehingga TERGUGAT tidak boleh mengambil surat tanah tersebut tanpa ijin atau persetujuan dari PENGGUGAT apalagi menjual sendiri tanah eks objek sengketa / perkara tersebut sehingga dengan telah dilakukannya jual beli antara para TERGUGAT dengan H. Ridwan (TERGUGAT VI) bahwa cukup beralasan bahwa jual beli tersebut mengandung cacat hukum”

- Bahwa **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Wakidi bin Rawi, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 11-08-2008 yang telah dikeluarkan camat cibeber, kecamatan cibeber tertanggal 15-09-2008 Nomor 539/20/2008 telah menjual sebidang tanahnya terhadap TERGUGAT VII seluas 2537 M2 (dua ribu limaratus tigapuluh tujuh meter persegi) persil nomor 49 Blok Cangkring Kohir Nomor 282 pada tanggal 15 Februari 2012 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Jonson
- Sebelah Slatan : Tanah Milik H. Syihabudin
- Sebelah Timur : Jalan Raya Bojonegara
- Sebelah Barat : Tanah Milik Jonson

- Bahwa setelah transaksi jual beli sebidang tanah seluas 2537 M2 (dua ribu lima ratus tigapuluh tujuh meter persegi) pada persil nomor 49 Blok Cangkring Kohir Nomor 282 antara **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) dengan **TERGUGAT VII** tersebut, kemudian oleh **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) melalui Turut TERGUGAT II dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 007/2012 .
- Bahwa ketika dibuatkan AJB melalui Turut TERGUGAT II, sudah kesepakatan antara **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) dan **TERGUGAT VII** dengan masing-masing menandatangani dalam AJB yang dibuat oleh Turut **TERGUGAT II**;



- Bahwa kemudian AJB terbit dengan nomor 007/2012, yang merupakan bukti transaksi jual beli yang sah antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**, sehingga secara hukum Hak atas tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya kepada **TERGUGAT VII**;
- Bahwa Bahwa berkaitan dengan Peralihan Hak atas tanah pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merumuskan bahwa :
“Peralihan atas Tanah dan Hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak secara lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”
- Bahwa terhadap Perkara A quo dapat dibuktikan bahwa peralihan hak telah sesuai dengan apa yang dikehendaki sebagaimana Peraturan Pemerintah diatas. Dan Proses Peralihan Hak atas tanah A quo dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) No 007/ 2012 telah dibuat oleh Notaris DEWI PUSPITASARI., SH.,M.Kn (*Turut TERGUGAT II*) sebagaimana Undang- Undang mengatur tentang itu;
- Bahwa, maka akta Jual Beli No. 007/2012 dapat dikaulisifikasikan sebagai Partij Acte yang merupakan akta otentik dimana memiliki Kekuatan Pembuktian yang sempurna dan mengikat;
- Selain itu, berdasarkan Pasal 5 Undang- Undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa :
“ Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara . dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat Terang dan Tunai, Terang dalam artian Jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Umum yaitu dalam hal ini PPAT, Sedangkan yang dimaksud dengan Tunai adalah Hak milik beralih ketika Jual Beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai saat itu juga”
- Bahwa selanjutnya, apabila ada pihak yang ingin membatalkan akta otentik tersebut, maka pembatalanya hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan, dalam kata lain, harus diajukan



gugatan pembatalan ke Pengadilan terlebih dahulu, sesuai dengan ketentuan pasal 1872 KUHPerdara, dikutip sbb:

“jika suatu akta otentik, yang berupa apa saja, dipersangkakan palsu, maka pelaksanaannya dapat di tangguhkan menurut ketentuan-ketentuan reglement Acara Perdata”

- Bahwa oleh karena semua Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli sudah dilaksanakan, dan juga Pembayaran atas Jual Beli Tanah a quo sudah dilunasi oleh **TERGUGAT VII** terhadap **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti), oleh karenanya AJB (Akta Jual Beli) No. 007/2012 sudah dianggap SAH secara hukum. Dan apa yang didalilkan **PENGGUGAT** dalam gugatan ini adalah tidak beralasan hukum, karenanya menurut kami seharusnya gugatan ditolak

Bahwa Proses dan Prosedur Peralihan SHM No. 2573 Sudah Benar

- Bahwa dalam Peralihan SHM No. 2573 antara **TERGUGAT I s.d TERGUGAT IV juga** Hairul Huda bin Mahrumin bin Wakidi (sebagai ahli waris pengganti) dengan **TERGUGAT VII** sudah sesuai dengan Prosedur, hal ini sebagaimana pengurusan mengenai BPHTB sebagaimana tercantum dalam **Pasal 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997**. Berikut isi pasalnya:

1. *Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.*
2. *Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”*

- Bahwa kemudian, semua Berkas dalam proses Peralihan Nama dalam SHM (Sertifikat Hak Milik SHM No. 2573 sudah sesuai dengan apa yang disyaratkan oleh BPN
- Bahwa oleh karena semua persyaratan dan kelengkapan atas terbitnya peralihan hak SHM (Sertifikat Hak Milik) SHM No. 2573 sudah terpenuhi, maka **TERGUGAT VII** Patut di anggap Sah Secara



Hukum sebagai Pemegang Hak atas SHM (Sertifikat Hak Milik) SHM No. 2573;

11. Tentang Dwangsom

- Bahwa TERGUGAT VI dan VII juga menolak dengan tegas mengenai dwangsom, menghukum para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan, adalah tidak tepat
- Bahwa pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut pasal 611 huruf (a) ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat di wujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. Perkara : 1172 K/Pdt/2005 Mahkamah Agung, dikutip, sbb:
- “menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
- Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, judex factie tidak salah menerapkan hukum / melanggar hukum yang berlaku, apalagi keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp 100.000,- setiap hari bila TERGUGAT lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)”
- Maka berdasarkan yurisprudensi diatas, Oleh karena itu, posita point 20 patut di tolak



12. Sita jaminan tidak berdasar hukum

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan Tegas mengenai permohonan sita jaminan yang dituntut oleh PENGGUGAT, karena berdasarkan pasal 227

HIR, sita jaminan dapat diminta apabila ada kekhawatiran, berdasarkan dugaan yang kuat, bahwa obyek yang diminta sita akan dialihkan. Dalam dalilnya, PENGGUGAT tidak membuktikan bahwa TERGUGAT VI dan VII sedang atau akan mengasingkan hartanya

Maka dengan demikian, permintaan sita jaminan harus di tolak

13. Tentang permohonan tidak sah dan Berkekuatan Hukum hak-hak orang lain

- Bahwa petitum mengenai tentang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum hak orang lain (vide petitum butir 1 s.d 9 Petitum PENGGUGAT) yang terlibat dalam perjanjian yang dibuat secara cacad formil, yang mana perjanjian tersebut dibuat tidak oleh seluruh ahli waris yang berkaitan dengan objek dalam perkara a quo, TERGUGAT VI dan VII menolak dengan tegas, selain petitum ini sulit di pahami, PENGGUGATpun tidak menjelaskan dasar petitum tersebut dalam positanya. Serta segala hal terkait Posita sudah terbantahkan semua didalam isi dari Pokok Perkara yang sudah kami tuangkan menjadi satu kesatuan dalam Ekespsi dan Jawaban dari gugatan ini. Maka sangat beralasan bahwa petitum point 1 s.d 9 harus ditolak

14. Dalam Provisi

- Tentang Uitvoerbaar bij voorad

Bahwa mengenai permohonan Uitvoerbaar bij voorad (UvB), harus ditolak oleh Majelis Hakim, karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 13 Tahun 1964, tanggal 10 Juli 1964, yang mempertegas Instruksi Mahkamah Agung No. 348 K/5216/M, tanggal 13 Februari 1950, dikutip, sbb :

“agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorad) walaupun TERGUGAT VI dan VII naik Banding atau memajukan perlawanan, sedapat mungkin jangan mengabulkannya meskipun memenuhi syarat”



"apabila sempat dikabulkan, hendaknya putusan tersebut jangan dilaksanakan apabila terhadap putusan dimintakan banding. Oleh karena apabila dalam suatu perkara dimintakan banding, perkara itu menjadi mentah kembali dan apabila putusan itu terlanjur dilaksanakan untuk kepentingan PENGGUGAT yang menang dalam perkara tersebut, dan kemudian PENGGUGAT dikalahkan oleh Pengadilan Tinggi, maka akan ditemui banyak sekali kesulitan untuk dapat mengembalikan dalam keadaan semula "

Selanjutnya, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.13 Tahun 1978, dikutip, sbb:

"... maka dengan ini ditegaskan kepada saudara supaya saudara tidak menjatuhkan keputusan "Uitvoerbaar bij voorad" walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 Rgb telah terpenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat exceptional sifatnya dapat dijatuhi, dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.06 Tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975"

Oleh karena itu, Petitum butir II patut di tolak.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, agar berkenan kiranya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi **TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII**;
- Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya
- Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDIAR

Ex aequo et bono

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Halaman 31 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



I. **DALAM EKSEPSI :**

a. **Turut Tergugat II tidak mempunyai *Legal Standing* sebagai pihak dalam perkara ini (ERROR IN PERSONA) :**

Bahwa dalam hal dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatannya mengenai perihal gugatan wanprestasi terjadi antara Penggugat (Yudhi Arsito, SMHK) dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang selanjutnya disebut **Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi** telah mendasar pada suatu perjanjian penggunaan jasa Pengacara/Advokat yang mengikat kedua belah pihak;

Bahwa Turut Tergugat II dalam hal ini **bukan merupakan pihak dan tidak terikat dalam perjanjian tersebut** antara Penggugat dengan Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi. Mengingat perjanjian tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian. Oleh Karena itu, Turut Tergugat II jelas tidak dapat ditarik sebagai pihak yang bersengketa dalam hal Gugatan Wanprestasi antara Penggugat dan Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi dalam perjanjian *a quo*:

Bahwa sangat tidak mendasar dan tidak memiliki alasan hukum (*legal standing*) bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam Gugatan Wanprestasi ini dalam perkara Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.SRG di Pengadilan Negeri Serang;

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, dengan sangat jelas dan terang Penggugat telah salah atau keliru menarik Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak dalam gugatannya (*Error in Persona*), maka gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovenkelijk verklaard*) atau setidaknya Turut Tergugat II tidak dapat dijadikan pihak dan harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.SRG di Pengadilan Negeri Serang serta tidak dapat tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.

b. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) :**

Bahwa dalam *Fundamentum Petendi* atau Posita Penggugat mempermasalahkan mengenai prestasi (memberikan *Success Fee*) yang tidak dilakukan dalam suatu perjanjian penggunaan jasa Pengacara/Advokat oleh Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi sehingga menimbulkan Wanprestasi. Tetapi dalam Petitum gugatannya dalam poin 6 menyatakan perbuatan jual-beli yang dilakukan antara Para Tergugat



Ahli Waris Alm. Wakidi dengan Tergugat VI dan Tergugat VII serta melibatkan Tergugat V adalah jual-beli yang tidak sah. Dalam hal ini dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil yang mana membahas dua hal yang berbeda yaitu **Wanprestasi dan Keabsahan Jual-Beli, maka jelas terlihat sangat kontradiktif dan tidak saling mendukung** sehingga Gugatan ini menjadi kabur (*obscur libel*) dan tidak jelas;

Bahwa selain itu penjelasan dalam posita Penggugat mengenai objek sengketa tanah yang tidak dapat menjelaskan beberapa hal dalam gugatannya, seperti : **tidak dapat menjelaskan batas-batas tanah dan luas tanah yang dicantumkan pada posita Penggugat serta transaksi jual-beli antara Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi dengan Tergugat VI dan Tergugat VII sangat berbeda jauh.**

Dengan demikian mengenai penjelasan tersebut di atas maka Gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan rancu (*obscur libel*) sehingga ada alasan bagi Turut Tergugat II untuk memohon agar Gugatan Penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang termuat pada Bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada Bagian Pokok Perkara Dalam Kompensi ini dan mohon untuk dianggap sebagai telah termasuk pula pada Bagian Kompensi ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat II secara jelas dan tegas menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat terkecuali terhadap apa yang diakui dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas mengenai gugatan Penggugat mengenai wanprestasi (terkait tidak terlaksananya kewajiban dalam hal melakukan prestasi dalam perjanjian penggunaan jasa Pengacara/Advokat) antara Penggugat dengan Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi dalam perjanjiannya hanya mengikat kedua belah pihak tersebut. Dalam hal ini jelas Turut Tergugat II bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut dan tidak berkaitan dengan perjanjian apalagi terkait wanprestasi yang dijadikan dasar gugatan Penggugat;
4. Bahwa tidak ada alasan hak atau kepentingan hukum dari Penggugat untuk menggugat atau dapat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan perkara ini;



5. Bahwa awal adanya hubungan hukum yang terjadi hanya antara Turut Tergugat II dengan Tergugat V selaku rekan kerja yang profesional. Kemudian adanya kebutuhan dari Tergugat V dalam memenuhi kepentingan kliennya (Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi) terkait mensahkannya proses jual-beli tanah yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon;

Adapun keterbatasan Tergugat V dalam cakupan kerjanya selaku PPAT Wilayah Serang meminta pertolongan kepada Turut Tergugat II yang merupakan PPAT wilayah kerjanya di Cilegon sesuai dalam letak objek tanah di Kota Cilegon;

Bahwa dengan itikad baik dari Turut Tergugat II yang membantu rekan kerjanya (Tergugat V) terkait mensahkannya proses jual-beli tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli antara Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi dengan Tergugat VI serta Tergugat VII yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;

6. Bahwa lokasi tanah yang dimaksud yaitu sebidang tanah Persil Nomor 49 Blok Cangkring Kohir Nomor 262 dengan luas $\pm 2.537 \text{ m}^2$ terletak di Blok Cangkring, Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten, dengan batas-batas antara lain :

- Sebelah Utara : Tanah milik Jhonson;
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syihabudin;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Bojongnegara;
- Sebelah Barat : Tanah milik Jhonson

7. Bahwa tindakan jual-beli tanah Para Tergugat Ahli Waris yang sah dari Alm. Wakidi dengan Tergugat VI dan Tergugat VII dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 007/2012 tertanggal 15 Februari 2012 dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagai PPAT Wilayah Cilegon dan disertakan kehadiran saksi-saksi yaitu Tergugat V dan Tuan Warsono AB (sekarang sudah Almarhum) adalah benar dan sesuai koridor hukum ;

Bahwa adapun alat-alat bukti berupa dokumen yang mendukung proses transaksi jual-beli tanah tersebut, antara lain:

- SPPT Th. 2011 Nomor 36.73.040.006.005.0034.0;



- Surat Keterangan Nomor 593/1264/Tapen, tertanggal, Kedaleman 23 Desember 2009, Kepala Kelurahan Kedaleman MULYADI, BA. NIP 1962021019830510011;
- Surat Keterangan Waris tertanggal, Cilegon 11 Agustus 2008.

8. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat ada hal yang kontradiktif dengan isi petitum disatu sisi dalam **posita membahas Wanprestasi** dalam perjanjian sedangkan disisi lainnya dalam petitum gugatan Penggugat pada poin 6 meminta bahwa jual-beli tersebut tidak sah karena tanpa melibatkan Penggugat (**menentang keabsahan jual-beli**); Bahwa perlu Penggugat ketahui Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi merupakan **Penjual yang sah**. Sehingga makin menunjukkan tidak adanya relevansi dan kepentingan hukum serta alas hak dari Penggugat untuk menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini dan tentu gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan rancu (*obscuru libel*).
9. Bahwa berdasarkan penjelasan poin 6 Jawaban Turut Tergugat II ini sangat jelas mengenai ukuran luas tanah yang berbeda antara yang berada dalam **dalil gugatan Penggugat dengan luas $\pm 5660 \text{ m}^2$** dengan apa yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 007/2012 tertanggal 15 Februari 2012 **dengan luas $\pm 2.537 \text{ m}^2$** . Selain itu ketidakmampuan Penggugat dalam dalilnya untuk menjelaskan letak batas-batas tanah Persil Nomor 49 Blok Cangkring Kahir Nomor 262 dengan luas $\pm 2.537 \text{ m}^2$ terletak di Blok Cangkring, Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovankelijkl verklaard*) atau Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain agar berkenan memutuskan dan menetapkan Turut Tergugat II tidak dapat ditarik dan dijadikan pihak dalam gugatan perkara ini. Selanjutnya Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan seluruh hal-hal pada Bagian Eksepsi dan Pokok Perkara sebagaimana terurai dengan lengkap tersebut di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT II mohon Kehadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menerima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban ini, memeriksa serta mempertimbangkannya dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar yang selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ovankelijk verklaard*), atau setidaknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam gugatan perkara ini;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 007/2012 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II sebagai PPAT Wilayah Ceilegon terhadap sebidang tanah Persil Nomor 49 Blok ±2.537 m² terletak di Blok Cangkring, Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Bante, dengan batas-batas antara lain :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Jhonson;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik H. Syihabudin;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Bojongnegara;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Jhonson.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

ATAU Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (***Ex Aequo et Bono***)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 29 Agustus 2019, dan atas Replik yang diajukan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat VI, Tergugat VII dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik pada tanggal 12 September 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat VI dan Tergugat VII, serta Turut Tergugat II bukan menyangkut kewenangan pengadilan untuk mengadili baik secara relatif maupun absolut, maka mengenai eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat-surat, sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Kuasa Khusus atas nama Supendi bin Wakidi, M. Suwari bin Wakidi, Hamdiyah binti Wakidi, Sanadi bin Wakidi dan Hairul Huda bin Marhum bin Wakidi kepada Yudhi Arsito, Sm,Hk, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Perjanjian Pengguna Jasa antara Supendi bin Wakidi, M. Suwari bin Wakidi, Hamdiyah binti Wakidi, Sanadi bin Wakidi dan Hairul Huda bin Marhum bin Wakidi dengan Yudhi Arsito, Sm,Hk, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Surat Somasi dan Surat Undangan Kelurahan Kedaleman, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy pengambilan uang tanah Seruni, samping Jhonsen, jalan raya Bojonegara, **yang telah disesuaikan dengan fotocopy**, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Sjichabudin dengan Jonson, **yang telah disesuaikan dengan salinannya**, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 1991 atas nama wajib pajak Wakidi beserta lampirannya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Denah Lokasi Tanah, **yang telah disesuaikan dengan foto copynya**, selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Wakidi, selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Putusan dari Mahkamah Agung Nomor : 05 K/AG/2010 antara Supendi bin Wakidi dkk dan Syihabudin bin Alibasa, **yang telah disesuaikan dengan foto copynya**, selanjutnya diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Relas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi Kepada Termohon Kasasi Nomor : 286/Pdt.G/2008/PA.Clg, **yang telah disesuaikan dengan foto copynya**, selanjutnya diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Kepada Termohon Nomor : 286/Pdt.G/2008/PA.Clg, selanjutnya diberitanda P-11 ;

Halaman 37 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



12. Foto copy Surat Panggilan dari Polres Cilegon Nomor S. Pgl/228/IV/2011/Reskrim kepada Yudhi Arsito, selanjutnya diberi tanda P-12 ;
13. Foto copy Surat Panggilan dari Polda Banten No.Pol. S.Pgl/690/2009/Dit/Reskrim kepada Supendi bin Wakidi, **yang telah disesuaikan dengan foto copynya**, selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Foto copy Surat Tanda Terima Berkas dari Yudhi Arsito kepada Munir Syawal Pandapotan Sinaga, SH, MKn, **yang telah disesuaikan dengan salinannya**, selanjutnya diberi tanda P-14 ;
15. Foto copy Surat Pernyataan dari H. Syihabudin, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Foto copy Surat Panggilan dari kantor Kelurahan Kedaleman kepada Sdr. Jhonsen PD. Hollywood, selanjutnya diberi tanda P-16 ;
17. Foto copy Surat Serah Terima dari Sdr. Jhonsen kepada H. Syihabudin, selanjutnya diberi tanda P-17 ;
18. Foto copy Surat Keterangan atas nama H. Hayubi berikut lampirannya, selanjutnya diberi tanda P-18

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Penggugat tertanda P-1 s/d P-18 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-13 hanya merupakan fotocopy dari foto copy, sedangkan bukti P-5 dan P-14 merupakan foto copy dari salinannya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi, sebagai berikut :

1. Saksi **ANTON MARDIANTO**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) dan M. Suwari (Tergugat I) tetapi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan sedangkan dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat VII tidak kenal, dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tahu tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) sebagai teman bisnis ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yudhi Arsito dengan saksi itu Alogada yaitu **apa lo mau gue ada** jadi ada apa saja yang penting bisa saling menguntungkan ;
- Bahwa yang saksi tahu Yudhi Arsito (Penggugat) bekerja sebagai pengurus jasa seperti perpanjangan STNK atau surat-surat lainnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Yudhi Arsito (Penggugat) adalah pengacara;
- Bahwa saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) sudah lama bahkan rumah saksi pernah dia tinggali yaitu tahun 1992 di Cilegon ;
- Bahwa saksi adalah sebagai penyandang dana dari Penggugat ;
- Bahwa saksi dengan Yudhi Arsito (Penggugat) pernah bekerja sama dengan dalam mengurus tanah milik M. Suwari (Tergugat I) ahli waris dari Wakidi;
- Bahwa saksi kenal dengan M. Suwari saat melihat tanah sekitar pertengahan tahun 1990, saksi dikenalkan dengan M. Suwari oleh Yudhi Arsito (Penggugat) akhirnya saksi percaya kalau M. Suwari adalah pemilik tanah yang akan diurus oleh Yudhi Arsito (Penggugat), tetapi saksi tidak tahu seperti apa masalah pengurusan tanah tersebut, yang saksi tahu bahwa Yudhi Arsito (Penggugat) menawarkan kerja sama dan membutuhkan dana, jadi yang saksi ketahui hanya masalah dana saja;
- Bahwa lokasi tanah yang saksi lihat waktu ke lokasi masih tanah kosong tetapi saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa Yudhi Arsito (Penggugat) pernah cerita kepada saksi bahwa ada tanah yang akan dilepas, kemudian dihitung-hitung dengan biaya sekian-sekian akhirnya deal ;
- Bahwa yang diminta oleh Yudhi Arsito (Penggugat) untuk mengurus tanah tersebut tidak disebutkan berapa-berapanya karena Yudi memintanya nyicil ada Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ada Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) ada Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) jadi tidak tentu memintanya ;
- Bahwa hasilnya belum dibicarakan berapa nominal dealnya yang Saksi dapatkan kalau berhasil karena sebelumnya pernah beberapa kali kerja sama dengan Yudhi Arsito (Penggugat), jadi sambil berjalan saja ;
- Bahwa Lokasi tanah milik Suwari (Tergugat I) di Seruni Bojonegara dekat dengan terminal ;

Halaman 39 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sempat ngobrol dengan Suwari dan intinya ia minta dibantu dan Suwari pernah cerita bahwa orang tuanya sudah meninggal dan ada beberapa ahli waris tetapi sudah dikuasakan kepadanya ;
- Bahwa setelah Saksi memberikan dana yang pertama sejumlah Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setelah beberapa lama yaitu sekitar 2-3 bulan Saksi diajak oleh Yudhi Arsito (Penggugat) ke Notaris katanya untuk membuat perjanjian antara Yudhi Arsito (Penggugat) dengan M. Suwari ;
- Bahwa pembuatan surat perjanjian antara Yudhi Arsito (Penggugat) dan M. Suwari (Tergugat I) di Notaris tersebut, saksi tidak ikut kedalam hanya menunggu di luar ;
- Bahwa setelah dari Notaris lalu pulang tetapi sebelumnya Yudhi Arsito (Penggugat) bilang kepada saksi "pak Anton mudah-mudahan ini ada miliknya " sambil menunjukkan surat perjanjian ;
- Bahwa saksi hanya melihat atasnya saja dari surat perjanjian tersebut tidak membaca isi keseluruhannya ;
- Bahwa setelah dari Notaris komunikasi masih tetap berjalan dan setelah 3-4 bulan kemudian Yudhi Arsito (Penggugat) minta dana lagi kepada saksi sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan saksi kasih, katanya untuk mengurus sesuatu termasuk untuk mengurus di Pengadilan Agama Cilegon;
- Bahwa setelah Yudhi Arsito (Penggugat) lama tidak komunikasi dan tidak menghubungi saksi, sekitar tahun 2015 atau 2016 akhirnya saksi kontak/telpon dan saksi disuruh ke rumahnya, setelah di rumahnya saksi tanya masalah kerjasama ini karena sudah lama tidak ada kabar dan ini menyangkut dana yang sudah saksi berikan, lalu Yudhi Arsito (Penggugat) bilang kepada saksi "ya, bang ini ada masalah yaitu karena tanah tersebut sudah dijual sama orang" ;
- Bahwa saksi tidak dikasih tahu tanah tersebut dijual kepada siapa ;
- Bahwa total dana yang sudah saksi berikan kepada Yudhi Arsito (Penggugat) kalau ditotal sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah menargetkan keuntungan yang penting dana dari saksi yang terpakai diganti dan untuk keuntungan tergantung dikasihnya saja tidak mematok persentasi ;
- Bahwa setiap menyerahkan uang kepada Yudhi Arsito tidak pernah menggunakan kwitansi ;
- Bahwa uang yang saksi berikan kepada Yudhi Arsito (Penggugat) tidak untuk membayar pengacara dan saksi tidak tahu di Pengadilan, Yudhi Arsito (Penggugat) mendampingi kliennya atau tidak ;

2. Saksi **HIKMAT**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) sejak tahun 1980 ;
- Bahwa Yudhi pekerjaannya yang saksi tahu wiraswasta, kalau dulu suka kirim-kirim barang ;
- Bahwa saksi kenal dengan M. Suwari dan ahli waris yang lainnya dari Wakidi setelah ada masalah ini ;
- Bahwa Yudhi Arsito (Penggugat) dengan M. Suwari ada hubungan mengurus masalah tanah, awalnya M. Suwari memanggil saksi dan ia meminta tolong mengurus tanahnya milik orang tuanya yaitu Wakidi lalu saksi ketemu Yudhi;
- Bahwa saksi ketemu dengan M. Suwari di rumah mertuanya di Ciwaduk pada bulan Nopember 2008 ;
- Bahwa M. Suwari meminta tolong kepada saksi, karena saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) yang tahu masalah mengurus tanah dan kebetulan saksi pernah minta tolong kepada Yudhi Arsito (Penggugat) untuk mengurus tanah milik Saksi ;
- Bahwa saksi tidak yang menawarkan kepada M. Suwari untuk meminta tolong mengurus kepada Yudhi, M. Suwari sendiri yang datang meminta tolong ;
- Bahwa saksi tidak mempertemukan Yudhi Arsito (Penggugat) dan Suwari tapi saksi beritahu alamat rumah Yudhi Arsito (Penggugat) kepada Suwari dan Suwari datang kerumah Yudhi Arsito (Penggugat) sendiri ;

Halaman 41 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



- Bahwa setelah diberitahu sekitar satu minggu M Suwari dengan Yudhi Arsito (Penggugat) bertemu ;
- Bahwa Suwari tidak mengatakan atau memberitahu kepada saksi mengenai masalah tanah ini setelah Suwari dan Yudhi Arsito (Penggugat) bertemu tapi saksi mendengar dari Yudhi Arsito (Penggugat) katanya sudah beres dan tanah itu siap dijual ;
- Bahwa sekitar setahun lebih setelah saksi sarankan ketemu Yudhi Arsito (Penggugat), M Suwari memberi tahu, katanya tanah yang diurus surat-suratnya sudah beres dan tinggal jual lalu Saksi bilang terserah saja itu haknya ;
- Bahwa saksi tahu tanah M Suwari yang di urus Yudi Arsito lokasinya di Seruni Bojonegara;
- Bahwa saksi tahu Yudhi waktu menyerahkan surat-surat kepada Ridwan dan ada tanda terimanya ke Notaris Munir dan Saksi tahu hal itu sebulan setelah mendengar kabar tanah mau dijual dari Suwari ;
- Bahwa tanda terima surat apa yang diperlihatkan itu adalah tanda terima surat-surat tanah dan saksi tahu karena pernah membacanya saat diperlihatkan di mobil oleh Yudhi Arsito saat lewat ;
- Bahwa selain surat tanda terima saksi juga melihat 1 (satu) lagi surat perjanjian yang jumlahnya ada beberapa lembar tapi Saksi hanya melihat atasnya saja tidak membaca isi keseluruhannya ;
- Bahwa yang Saksi tahu mau dirus tanah M. Suwari maksudnya mau dijual ;
- Bahwa Saksi tahu dari Yudhi Arsito ada sidang di Pengadilan agama Cilegon Masalah Wakidi pinjam uang kepada kakak ipar Saksi dan tanah tersebut mau dimiliki oleh kakak ipar Saksi , tapi Saksi tidak tahu lagi masalah selanjutnya ;
- Bahwa masalah di Pengadilan agama tersebut adalah mengenai tanah suwari yang diminta tolong kepada Yudhi Arsito ;
- Bahwa Yang Saksi dengar dari Yudhi Arsito tanah M Suwari sudah dibeli oleh H. Ridwan dan sekarang yang menguasai adalah H. Ridwan ;



- Bahwa waktu Saksi melihat tanah tersebut dan memperkirakan tanah tersebut luasnya sekitar 400 meter ;

3. Saksi **H. IWAN SUPRIADI**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi kenal waktu Yudhi Arsito (Penggugat) ada di tempat seorang pengacara yang bernama Haris;
- Bahwa Yudhi Arsito (Penggugat) bukan pengacara tetapi ia bisa membantu bila ada orang yang akan menyelesaikan suatu masalah karena ia banyak kenalannya seperti pengacara;
- Bahwa Yudhi Arsito (Penggugat) tidak mempunyai kantor sendiri ;
- Bahwa saksi kenal dengan Suwari (Tergugat) Yudhi Arsito (Penggugat) pernah mengurus tanah milik Suwari;
- Bahwa saksi kenal dengan Suwari karena ikut dengan Yudhi Arsito (Penggugat) dalam mengurus tanah milik Suwari dan ahli waris lainnya;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Suwari (Tergugat) bisa meminta tolong kepada Yudhi Arsito (Penggugat), waktu itu saksi ditelpon oleh Yudhi Arsito (Penggugat) dan mengajak untuk sama-sama mengurus tanah milik Suwari;
- Bahwa waktu Yudhi Arsito (Penggugat) bertemu Suwari (Tergugat I) saksi juga ada dan Yudhi Arsito bilang siap dan bilang siapkan saja data-datanya atau berkasnya ;
- Bahwa setelah beberapa minggu saksi ditelpon oleh Yudhi Arsito (Penggugat) dan diajak ketemu Suwari yang didampingi oleh 2 (dua) orang saudaranya lalu pergi ke Notaris Munir Syawal Pandapotan di Cilegon tetapi Saksi tidak ikut masuk kedalam hanya menunggu di luar dan mereka didalam sekitar 1 (satu) jam ;
- Bahwa setelah dari Notaris kami pulang sendiri-sendiri, saksi bersama Yudhi sedangkan Suwari bersama saudaranya
- Bahwa saksi tidak tahu yang dibicarakan didalam ruangan Notaris, tetapi kemudian dalam perjalanan pulang Yudhi Arsito (Penggugat) bilang



kepada saksi bahwa sudah ada perjanjian antara Yudhi dan Suwari sambil memperlihatkan surat perjanjian;

- Bahwa selain surat perjanjian yang diperlihatkan kepada saksi, Yudhi Arsito (Penggugat) juga memperlihatkan surat lainnya seperti surat, kematian, surat keterangan waris, leter C dan lainnya ;
- Bahwa yang tanda tangan dalam surat perjanjian tersebut ada 4 (empat) orang ;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti P-2 yang diperlihatkan di persidangan ;
- Bahwa setelah sampai dirumah Yudhi Arsito (Penggugat) kami ngobrol dan Yudhi menawarkan untuk bekerja sama dalam mengurus tamah tersebut dan saksi mau karena ada imbalan;
- Bahwa untuk proses pengurusan, Yudhi yang mengerjakan sedangkan saksi ikut dalam pendanaan saja ;
- Bahwa pertama kali saksi memberikan uang sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- Bahwa waktu menyelesaikan di Pengadilan agama Cilegon, setiap berangkat saksi selalu memberikan sekali jalan saksi beri Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah) ;
- Bahwa total dana yang saksi berikan kepada Yudhi Sekitar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa perkembangan selanjutnya sekitar 2-3 bulan ada laporan dari Yudhi Arsito (Penggugat) bahwa perkaranya kalah dan bilang tenang saja sabar perkaranya akan dilanjutkan dan akhirnya setelah sekitar 1 (satu) tahun

Yudhi Arsito (Penggugat) memberitahukan bahwa perkaranya di Mahkamah Agung menang ;

- Bahwa setelah dimenangkan berkasnya dibawa oleh Yudhi Arsito (Penggugat) dan mencari pembeli tetapi belum dapat pembeli, dan sekitar 2 (dua) bulan ada kabar dari Yudhi Arsito (Penggugat) bahwa Suwari (Tergugat I) datang untuk mengambil berkas karena ada yang mau membeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yudi tidak menyerahkan berkas tersebut dan minta ditunjukkan siapa yang akan membeli tanah tersebut, kemudian suwari (Tergugat I) dan Yudhi Arsito (Penggugat) datang ketempat pembelinya yang kemudian Saksi kenal namanya H. Ridwan ;
- Bahwa waktu dirumah H. Ridwan (Tergugat VI), Saksi tidak ikut masuk dan ngobrol dengan H. Ridwan ;
- Bahwa H. Ridwan (Tergugat VI) jadi mau beli, setelah 3 (tiga) kali pertemuan, Yudhi (Penggugat), Suwari dan keluarganya datang ke Notaris Munir Syawal Pandapotan (Tergugat V) ;
- Bahwa sampai 3 (tiga) Minggu belum ada kabar kalau tanah tersebut dibayar oleh H. Ridwan, kemudian dengar kabar dari Yudhi (Penggugat) bahwa berkas-berkas tanah diambil oleh Suwari tanpa sepengetahuan Yudhi (Penggugat) lalu berkas tersebut dibawa oleh Suwari dan H. Ridwan ke Notaris di Cilegon namanya Dewi Puspitasari dan Tanah tersebut jadi dijual oleh Suwari kepada H. Ridwan tetapi Yudhi Arsito (Penggugat) tidak mendapat bagian sesuai dengan perjanjian ;
- Bahwa menurut informasi dari Yudhi tanah tersebut sudah lunas dibayar oleh H. Ridwan dan tanah Suwari yang dijual kepada H. Ridwan adalah bagian depan ;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah H. Ridwan ;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat juga telah mengajukan ahli sebagai berikut :

Ahli EFRIYANTO, SH, MH, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya memberikan pendapat/keterangan, sebagai berikut :

- Bahwa keahlian ahli di bidang hukum perdata;
- Bahwa ahli kuliah S1 di Universitas Muhamadiyah Surakarta dan S2 di Universitas Jayabaya di Fakultas Ilmu Hukum ;
- Bahwa ahli menjadi dosen di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang dan ahli mengajar mata kuliah hukum perdata, hukum acara perdata, hukum agraria dan hukum ketenagakerjaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli mempunyai sertifikat dari seminar yang ahli ikuti dan untuk kurikulum vitae sudah banyak yang ahli ikuti dan diantaranya penanganan perkara perdata ;
- Bahwa selain menjadi Dosen di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa ahli pernah menjadi Konsultan Hukum di PT Hasura Mitra Gemilang Tangerang dari tahun 2018 sampai awal 2019 ;
- Bahwa ahli pernah diminta menjadi ahli di PN Tangerang sudah 2 (dua) kali cuma tahunnya lupa dan di Mahkamah Konstitusi tahun 2017 ;
- Bahwa Hukum Perjanjian diatur di dalam buku ke 3 (tiga) hukum perdata mengenai perikatan yaitu pasal 1320 dan seterusnya ;
- Bahwa Perjanjian adalah adanya perbuatan hukum dan menimbulkan hukum perikatan ;
- Bahwa landasan perjanjian diatur dalam pasal 1320 hukum perdata yang pertama adalah sepakat, kedua cakap, ketiga hal tertentu dan keempat adalah sebab yang halal ;
- Bahwa perbedaan perjanjian dan perikatan yaitu Perjanjian akan menimbulkan perikatan sedangkan perikatan bisa timbul karena adanya perjanjian juga karena undang-undang ;
- Bahwa syarat formil dari perjanjian adalah terbuka artinya perjanjian tersebut tidak disebutkan apakah tertulis atau tidak, yang utama adanya kesepakatan dengan sepakat prosesnya selesai namun ada pengecualian yaitu kontrak karena kalau kontrak sifatnya harus tertulis ;
- Bahwa syarat sahnya perjanjian yang pertama sepakat yaitu adanya kesesuaian kehendak dan kesesuaian pernyataan antara pihak, yang kedua cakap artinya diperbolehkan atau cukup mampu untuk melakukan perbuatan hukum, yang ketiga hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan harus jelas, kalau jumlah harus jelas jumlahnya dan kalau wujud harus ada bentuknya, dan yang keempat kausa yang halal artinya diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan ;
- Bahwa bila suatu perjanjian salah satunya ada yang mengingkari Kita harus melihat dulu bahwa perjanjian tersebut adalah perikatan dan perikatan tersebut akan menimbulkan prestasi dan apabila salah satu tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi maka timbulah yang dinamakan wanprestasi ;

Halaman 46 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah ditunjukkan bukti surat P-1 dan P-2) mengenai perjanjian pengurusan jasa antara Yudhi Arsito dengan M Suwari dkk, setelah dibaca menurut ahli format perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat suatu perjanjian ;
- Bahwa secara materi surat perjanjian ini termasuk penggunaan jasa sekaligus pembagian suksesfee dimana Tergugat adalah pemberi jasa sedangkan Yudhi Arsito sebagai penerima atau pengguna jasa dan biasanya diawali dengan adanya surat Kuasa atau penyerahan Kuasa dan hal itu dibolehkan yang penting ada kesepakatan dan bila salah satu pihak mengingkari bisa disebut wanprestasi;
- Bahwa mengenai perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bila diterapkan dengan pasal 1320 yaitu bila perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak dalam keadaan sadar dan tidak dalam tekanan maka untuk kata sepakat dan dan cakap sudah terpenuhi, dan untuk mengenai hal yang diperjanjikan yang Saksi abaca sekilas yaitu mengenai adanya penyelesaian tanah dan pembagian hasil maka untuk hal tertentu juga sudah terpenuhi dan yang keempat diperbolehkan oleh undang-undang ;
- Bahwa perjanjian pembagian succes fee tersebut berlaku dimana pembagian succes feenya sebesar 50% yaitu sejak ditanda tangani perjanjian tersebut maka sudah terjadi kesepakatan ;
- Bahwa yang dimaksud dengan untuk menjamin prestasi para pihak menitipkan berkas-berkas di Notaris itu diperbolehkan bila sudah ada kesepakatan dititipkan di Notaris maka harus tunduk pada pasal 1714, 1619 dan 1719 BW dalam hal ini orang yang mendapat titipan harus mengembalikan barang tersebut dalam bentuk asalnya dan pihak yang mendapat titipan tidak boleh mengembalikan selain kepada orang yang menitipkan, missal kalau yang menitipkan 2 (dua) orang maka harus mengembalikan kepada ke dua orang tersebut, demikian yang ahli pahami kalau yang mengambil salah satu pihak bahkan dialihkan kepemilikannya atau dijual maka menurut ahli tidak diperbolehkan;
- Bahwa kalau berkas objek yang diperjanjikan diambil lalu dijual dan dialihkan kepemilikannya tanpa sepengetahuan salah satu pihak, yang pertama yang ahli pahami dari perjanjian penitipan tersebut oleh dua pihak bila diambil oleh salah satu pihak maka telah timbul wanprestasi karena tidak dilakukan bersama-sama pembuat perjanjian, apabila objek tanah

Halaman 47 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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

Halaman 47



sudah dijual dan dalam jual beli yang dipakai biasanya hukum adat yaitu terang dan tunai artinya terang siapa pemiliknya dan tunai adalah sudah ada pembayaran, terlepas apakah sudah dibayar sebagian atau pelunasan maka dianggap sudah terjadi jual beli, namun disini kita lihat apakah jual belinya sah atau tidak, dari kepemilikan sertifikat tersebut atas nama siapa, apakah milik penjual atau ada hak orang lain, namun pihak pembeli kadang tidak mau tahu yang penting siapa nama yang tertera dalam sertifikat tersebut maka ialah pemiliknya dan berhak melakukan jual beli, kalau ternyata dikemudian hari ada yang disembunyikan maka dikemudian hari perjanjian jual beli tersebut bisa batal atau dibatalkan, mengenai itikad baik itu tergantung pembelinya apakah ia mengetahui atau tidak bahwa sertifikat atau tanah tersebut ada hak orang lain ;

- Bahwa seseorang yang bukan berprofesi pengacara tidak bisa mengajukan gugatan tetapi ia bisa menerima kuasa untuk menyelesaikan masalah non litigasi kalau memang mau beracara sebagai advocat maka harus memenuhi syarat-syarat sesuai dengan profesinya ;
- Bahwa selain advocat atau paralegal bisa mengajukan gugatan padahal ia non litigasi dengan cara menguasai substitusi kepada ahlinya atau yang berprofesi sebagai pengacara ;
- Bahwa maksud dari suatu perjanjian hanya mengikat pada pihak yang membuat perjanjian yaitu Siapa yang membuat perjanjian maka sudah sah menjadi undang-undang dan harus di ikuti dan oleh karena perjanjian dibuat secara privat maka hanya mengikat pada pembuat perjanjian saja dan terhadap pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian maka tidak termasuk yang tunduk pada perjanjian tersebut ;
- Bahwa terang dan tunai jelas siapa penjual dan pembelinya, jelas objek jual belinya, jelas batas-batasnya kemudian ditandatangani dalam AJB melalui pejabat baik Notaris atau camat secara formilnya maka bila sudah terpenuhi maka jual belinya sudah sah ;
- Bahwa Hak bisa timbul dengan sendirinya, perolehan hak tanah itu ada dua sebab yang pertama karena peralihan yaitu ia mendapatkan tanah dari bapak ibunya atau warisan dan kedua dari perolehan yaitu dari jual beli yang penting intinya dapat dibuktikan ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat VI dan VII telah mengajukan bukti surat-surat, sebagai berikut :

1. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 2 April 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-1;
2. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Wakidi bin Rawi sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 14 April 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-2;
3. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 19 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-3 ;
4. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Surti yayah kepada Suwari dan Sanadi sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanggal 26 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-4 ;
5. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan Syahyadi kepada Sanadi sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanggal 30 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-5;
6. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Suwari dan Sanadi sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 11 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-6 ;
7. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Suwari dan Sanadi sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh puluh juta rupiah) tanggal 23 Juli 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-7;
8. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 13 Nopember 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-8;
9. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan Syahyadi kepada Sanadi sejumlah Rp. 183.000.000,- (seratus delapan puluh tiga juta rupiah) tanggal 6 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-9;
10. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) tanggal 27 Januari 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 2 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-11;
12. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tanggal 5 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-12;
13. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 20 Februari 2012 untuk pengurusan surat-surat tanah di seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-13;
14. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) tanggal 10 April 2012 untuk urus ukur tanah, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-14 ;
15. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Sanadi sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 16 April 2012 untuk balik nama PBB, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-15;
16. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti Yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 3 Mei 2012 untuk pengambilan pengurusan PBB tanah seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-16;
17. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti Yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 13.200.000,- (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) tanggal 3 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-17;
18. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti Yayah kepada Sanadi dan Suwari sejumlah Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) tanggal 28 Mei 2012 untuk pengurusan surat tanah seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-18 ;
19. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti Yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) tanggal 29 Mei 2012 untuk kekurangan bayar pajak penjual dan pembeli, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-19 ;
20. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada M Suwari sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 14 Juni 2012 untuk pembayaran tanah, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-20 ;

Halaman 50 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti Yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 26 Juni 2012 untuk pengurusan tanah sebelah hollywood, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-21 ;
22. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj Surti Yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 12 Juli 2012 untuk pengurusan tanah di kampung seruni sebelah hollywood, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-22 ;
23. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 17 Juli 2012 untuk penambahan pembayaran tanah di blok seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-23 ;
24. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 15 Agustus 2012 untuk penambahan pembayaran tanah di blok seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-24 ;
25. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) tanggal 15 Oktober 2012 untuk pengurusan surat ukur tanah di kampung seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-25 ;
26. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 20 Nopember 2012 untuk pengurusan tanah di blok seruni sebelah PT Hollywood, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-26 ;
27. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 6 Desember 2012 untuk pengambilan surat-surat di lurah Kedaleman blok seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-27 ;
28. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan dan Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Desember 2012 untuk pembuatan/pelunasan proses sertifikat tanah di blok seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-28 ;
29. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan dan Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 4 Januari 2013 untuk pengurusan administrasi ke orang polda

Halaman 51 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten menyelesaikan masalah tanah di kampung seruni Kedaleman, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-29 ;

30. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 11 Februari 2013 untuk pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Sugiatno, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-30 ;
31. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 13 Maret 2013 untuk pengurusan administrasi PBB, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-31 ;
32. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Sanadi dan Warsono sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 15 Maret 2013 untuk pengurusan surat di Polres Cilegon, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-32 ;
33. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Warsono dan Sanadi sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 8 Juli 2013 untuk biaya pasang plang 2 (dua) buah di sebelah Jhonson Hollywood, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-33 ;
34. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Warsono sejumlah Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) tanggal 9 Juli 2013 untuk Polres pengambilan surat keterangan kepentingan tanah Sanadi, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-34 ;
35. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Warsono dan Sanadi sejumlah Rp. 2.000.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 10 Juli 2013 untuk kas bon penjualan tanah, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-35 ;
36. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surtiyayah kepada Warsono dan Sanadi sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 15 Juli 2013 untuk biaya pengurusan surat-surat/PBB?BPN tanah di seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-36 ;
37. Foto copy Kwitansi pembayaran dari H. Ridwan kepada Warsono dan Sanadi sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 23 September 2013 untuk ukur tanah di seruni sama orang BPN, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-37 ;



38. Foto copy Kwitansi pembayaran dari Hj. Surti yayah kepada Suoendi dan Hamdiah sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 6 Nopember 2013 untuk pinjaman kakaknya, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-38;
39. Foto copy kwitansi pembayaran dari H. Ridwan yayah kepada Sanadi dan Mulyadi sejumlah Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) tanggal 23 Januari 2014 untuk pengambilan fie tanah seruni, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-39 ;
40. Foto copy Bukti Rekap pengambilan/penyerahan uang atas tanah di Link. Seruni Cilegon seluas 2.450 m² dengan harga Rp. 400.000/M², selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-40 ;
41. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2019 nama wajib pajak Wakidi bin Rawi sejumlah Rp. 3.978.720,- Letak Objek Pajak di Bojonegara Rt. 001 Rw. 03 Kedaleman Cibeber Cilegon seluas 3.240 M2, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-41;
42. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2018 nama wajib pajak Wakidi bin Rawi sejumlah Rp. 4.933.612,- tertanggal 26 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-42 ;
43. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2019 nama wajib pajak Wakidi bin Rawi sejumlah Rp. 3.978.720,- tertanggal 26 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-43 ;
44. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) Atas Penjualan Tanah Jl. Bojonegara, Kedaleman, Cibeber, Cilegon Persil No. 49 atas nama M. Suwari NOP. 367204000600500340 total pembayaran Rp. 36.152.250,- (tiga puluh enam juta seratus limapuluh dua ribu dua ratus limapuluh rupiah) tertanggal 1 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-44 ;
45. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Atas Pembelian Tanah Jl. Bojonegara, Kedaleman, Cibeber, Cilegon luas 2.537 M2 (dua ribu limaratus tigapuluh tujuh meter persegi) atas nama Surtiyayah NOP. 367204000600500340 total pembayaran Rp. 33.152.250,- (tiga puluh tiga juta seratus limapuluh dua ribu dua ratus limapuluh rupiah) tertanggal 1 Februari 2012, yang telah di sesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-45 ;
46. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Atas Penjualan Tanah Jl. Bojonegara, Kedaleman, Cibeber, Cilegon luas 2.537 M2 (dua ribu lima ratus tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh meter persegi) atas nama Supendi dan Kawan-Kawan NOP. 367204000600500340 total pembayaran Rp. 21.152.250,- (dua puluh satu juta seratus limapuluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah) tertanggal 1 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-46

47. Foto copy Akta jual beli nomor 007/2012 dari Notaris Dewi Puspitasari, antara Supendi, Muhamad Suwari, Hamdiyah dan Sanadi dengan Surti Yayah, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-47
48. Penandatanganan AJB Antara Ahli Waris Alm. Wakidi sebagai pihak pertama (T I s.d TIV) dan ahli waris pengganti sdr. Kahirul Huda dengan Surtiyayah (T VII) sebagai pihak kedua di saksi oleh Lurah Kedaleman Sdr. Mulyadi dan Notaris Dewi Puspitasari, SH.,M.Kn (TT II) di Kediaman T VI dan T VII, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-48;
49. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2573 atas nama Surtiyayah (T VII) Luas 2.450 M2 (dua ribu empat ratus limapuluh meter persegi) diterbitkan tanggal 28 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-49 ;
50. Foto copy putusan no. 18/Pdt.G/2009/PTA.Btn antara Supendi bin Wakidi Dkk melawan Hj, Hadijah Binti Misja, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-50;
51. Foto copy putusan No. 05 K/AG/2010 antara Hj, Fadijah binti Misja nekawan Supendi bin Wakidi Dkk, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-51;
52. Foto copy surat nomor 006.P/MR/III/09 dari Muhadji selaku Kuasa dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV kepada BPN Kota Cilegon perihal pemblokiran, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-52 ;
53. Print out foto dari HP Oppo A3s, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-53 ;
54. Foto copy surat keterangan waris atas nama Wakidi kepada Supendi, M. Suwari, Marhumin, Hamdiyah dan Sanadi, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-54 ;
55. Foto copy surat keterangan kematian atas nama Wakidi, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-55 ;
56. Foto copy surat keterangan kematian atas nama Marhaba, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-56 ;
57. Foto copy surat keterangan kematian atas nama Marhumin, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-57;

Halaman 54 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Foto copy surat keterangan waris dari almarhum Marhumin kepada Hairul Huda, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-58 ;
59. Foto copy salinan putusan nomor 286/Pdt.G/2008/PA.Clg. antara Supendi Dkk lawan Hj. Hadijah binti Misja dkk, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-59 ;
60. Foto copy Berita Acara Eksekusi nomor 286/Pdt.G/2008/PA.Clg. antara Supendi Dkk lawan Hj. Hadijah binti Misja dkk, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-60 ;
61. Foto copy surat Kuasa dari Supendi, Hamdiyah, Sanadi dan Hairul Huda kepada M. Suwari untuk mengajukan gugatan terhadap putusan Pengadilan agama Cilegon nomor 186/Pdt.G/2007/PA.Clg tanggal 4 Desember 2007, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-61;
62. Foto copy daftar advokat anggota DPC Peradi serang, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-62 ;
63. Foto copy Surat pernyataan pembatalan perjanjian pengguna jasa antara M. Suwari Dkk dengan Yudhi Arsito, selanjutnya diberi tanda T.VI & VII-63;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Tergugat VI dan Tergugat VII tertanda T.VI & VII-1 sampai dengan T.VI & VII-63 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali :

- Bukti T.VI & VII-50, T.VI & VII-51, T.VI & VII-52, T.VI & VII-54, T.VI & VII-57, T.VI & VII-61 dan T.VI & VII-62 merupakan foto copy dari foto copy;
- Bukti T.VI & VII-47, Bukti T.VI & VII-55, Bukti T.VI & VII-56, Bukti T.VI & VII-58, Bukti T.VI & VII-59, Bukti T.VI & VII-60 dan Bukti T.VI & VII-63 merupakan foto copy dari foto copy yang dilegalisir;
- T.VI & VII-40, T.VI & VII-48 dan T.VI & VII-53 merupakan hasil print-out.

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat, Tergugat VI dan VII juga telah mengajukan saksi-saksi, sebagai berikut :

1. Saksi **NANO WARYONO**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Suwari dan saudaranya waktu di rumah H. Ridwan;
 - Bahwa Suwari dan saudaranya ada di rumah H. Ridwan pada 9 Juli 2019 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Suwari dan saudaranya ada di rumah H. Ridwan karena dipanggil oleh H. Ridwan ke rumahnya ;
- Bahwa saksi waktu itu ada di rumah H. Ridwan karena sedang partner dengan H. Ridwan yaitu saksi mengerjakan pagar ditanahnya H. Ridwan di Seruni dan saksi berpartner dengan H. Ridwan sejak tahu 2007 ;
- Bahwa waktu di rumah H. Ridwan, saksi mendengar H. Ridwan bertanya kepada Suwari, mengapa ada gugatan dan Suwari bilang tenag saja sudah tidak ada masalah lagi karena perjanjian dengan Yudhi sudah dibatalkan yaitu mengenai mengurus surat-surat tanah yang di Link. Seruni ;
- Bahwa tanah yang dimasalahkan terletak di Link. Seruni Kelurahan Kedaleman Kecamatan Cibeber Kota Cilegon ;
- Bahwa yang saksi tahu batas-batasnya adalah sebelah Utara berbatasan dengan tanah PT Holywood, Timur berbatasan dengan jalan Raya, sebelah selatan tidak tahu dan sebelah barat berbatasan dengan tanah PT Holywood ;
- Bahwa saksi tahu dari H. Ridwan tanah yang di Seruni adalah milik H. Ridwan yang diperolehnya dengan cara membeli dari Suwari dan saudara-saudaranya;
- Bahwa dua tahun yang lalu H. Ridwan cerita kepada saksi kalau tanah tersebut dapat beli dari Suwari tapi tidak tahu kapan belinya ;
- Bahwa yang saksi tahu dari cerita H. Ridwan membeli seharga Rp. 400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai proses jual beli antara Suwari dan saudaranya dengan H. Ridwan tapi kata H. Ridwan bahwa tanah tersebut telah dibeli tetapi kemudian ada gugatan karena ada wanprestasi dari Suwari kepada Yudhi;
- Bahwa yang saksi dengar dari Suwari bahwa yang mengurus tanah adalah pak Muhaji pekerjaannya pengacara dan ialah yang mengurus waktu sengketa di Pengadilan Agama ;
- Bahwa saksi kenal dengan Muhaji karena waktu itu saksi disuruh ke rumah pak Muhaji oleh H. Ridwan, setelah ke rumahnya pak Muhaji tidak ada karena sedang dirawat di Rumah sakit lalu saksi ke Rumah Sakit KS dan bertemu dengan pak Muhaji, dan saksi tanya mengenai tanah di

Halaman 56 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Seruni dan pak Muhaji bilang bahwa yang mengurus tanah di seruni adalah saksi semua malah saksi yang biayain bukan Yudhi;

- Bahwa saksi tidak tahu proses mengenai surat perjanjian antara Suwari dengan Yudhi, surat jual beli antara Suwari dengan H. Ridwan, yang saksi tahu yaitu mengenai surat pembatalan karena diperlihatkan sekilas oleh Suwari ;
 - Bahwa setelah diperlihatkan kepada saksi yaitu bukti TVI- VII-63 saksi membenarkan bahwa surat tersebut yang diperlihatkan kepada saksi;
 - Bahwa tanah yang sekarang di permasalahan sampai sekarang masih ada dan sekarang dikuasai oleh H. Ridwan dan saksi melihat tanah tersebut terakhir sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu ;
 - Bahwa Pak Muhaji yang bilang waktu ketemu di Rumah Sakit bahwa Yudhi Arsito bukan pengacara ;
 - Bahwa saksi tidak tahu H. Ridwan membeli tanah dari Suwari secara cas/tunai atau angsuran tapi yang saksi tahu tanah tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama Surtiyayah istri dari H. Ridwan ;
 - Bahwa saksi pernah dengar kalau Suwari meminta uang kepada H. Ridwan setelah perkara ini muncul sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan nantinya masalah gugatan ini selesai ;
 - Bahwa saksi tidak pernah ketemu Yudhi datang ke rumah H. Ridwan untuk membicarakan mengenai perjanjian antara Suwari cs dengan Yudhi Arsito ;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan kwitansi pembayaran tanah oleh H. Ridwan tapi Karena yang diperlihatkan kwitansi tersebut banyak jadi saksi hanya melihat sekilas saja tidak detil ;
 - Bahwa H. Ridwan bilang kalau tanah tersebut harganya Rp 400.000,- /meter dan saksi pernah tanya ke Suwari dan membenarkannya dan kata H. Ridwan pembayaran sudah lebih ke Suwari
2. Saksi **HAERUL HUDA**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : :
- Bahwa saksi kenal dengan Yudhi Arsito (Penggugat) karena dikenalkan oleh Sanadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Suwari, Sufendi, Sanadi dan Hamdiyah karena mereka adalah saudara dengan bapak saksi yang bernama Marhumin;
- Bahwa kakek saksi bernama Wakidi dan istrinya bernama Marhaba dan mereka sudah meninggal tetapi saksi lupa waktunya dan Sebelum kakek dan nenek saksi meninggal, saksi sempat bertemu;
- Bahwa kakek dan nenek saksi selain meninggalkan keturunan, juga meninggalkan warisan berupa tanah diantaranya yang terletak di Link Seruni yang luasnya 5.600 m² (lima ribu enam ratus meter persegi) dan dulunya berupa sawah sekarang sudah di urug dan sudah dipagar panel;
- Bahwa tanah tersebut sebelah timur berbatasan dengan PT. Holywood, sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya, sebelah barat berbatasan dengan H. Khadijah sedangkan sebelah utara saksi lupa ;
- Bahwa tanah milik Wakidi tersebut diwariskan kepada Suwari, Sanadi, Markumin, Sefendi dan Hamdiyah;
- Bahwa sebelum kakek saksi (Wakidi) meninggal tanah di Link Seruni dikontrakan oleh kakek kepada Johnson untuk pabrik batako dan setelah meninggal yang mengurus tanah adalah Suwari;
- Bahwa saksi tahu, tanah tersebut pernah sengketa dengan Khadijah tetapi saksi tidak tahu masalahnya apa karena tidak ikut-ikutan ;
- Bahwa waktu Suwari mengurus tanah tersebut dan meminta tolong kepada yudhi saksi tahu dari Sanadi dan sempat dikenalkan kepada Yudhi bahwa Yudhi adalah pengacara ;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Suwari menanda tangani Surat Kuasa untuk mengurus tanah karena bapak saksi sudah meninggal dan surat Kuasa tersebut dibawa oleh Suwari kepada saksi di kantor asuransi Sinarmas tempat saksi bekerja ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti T-60 saksi membenarkan tanda tangan di Surat Kuasa tersebut adalah tanda tangannya ;
- Bahwa setelah tanda tangan Surat Kuasa, saksi tidak tahu proses masalah pengurusan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu kalau pengurusan tanah tersebut selesai setelah 5 (lima) tahun dan saksi dengar dari Sanadi ;

Halaman 58 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah selesai masalah tanah tersebut yang menguasai adalah Suwari lalu dijual kepada H. Ridwan ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual kepada H. Ridwan karena Suwari yang menyuruh saksi menjualkan dan mencari pembelinya 5 (lima) tahun lalu dan saksi menawarkan tanah di Link seruni tersebut kepada H. Ridwan;
- Bahwa harga deal nya tanah tersebut adalah Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) / meter dan yang dibeli hanya seluas 2.600 m² ;
- Bahwa terjadi dealnya jual beli tanah tersebut di rumah H. Ridwan, yang hadir saat itu ahli waris dari Wakidi dan telah dibuatkan dan menandatangani Akta jual beli oleh Notaris dan saksi ikut menandatangani;
- Bahwa saat itu diberi uang tanda jadi oleh H. Ridwan sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang menyerahkan uang adalah H. Ridwan kepada Suwari kemudian uang tersebut dibagi oleh Suwari kepada ahli waris wakidi dan saksi mendapat bagian Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut lunas atau belum karena setelah itu Saksi tidak berhubungan lagi dengan Suwari, tetapi kemudian Saksi tahu dari H. Ridwan bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas dan bahkan pembayarannya lebih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai adanya perjanjian pengurusan tanah dan pembagian fee antara Suwari, Sufendi, Sanadi dan Hamdiyah kepada Yudhi Arsito ;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Muhaji yang saksi dengar adalah pengacara yang membantu di Pengadilan agama ;
- Bahwa yang mengusahakan terjadinya jual beli antara Suwari dengan H. Ridwan adalah saksi bukan Yudhi;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat VI dan VII juga telah mengajukan Ahli, sebagai berikut :

AHLI MOCHAMAD ARIFINAL, SH, MH dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya memberikan pendapat/keterangan sebagai berikut .: :

- Bahwa keahlian ahli di bidang hukum perjanjian dan perikatan;

Halaman 59 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli kuliah S1 di Fakultas Hukum Unisba Bandung lulus tahun 2001, S2 Pasca Sarjana Unpad Bandung dan S3 Pasca Sarjana Unpad Bandung Program Doktor Ilmu Hukum;
- Bahwa ahli menjadi Dosen di Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa kurikulum vitae ahli sudah banyak yang ahli ikuti (ahli menyerahkan lampiran curriculum vitae);
- Bahwa Ahli diminta datang ke Pengadilan ini atas permintaan Kuasa Tergugat VI dan VII dan ahli membawa surat tugas (terlampir) ;
- Bahwa di Untirta ahli mengajar mata kuliah Hukum adat, dalam perkembangan, Hukum Keperdataan, Hukum Acara Perdata, Hukum Benda dan hak-hak kebendaan, Hukum acara pidana, penemuan hukum, Filsafat Hukum dan lain-lain ;
- Bahwa menurut pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih ;
- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*), Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*), Suatu hal tertentu (*certainty of terms*) dan Sebab yang halal (*consideration*);
- Bahwa perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Bahwa Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;
- Bahwa mengenai batalnya perjanjian yaitu suatu perjanjian dengan tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUHPerdata bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan dapat dibedakan kedalam dua terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis yaitu :
 - *Null and Void* ; Dari awal perjanjian itu telah batal dan dianggap tidak pernah ada apabila syarat obyektif tidak dipenuhi. Perjanjian batal



demikian hukum, sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan dan

- *Voidable*; Jika salah satu syarat subyektif 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) ;

- Bahwa mengenai wanprestasi ahli berpendapat prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut. Jadi dalam suatu perjanjian suatu pihak menuntut prestasi pada pihak lainnya. Menurut pasal 1234 KUHPerdara, prestasi terbagi dalam 3 (tiga) macam

- Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdara);
- Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara);
- Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).

apabila telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian itu maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau mentaatinya. Apabila seseorang yang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka orang tersebut disebut telah melakukan wanprestasi ;

- Bahwa menurut Pasal 1340 KUHPerdara, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya;
- Bahwa seseorang yang bukan pengacara kemudian bertindak untuk dan atas nama orang lain dalam kapasitas sebagai kuasa hukum tidak memiliki legal standing dan melanggar ketentuan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat VII telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 27 Nopember 2019;



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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka hal-hal yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat pula dalam putusan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi perkara gugatan a quo terlebih dahulu dipertimbangkan tentang formalitas gugatan maupun persidangan perkara perdata sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat YUDHI ARSITO, Smhk selaku Pemberi Kuasa dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2019 telah memberi kuasa kepada Nirwamudin, SH, MH.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2019, ternyata telah memenuhi syarat-syarat tentang kuasa maupun beracara di persidangan, oleh karenanya segala sesuatu yang dilakukan di persidangan oleh Penerima Kuasa membuat dan mengajukan gugatan, mengajukan Replik, mengajukan bukti surat-surat, mengajukan saksi-saksi dan ahli serta mengajukan Kesimpulan, sah menurut hukum mewakili kepentingan Pemberi kuasa selaku Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat VI H. RDWAN dan Tergugat VII SURTIYAYAH selaku Pemberi Kuasa dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa tanggal 15 Juli 2019 dibawah Register Nomor : 238/SK.HUK/Perdata/2019/PN.Srg, telah memberi kuasa kepada Hadian Surahmat, SH dan Sulistiawati, SH, Advokat dan Konsultan hukum yang tergabung dalam Jardien Lau Office Consellor & Attorney at Law yang beralamat di Komplek Griya Permata Asri Jl. Anggrek 1 B 10 No. 5 Kota Serang;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juli 2019, ternyata telah memenuhi syarat-



syarat tentang kuasa maupun beracara di persidangan, oleh karenanya segala sesuatu yang dilakukan di persidangan oleh Penerima Kuasa membuat dan mengajukan jawaban gugatan dan mengajukan Duplik, mengajukan bukti surat-surat, mengajukan saksi-saksi dan ahli serta mengajukan Kesimpulan, sah menurut hukum mewakili kepentingan pemberi kuasa selaku Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa baik bukti surat surat yang diajukan oleh Penggugat tertanda P-1 s/d P-18, dan bukti surat surat yang diajukan oleh Tergugat VI dan Tergugat VII tertanda T.VI & VII-1 s/d T.VI & VII-63, yang telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) UU No.13 tahun 1985 tentang Bea Materai dan Ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW). Dengan demikian Formil sah sebagai alat bukti dipersidangan berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR. Sedangkan bukti surat Penggugat tertanda bukti P-4, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-13 yang merupakan fotocopy dari foto copy, dan bukti P-5 dan P-14 yang merupakan foto copy dari salinannya, serta bukti surat Tergugat VI dan VII tertanda T.VI & VII-50, T.VI & VII-51, T.VI & VII-52, T.VI & VII-54, T.VI & VII-57, T.VI & VII-61 dan T.VI & VII-62 yang merupakan foto copy dari foto copy, Bukti T.VI & VII-47, T.VI & VII-55, T.VI & VII-56, T.VI & VII-58, T.VI & VII-59, T.VI & VII-60 dan T.VI & VII-63 yang merupakan foto copy dari foto copy yang dilegalisir dan bukti T.VI & VII-40, T.VI & VII-48 dan T.VI & VII-53 yang merupakan hasil print-out walaupun tidak ditunjukkan aslinya oleh karena terkait/berhubungan bukti surat-surat lainnya dan tidak disangkal kebenarannya oleh para pihak, maka menurut Majelis Hakim tetap dapat dipertimbangkan sehubungan dengan materi perkara a quo.

Menimbang, bahwa demikian dengan bukti saksi-saksi dan ahli yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat VII kesemuanya telah didengar keterangannya dibawah sumpah dan tidak ada halangan sebagai saksi sebagaimana yang telah ditentukan Undang-undang oleh karenanya formil sah sebagai alat bukti saksi-saksi berdasarkan pasal 164 HIR.

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertulis :

- alamat/domisili Penggugat beralamat di Pejaten Mas Blok A4/10, RT/RW 002/006, Desa Pejaten, Kecamatan Keramatwatu, Kabupaten Serang-Banten;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- alamat/domisili Tergugat I beralamat di Lingkungan Mekar Jadi Jadi Rt/rw 13/01 Kelurahan Denok, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon-Banten;
- alamat/domisili Tergugat II beralamat di Lingkungan Seruni Rt/rw 001/003 Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon - Banten;
- alamat/domisili Tergugat III beralamat di Lingkungan Seruni Rt/rw 02/03 Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon - Banten;
- alamat/domisili Tergugat IV beralamat di Lingkungan Segendung Rt/rw 011/005 Kelurahan Bagendung, Kecamatan Clegon, Kota Cilegon - Banten;;
- alamat/domisili Tergugat V beralamat bertempat tinggal di Ruko Mata Raya A2, No.3 Jl. Raya Cilegon Km.7, Kramatwatu, Serang;
- alamat/domisili Tergugat VI beralamat di Komplek Pondok Cilegon Indah Blok A16 No.1 Kota Cilegon-Banten;
- alamat/domisili Tergugat VII beralamat di Komplek Pondok Cilegon Indah Blok A16 No.1 Kota Cilegon;
- alamat/domisili Turut Tergugat I beralamat Jl Nuri 07 Blok A 04 No. 18 Rt. 01 Rw.10 Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon – Banten;
- alamat/domisili Turut Tergugat II beralamat di Jalan Merdeka 3 Kelurahan Tamansari Kecamatan Pulomerak Kota Cilegon - Banten;

Menimbang, bahwa alamat/domisili Penggugat, Para Tergugat maupun para Turut Tergugat masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Serang dan pokok gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi, dengan demikian Pengadilan Negeri Serang formil berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo.

Menimbang, bahwa selanjutnya sehubungan dengan yurisdiksi / kewenangan Pengadilan Negeri Serang terhadap materi gugatan Penggugat akan dipertimbangkan dalam pokok perkara.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat VI dan Tergugat VII dalam Jawabannya selain menjawab mengenai pokok perkara, juga telah mengajukan Eksepsi, yang pada inti dan pokoknya :

- Eksepsi Obscuur Libelli yaitu gugatan tidak mencantumkan batas-batas obyek sengketa.
- Eksepsi Error in Persona, yaitu pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

Halaman 64 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II dalam Jawabannya selain menjawab mengenai pokok perkara, juga telah mengajukan Eksepsi, yang pada inti dan pokoknya :

- Turut Tergugat II tidak mempunyai *Legal Standing* sebagai pihak dalam perkara ini (*ERROR IN PERSONA*).
- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kuasa Tergugat VI dan Tergugat VII dan Eksepsi Turut Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat alasan eksepsi-eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara di bawah ini, sedangkan mengenai eksepsi tentang pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap adalah merupakan hak Penggugat untuk menarik siapa-siapa saja yang akan dijadikan sebagai Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas. Maka Eksepsi dari Eksepsi Kuasa Tergugat VI dan Tergugat VII dan Eksepsi Turut Tergugat II, haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR siapa mendalilkan wajib membuktikan;

Menimbang, bahwa Pasal 164 HIR menyebutkan bahwa alat bukti terdiri dari :

- Bukti tulisan (surat)
- Bukti Saksi-saksi
- Bukti persangkaan-persangkaan
- Bukti pengakuan, dan
- Bahwa sumpah

Menimbang, bahwa selaras dengan ketentuan Pasal 164 HIR, tentang alat bukti maupun urutan pembuktian dalam hukum acara perdata, maka didalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak, pertama-tama digunakan bukti tulisan (surat), apabila bukti tulisan (surat) tidak ada atau tidak cukup, maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup, maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti



saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup, maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan, jikalau juga dengan bukti-bukti tersebut belum mencukupi, maka ditambah lagi dengan bukti sumpah;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian pemberian Kuasa untuk menyelesaikan pengurusan masalah Tergugat yang berasal dari tanah Almarhum Wakidi (orang tua Tergugat) yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon C.282 yang memiliki luas ± (kurang lebih) 5660 M², dengan Nomor Kohir C.282 sebagaimana bukti surat tertanda P-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan jawabannya atau bantahan;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII dalam jawabannya pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Pengugat:

- Bahwa Tergugat VI dan VII tidak pernah mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan para ahli waris dari almarhum Wakidi (Tergugat I s.d Tergugat IV);
- Perjanjian cacat hukum;
- Bahwa tidak ada wanprestasi;
- Bahwa luas tanah dalam gugatan aquo tidak sama dengan yang dikuasai oleh Tergugat VII;
- Bahwa Penggabungan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH);
- Bahwa proses dan peralihan SHM Nomor : 2573 sudah benar;

Menimbang, bahwa inti dan pokok jawaban Turut Tergugat II adalah sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat;
- Bahwa tidak ada alas hak atau kepentingan hukum dari Penggugat untuk menggugat atau dapat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan perkara ini;
- Bahwa awal adanya hubungan hukum yang terjadi hanya antara Turut Tergugat II dengan Tergugat V selaku rekan kerja yang profesional.



Kemudian adanya kebutuhan dari Tergugat V dalam memenuhi

kepentingan kliennya (Para Tergugat Ahli Waris Alm. Wakidi) terkait mensahkannya proses jual-beli tanah yang terletak di Lingk. Seruni, Desa/Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon;

- Bahwa tindakan jual-beli tanah Para Tergugat Ahli Waris yang sah dari Alm. Wakidi dengan Tergugat VI dan Tergugat VII dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 007/2012 tertanggal 15 Februari 2012 dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagai PPAT Wilayah Cilegon dan disertakan kehadiran saksi-saksi yaitu Tergugat V dan Tuan Warsono AB (sekarang sudah Almarhum) adalah benar dan sesuai koridor hukum ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan ada atau tidaknya wanprestasi, Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai sah tidaknya perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa dalam ilmu hukum, perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua pihak (debitur dan kreditur) yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi empat syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut adalah kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya seluruh syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa kata sepakat yang dimaksud adalah adanya kesepakatan kehendak. Kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur dalam perjanjian yang dibuat tersebut. Dalam ilmu hukum dan berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,



kesepakatan kehendak tersebut dianggap terjadi jika tidak ada unsur paksaan (*dwang*), unsur penipuan (*bedrog*), unsur kesesatan (*dwaling*) dan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kecakapan adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut sebagaimana pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, dan wanita yang bersuami (telah dihapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas, dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang disebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian, serta diatur juga dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang tersebut tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud yang sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak dapat dibuat perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, selain itu juga tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa suatu perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini kemudian dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*;



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur, baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan atau malah melakukan apa yang tidak boleh dilakukan sebagaimana diperjanjikan. Dalam ilmu hukum, dikenal tiga bentuk wanprestasi, yakni tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu dan memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan itu mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi yang diawali dari adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebagaimana tertuang dalam surat Perjanjian Pengguna Jasa, tertanggal 6 Oktober 2008, maka terlebih dahulu dipertimbangkan apakah Perjanjian Pengguna Jasa tersebut merupakan perjanjian yang sah menurut hukum dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Pengguna Jasa tersebut M. Suwari Bin Wakidi, Sufendi Bin Wakidi, Hamdiyah Bin Wakidi, Sanadi Bin Wakidi, sebagai ahli waris dari Almarhum WAKIDI sebagai pihak pertama atau pembeli jasa. YUDI ARSITO sebagai pihak kedua/penerima jasa;

Menimbang, bahwa pihak pertama sepakat dan mengikatkan diri untuk mengikatkan diri untuk membuat perjanjian pengguna jasa pengurusan atas tanah Almarhum WAKIDI yang terletak di Persil 49 Blok Cangkring Nomor Kohir 282 seluas \pm 5660 m³ yang terletak di Kampung Seruni Desa/Kelurahan Pedaleman Kecamatan Cibeber Kota Cilegon, bahwa untuk penanganan dan pengurusan perkara ini memberi kuasa setuju dan sepakat untuk memberikan Succes Fee 50 % dari hasil yang didapat dari pengurusan perkara ini. Persentase ini dihitung berdasarkan pada nilai tanah sengketa yang telah diselesaikan oleh Pihak Kedua (inckrach) maupun nilai dari hasil perdamaian yang menjadi hak Pihak Pertama setelah dikurang biaya operasional;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat VI,VII tertanda T.VI&T.VII 49 dan T.VI&T.VII 50 dan keterangan saksi-saksi T.VI, VII yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Nano Wariyono dan saksi Haerul Huda, bahwa ahli waris WAKIDI adalah M. Suwari Bin Wakidi, Sufendi Bin Wakidi, Hamdiyah Bin Wakidi, Sanadi Bin Wakidi dan Haerul Huda Bin Wakidi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VI&T.VII 50 berupa putusan Pengadilan Tinggi agama Banten No 18/Pdt.G/2009/PTA.Btn perkara antara:

SUPENDI BIN MUKIDI, DKK sebagai Pelawan Konvensi I/Pelawan Rekonvensi I/Pembanding I;

Melawan

HJ. HADIJAH binti MISJA sebagai Terlawan I Konvensi/Pelawan Rekonvensi I/Terbanding I;

H. SYIHABUDIN bin ALIBASA sebagai Terlawan II Konvensi/Turut Terlawan Rekonvensi I/Terbanding II. Bertindak selaku/sebagai Kuasa Hukum dari yaitu M. Suwari Bin Wakidi, Sufendi Bin Wakidi, Hamdiyah Bin Wakidi, Sanadi Bin Wakidi Dan Haerul Huda Bin Wakidi (para Pelawan Konvensi I/Pelawan Rekonvensi I/Pembanding I), Muhadji, SH., Advokat –Pengacara berkantor di Sambilwang RT. 02/3 No. 7 Cibeber Cilegon;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum sebagaimana terurai diatas dapat disimpulkan bahwa ahli waris almarhum Wakidi ada 5 (lima) orang yaitu : M. Suwari Bin Wakidi, Sufendi Bin Wakidi, Hamdiyah Bin Wakidi, Sanadi Bin Wakidi Dan Haerul Huda Bin Wakidi, sedangkan yang membuat perjanjian dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian jasa hanya 4 (empat) orang yaitu M. Suwari Bin Wakidi, Sufendi Bin Wakidi, Hamdiyah Bin Wakidi dan Sanadi Bin Wakidi. Dengan demikian apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara yang telah diuraikan diatas, maka tidak memenuhi syarat tentang subyek perjanjian;

Menimbang, bahwa pula dari fakta hukum yang terurai diatas kesepakatan untuk memberikan Success Fee 50 % dari hasil yang didapat dari pengurusan perkara ini dihubungkan dengan bukti surat tertanda T.VI& T.VII 50, bahwa ternyata Kuasa Hukum dari Supendi bin Wakidi, dkk dalam perkara di tingkat Pengadilan Tinggi Agama Banten No 18/Pdt.G/2009/PTA.Btn, Kuasa Hukumnya adalah Muhadji, SH., Advokat –Pengacara berkantor di Sambilwang RT. 02/3 No. 7 Cibeber Cilegon bukan Yudhi Arsito, Smhk (Kuasa Penggugat).

Halaman 70 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg



Dengan demikian pula tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sepakat yang dimaksud adalah adanya kesepakatan kehendak. Kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur dalam perjanjian yang dibuat tersebut. Dalam ilmu hukum dan berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kesepakatan kehendak tersebut dianggap terjadi jika tidak ada unsur paksaan (*dwang*), unsur penipuan (*bedrog*), unsur kesesatan (*dwaling*) dan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian pengguna jasa, tertanggal 6 Oktober 2008 tidak memenuhi syarat subyek perjanjian maupun syarat sepakat perjanjian, maka perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian pengguna jasa, tertanggal 6 Oktober 2008, haruslah dinyatakan tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian pengguna jasa, tertanggal 6 Oktober 2008, dinyatakan tidak sah maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar gugatan wanprestasi yang menjadi pokok gugatan Penggugat yang selanjutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka gugatan selain dan selebihnya dan bukti-bukti yang lain dan selebihnya yang menggantung pada gugatan pokok tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan gugatan Penggugat ditolak maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi Tergugat VI ,Tergugat VII dan Turut Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 4.546.000,00 (empat juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari **Selasa** tanggal **10 Desember 2019**, oleh kami, **HERI KRISTIANTO, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **NURHADI ANDUN SERAWAI, S.H., M.H.** dan **ADE SUMITRA HADISURYA, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Srg, tanggal 2 Juli 2019, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **17 Desember 2019** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **PUJIATNO, S.H.**, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat VI dan VII dan Kuasa Turut Tergugat II .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **NURHADI ANDUN SERAWAI, S.H, M.H.**

HERI KRISTIANTO, S.H.

2. **ADE SUMITRA HADISURYA, S.H, M.Hum**

PANITERA PENGGANTI

PUJIATNO, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya proses	Rp. 75.000,00
- PNBP/Pihak	Rp. 100.000,00
- PNBP	Rp. 10.000,00
- Biaya Panggilan	Rp. 4.325.000,00
- Meterai	Rp. 6.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 4.546.000,00 (empat juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 72 dari 72 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Srg