

BAB I

KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM

A. Kasus Posisi

Pada tanggal 5 September 1958, TSK telah membuat suatu perjanjian dengan TAT yang mereka namakan “Surat Perdjangdjian Hutang/Beli Kebun Bangbu”. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara kredit dan objek jual beli perjanjian tersebut adalah sebuah tanah darat berupa kebun bambu seluas kurang lebih 16 Ha di Blok KUU, Desa M, Kecamatan T, Kabupaten K (lihat lampiran 1). Adapun isi pokok perjanjian tersebut pada intinya adalah tanah tersebut dijual sebesar Rp. 40.000,- dan pada saat penandatanganan perjanjian telah dibayar Rp. 5.000,- sehingga pembeli masih mempunyai hutang sebesar Rp. 35.000,- yang harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 5 September 1960. Perjanjian tersebut ditandatangani dan disaksikan oleh Kepala Desa.

Pada tanggal 28 Desember 1960, setelah dilunasinya seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam “Surat Perdjangdjian Hutang/Beli Kebun Bangbu” oleh TSK yang dibuat tanggal 5 September 1958, dibuatlah perjanjian baru dengan nama “Surat Djual Beli Tanah Kebun Bambu Mutlak (Lepas)” antara TAT sebagai penjual dengan TSK sebagai pembeli atas tanah seluas kurang lebih 16 Ha di Blok KUU, Desa M, Kecamatan T, Kabupaten K (lihat lampiran 2). Sejak itu tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh TSK beserta dengan keluarganya.

Pada tanggal 29 Desember 1960, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dikeluarkan. Dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian mengatur mengenai luasan batas tanah yang boleh dimiliki oleh seseorang ataupun satu keluarga. Adapun bunyi dari pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian adalah sebagai berikut:

Pasal 1

- (1) Seorang atau orang-orang yang dalam penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah pertanian, baik milik sendiri atau kepunyaan orang lain ataupun miliknya sendiri bersama kepunyaan orang lain, yang jumlah luasnya tidak melebihi batas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam ayat 2 pasal ini.
- (2) Dengan memperhatikan jumlah penduduk, luas daerah dan faktor-faktor lainnya, maka luas maksimum yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini ditetapkan sebagai berikut:

Di daerah-daerah yang:	Sawah (hektar)	atau	Tanah Kering (hektar)
1. Tidak padat	15		20
2. Padat:			
a. kurang pada	10		12
b. cukup padat	7,5		9
c. sangat padat	5		6

Jika tanah pertanian yang dikuasai itu merupakan sawah dan tanah-kering, maka untuk menghitung luas maksimum tersebut, luas sawah dijumlah dengan luas tanah-kering dengan menilai tanah kering sama dengan sawah ditambah 30% di daerah-daerah yang tidak padatan 20% di daerah-daerah yang padat dengan ketentuan, bahwa tanah-pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar.

Sehubungan dengan adanya peraturan tersebut disebutkan Tanah Kering yang boleh dimiliki oleh seorang atau orang-orang yang dalam

penghidupannya merupakan satu keluarga bersama-sama hanya diperbolehkan menguasai tanah sebesar 6 Ha, maka TSK membagi sebagian dari tanahnya seluas 53.700 m² yang kemudian di atasnamakan kepada saudara laki-lakinya yang bernama N. Sebagian tanah lain di atasnamakan TSK dan sebagian tanah sisanya di atasnamakan kepada saudara perempuannya yang bernama G di dalam buku desa dan Letter C. Dengan begitu tanah seluas 16 Ha tersebut tercatat secara resmi sebagai milik 3 (tiga) orang. Pada waktu itu, N dan G sudah setuju dengan permintaan TSK, yaitu apabila mereka meninggal, tanah-tanah atas nama mereka tersebut akan dijual kepada ahli waris TSK.

Pada tanggal 29 November 1989, N meninggal dunia. N diketahui memiliki lima orang anak yang kemudian menjadi ahli warisnya. Berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan yang dibuat oleh Kepala Desa pada tahun 1993 (lihat lampiran 3), ahli waris dari N adalah: W, SMT, SMN, E dan SYN.

Pada tahun 1993, TSK meninggal dunia. TSK memiliki ahli waris seorang istri dan enam orang anak. Istri dari TSK bernama Ny. H. Keenam orang anak TSK dan Ny. H bernama: BH, EH, HDY, HWT, L, dan HN.

Setelah TSK meninggal, ahli waris dari N, yaitu: W, SMT, SMN, E dan SYN datang menemui Ny. H untuk meminta bagian tanah atas nama N yang pada saat itu fisiknya dikuasai oleh ahli waris TSK, yaitu Ny. H beserta anak-anaknya. Ny. H kemudian membuat kesepakatan dengan para ahli waris N yang saat itu juga sedang mengalami kesulitan ekonomi untuk mengalihkan Letter C atas nama N kepada Ny. H dengan cara jual beli tanah dengan

kompensasi nilai uang pembayaran dari Ny. H kepada para ahli waris N dengan bukti kwitansi penerimaan uang.

Pada tanggal 6 Mei 1993, Ny. H pertama kali memberikan sebagian uang pembayaran jual beli tanah seperti yang telah disepakati kepada SMN sebesar Rp. 1.000.000,- sebagai pembayaran pertama untuk 1/5 bagian tanah. Pembayaran dilakukan secara tunai dan setelahnya dibuat bukti kwitansi yang ditandatangani oleh SMN (lihat lampiran 4). Pemberian uang ini diketahui oleh para ahli waris N yang lain dan juga Kepala Desa.

Pada tanggal 16 Mei 1993, jual beli tanah dilakukan dengan para ahli waris N yang telah memberikan kuasa kepada SMT untuk melaksanakan jual beli tersebut dan juga untuk menerima pembayaran dari Ny. H sebesar Rp. 25.000.000,-. Pembayaran dilakukan secara tunai dan setelahnya dibuat bukti kwitansi yang ditandatangani oleh SMT (lihat lampiran 5). Pemberian uang ini diketahui oleh para ahli waris N yang lain dan juga Kepala Desa.

Pada tanggal 28 Mei 1993, dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) no.558/T/1993 oleh CAMAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan T dengan Lurah dan Sekretaris Desa sebagai saksinya (lihat lampiran 6). Adapun Ny. H sebagai Pembeli dan SMT, selaku kuasa dari para ahli waris N berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Mei 1993 (lihat lampiran 7) sebagai penjual. Dalam AJB no.558/T/1993, tanah yang diperjual belikan adalah tanah seluas 53.700 m² atas nama N yang terletak di Blok UU dengan C No.1637, No.Persil 170 kelas III, Desa M, Kecamatan C, Kabupaten K dengan batas batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah I, Tanah R, Tanah A, Tanah AT
Sebelah Timur : Tanah I, Tanah HRM, Tanah HRD
Sebelah Selatan : Tanah B, Tanah H
Sebelah Barat : Tanah HYT

Adapun pada AJB no.558/T/1993 yang dibuat oleh CAMAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan T yang dicantumkan sebagai penjual adalah nama N yang sebenarnya telah meninggal empat tahun sebelumnya. Akan tetapi SMT selaku penerima kuasa dari para ahli waris N tetap menandatangani AJB tersebut sebagai pihak penjual walaupun nama pihak penjual yang tercantum di dalam AJB tersebut adalah nama N. Hal ini kemudian sempat dipertanyakan oleh pihak Ny. H kepada Camat/PPATS Kecamatan T yang membuat AJB tersebut, namun Camat/PPATS Kecamatan T mengatakan bahwa hal itu dilakukan karena nama yang tercatat pada Letter C tanah tersebut adalah atas nama N, dan nama yang harus dicantumkan sebagai penjual adalah nama yang terdapat di dalam Letter C tersebut.

Pada tanggal 7 Januari 2013, salah satu ahli waris dari N membuat Laporan Pidana di Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDA Jawa Barat dengan LP No.Pol: LPB/18/I/2013/JABAR, tanggal 7 Januari 2013 dengan pelapor SMN. Laporan tersebut dibuat dengan tuduhan bahwa Ny. H telah melakukan tindak pidana melanggar Pasal 263 KUHPidana dan/ atau Pasal 266 KUHPidana mengenai Pemalsuan Surat (lihat lampiran 8) berkenaan dengan AJB no.558/T/1993.

Pada Bulan Oktober tahun 2014, ahli waris N mengajukan gugatan perdata mengenai perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri K terhadap Ny. H atas kepemilikan dan penguasaan tanah. Di dalam gugatan tersebut ahli waris N menyatakan bahwa mereka tidak pernah menandatangani AJB no.558/T/1993 dengan Ny. H dan oleh karenanya AJB no.558/T/1993 adalah AJB palsu yang dibuat oleh Ny. H dan CAMAT/ PPATS Kecamatan T untuk menguasai tanah seluas 53.700 m² secara melawan hukum. Dasar hukum yang digunakan dalam mengajukan gugatan tersebut adalah pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum, yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Adapun, para pihak di dalam gugatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Ny. H sebagai Tergugat I;
2. CAMAT/ PPATS Kecamatan T sebagai Tergugat II; dan
3. Kepala Desa M, Kecamatan C, Kabupaten K sebagai Tergugat III.

Di dalam gugatan tersebut, beberapa tuntutan para ahli waris N kepada Majelis Hakim adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan Akta Jual Beli No.558/T/1993 yang dibuat oleh Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum;

4. Memerintahkan kepada Tergugat I atau siapapun yang menguasai tanah objek sengketa seluas 53.700 m² atas nama N yang terletak di Blok UU C no. 1637 No. Persil 170 kelas III Desa M, Kecamatan C, Kabupaten K, dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah I, Tanah R, Tanah A, Tanah AT

Sebelah Timur : Tanah I, Tanah HRM, Tanah HRD

Sebelah Selatan : Tanah B, Tanah H

Sebelah Barat : Tanah HYT

Agar dikembalikan kepada Penggugat dengan seketika dalam keadaan bebas tanpa beban apapun;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar:

a. Kerugian materiil: Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

b. Kerugian immateriil: Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah seluas 53.700 m² atas nama N yang terletak di Blok UU C no. 1637 No. Persil 170 kelas III Desa M, Kecamatan C, Kabupaten K, dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah I, Tanah R, Tanah A, Tanah AT

Sebelah Timur : Tanah I, Tanah HRM, Tanah HRD

Sebelah Selatan : Tanah B, Tanah H

Sebelah Barat : Tanah HYT

7. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu walau ada banding, kasasi, verzet (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari bila lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan ini sampai dengan tanggal dilunasinya seluruh kewajiban pembayaran ganti rugi;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Saat ini, kasus gugatan perdata terdaftar dengan No. 60/Pdt.G/2014/PN. Kwg dan sedang berlangsung di Pengadilan Negeri K. Keberadaan kasus saat ini telah mencapai tahap Duplik ketika Ny. H sebagai Tergugat I meninggal dunia pada tanggal 13 Maret 2015.

Selanjutnya dalam upaya mempermudah memahami kasus yang terjadi, penulis telah membuat bagan sesuai dengan tanggal terjadinya kasus serta posisi hukum dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam kasus tersebut.

Tabel 1. 1

Tabel Kasus Posisi secara Kronologis Waktu

No	Tanggal	Posisi	Perbuatan Hukum
1	05 September 1958	Tanah milik: TAT Luas: 16 Ha	TSK membuat sebuah surat perjanjian dengan TAT yang mereka namakan “Surat Perdjangdjian Hutang /Beli Kebun Bangbu” (lihat lampiran 1). Adapun isi pokok perjanjian tersebut pada intinya adalah tanah seluas 16 Ha milik TAT dijual sebesar Rp. 40.000,- kepada TSK dan pada saat penandatanganan perjanjian telah dibayar Rp. 5.000,- sehingga TSK masih mempunyai hutang sebesar Rp. 35.000,- yang harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 5 September 1960.
2	28 Desember 1960	Peralihan kepemilikan tanah dari TAT kepada TSK seluas 16 Ha	Dibuatnya “Surat Djual Beli Tanah Kebun Bambu Mutlak (Lepas)” antara TAT sebagai penjual dengan TSK sebagai

			pembeli (lihat lampiran 2) setelah TSK melunasi kewajiban pembayaran atas tanah tersebut kepada TAT.
3	29 Desember 1960	<p>Tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut kemudian didaftarkan di Buku Desa dan secara formal tercatat menjadi tanah Milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TSK 2. N 3. G <p>Namun, secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh TSK dan keluarganya.</p>	<p>Dikeluarkan dan berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang membatasi luas tanah yang dapat dimiliki oleh TSK, oleh karenanya TSK membagi tiga tanah miliknya tersebut dan meminjam nama saudara laki-lakinya, N dan saudara perempuan, G untuk mendaftarkannya di Buku Desa dan Letter C. Hal ini menyebabkan tercatatnya nama N sebagai pemilik tanah seluas 53.700 m² di dalam Buku Desa dan Letter C. Pada waktu itu, N dan G sudah setuju dengan permintaan TSK, yaitu apabila mereka meninggal, tanah-tanah atas nama mereka tersebut akan dijual kepada ahli waris TSK.</p>
4	29 November 1989	Secara formal, di Buku Desa tanah	N meninggal dunia dan berdasarkan Surat Keterangan

		<p>tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TSK 2. N 3. G <p>Namun, secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh TSK dan keluarganya.</p>	<p>Kewarisan yang dibuat oleh Kepala Desa pada tahun 1993 (lihat lampiran 3), ahli waris dari N adalah lima orang anaknya, yaitu: W, SMT, SMN, E dan SYN.</p>
5	April 1993	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny. H 2. N 3. G <p>Namun, secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai</p>	<p>TSK meninggal dunia. TSK memiliki ahli waris seorang istri dan enam orang anak. Istri dari TSK bernama Ny. H. Sedangkan keenam orang anak TSK dan Ny. H bernama: BH, EH, HDY, HWT, L, dan HN.</p> <p>Tidak lama setelah TSK meninggal dunia, ahli waris N datang kepada Ny. H dan akhirnya kedua belah pihak setuju untuk melakukan perjanjian jual beli tanah yang tercatat atas nama N</p>

		oleh Ny. H dan keluarganya.	di Buku Desa dan Letter C.
6	06 Mei 1993	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny. H 2. N (dalam proses jual beli antara Ny. H dan ahli waris N) 3. G <p>Namun, secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.</p>	<p>Ny. H pertama kali memberikan sebagian uang pembayaran jual beli tanah seperti yang telah disepakati kepada SMN sebesar Rp. 1.000.000,- sebagai pembayaran pertama untuk 1/5 bagian tanah. Pembayaran dilakukan secara tunai dan setelahnya dibuat bukti kwitansi yang ditandatangani oleh SMN (lihat lampiran 4).</p>
7	16 Mei 1993	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny. H 2. N (dalam proses jual beli antara 	<p>Ny. H memberikan sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 25.000.000,- yang telah disepakati oleh ahli waris N kepada SMT selaku yang diberi kuasa oleh ahli waris N yang lain untuk melaksanakan jual beli tersebut dan juga untuk menerima</p>

		<p>Ny. H dan ahli waris N dan telah dibayar lunas oleh Ny. H.)</p> <p>3. G</p> <p>Namun, secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.</p>	<p>pembayaran dari Ny. H. Pembayaran dilakukan secara tunai dan setelahnya dibuat bukti kwitansi yang ditandatangani oleh SMT (lihat lampiran 5).</p>
8	28 Mei 1993	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <p>1. Ny. H</p> <p>2. N (proses jual beli telah terjadi dan telah dibayar lunas oleh Ny. H.)</p> <p>3. G</p> <p>Namun, secara fisik tanah dengan</p>	<p>Dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) no.558/T/1993 oleh CAMAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan T dengan Lurah dan Sekertaris Desa sebagai saksi (lihat lampiran 6).</p> <p>Di dalam AJB tersebut Ny. H dicantumkan sebagai Pembeli dan yang dicantumkan sebagai penjual adalah nama N, walau sebenarnya N telah meninggal empat tahun sebelumnya.</p> <p>AJB tersebut ditandatangani oleh Ny. H sebagai pembeli dan</p>

		luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.	SMT, selaku kuasa dari para ahli waris N berdasarkan Surat Kuasa tanggal 27 Mei 1993 (lihat lampiran 7) sebagai penjual walaupun nama pihak penjual yang tercantum di dalam AJB tersebut adalah nama N.
9	07 Januari 2013	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny. H 2. N (tidak dilakukan pengurusan untuk merubah dan tidak dilakukan atau diurus pembuatan sertifikat) 3. Anak-anak dari Ny. H dan TSK (Tanah milik G telah beralih kepada beberapa nama anak Ny. 	<p>SMN, salah satu ahli waris dari N membuat Laporan Pidana di Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDA Jawa Barat dengan Laporan Polisi No.Pol: LPB/18/I/2013/JABAR.</p> <p>Adapun, isi laporan tersebut adalah Ny. H telah melakukan tindak pidana melanggar Pasal 263 KUHPidana dan/ atau Pasal 266 KUHPidana mengenai Pemalsuan Surat (lihat lampiran 8) berkenaan dengan AJB no.558/T/1993.</p>

		<p>H dengan dilakukan jual beli dan adanya Akta Jual Beli)</p> <p>Secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.</p>	
10	Oktober 2014	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny. H 2. N 3. Anak-anak dari Ny. H dan TSK <p>Secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.</p>	<p>Ahli waris N mengajukan gugatan perdata mengenai perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri K terhadap Ny. H atas kepemilikan dan penguasaan tanah.</p> <p>Di dalam gugatan tersebut ahli waris N menyatakan bahwa tidak pernah menandatangani dan membuat AJB no.558/T/1993 dengan Ny. H dan oleh karenanya AJB no.558/T/1993 adalah AJB palsu yang dibuat oleh Ny. H dan CAMAT/ PPATS Kecamatan T untuk menguasai tanah seluas 53.700 m² secara melawan hukum.</p>

11	13 Maret 2015	<p>Secara formal, di Buku Desa tanah tercatat sebagai tanah milik:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ny. H2. N3. Anak-anak dari Ny. H dan TSK <p>Secara fisik tanah dengan luas hampir 16 Ha tersebut dikuasai oleh Ny. H dan keluarganya.</p>	<p>Ny. H meninggal dunia pada saat kasus berada dalam proses Duplik.</p>
----	---------------	---	--

B. Permasalahan Hukum

Berdasarkan uraian kasus posisi di atas, maka penulis membuat beberapa pertanyaan yuridis berkenaan dengan beberapa permasalahan hukum yang dapat ditemukan pada kasus tersebut. Beberapa pertanyaan yuridis tersebut adalah sebagai berikut:

1. Apakah peminjaman nama seseorang untuk memiliki suatu benda tetap menyebabkan benda tetap tersebut secara hukum menjadi milik orang yang dipinjam namanya?
2. Apakah keterangan waris yang dibuat untuk para ahli waris N dan dikukuhkan oleh Kepala Desa sah secara hukum?
3. Apakah jual beli benda tetap yang dibuat dihadapan Camat/PPATS yang mencantumkan nama penjual yang sudah meninggal dunia dan kemudian ditandatangani oleh kuasa dari ahli waris dapat dianggap sebagai jual beli yang sah?
4. Sehubungan dengan adanya gugatan dari ahli waris penjual, tindakan hukum apa yang dapat dilakukan oleh tergugat selaku pembeli yang beriktikad baik?