

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa, serta salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Tanah juga merupakan salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 ayat(1) undang-undang pokok agraria yang menentukan:”atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah di permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 1 diatas ditemukan dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka hutan
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53.

Hak guna bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang diperuntukan untuk tempat tinggal, akan tetapi apabila hak atas tanah yang diperoleh masyarakat hanya sebatas penggunaan bangunannya saja tanpa adanya kepastian hukum yang kuat atas tanah yang diwakilinya yaitu hak milik atas tanah tersebut, masyarakat tidak dapat memperoleh atau mempergunakan tanahnya secara maksimal, oleh karena itu peningkatan status hak atas tanah yaitu dari hak guna bangunan menjadi hak milik dirasa perlu dilakukan demi memperoleh kepastian hukum yang kuat. Hak guna bangunan memiliki jangka waktu, sehingga dirasa kurang tepat penggunaannya jika dipergunakan untuk tempat tinggal. Tentang jangka waktu hak guna bangunan di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

Ayat (1)

Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Ayat (2)

Sesudah jangka waktu Hak guna bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama. Sedangkan dalam UU No. 5 Tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria jangka waktu Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2), yaitu :

- a) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan aturan hukum yang mengatur mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah timbul. Masalah hak atas tanah khususnya yang berkenaan dengan tanah timbul merupakan salah satu hal yang sangat penting karena menyangkut kepastian hukumnya. Dengan adanya jaminan kepastian hak atas tanah timbul akan mampu mencegah timbulnya keresahan sosial sehingga diharapkan mampu menciptakan suasana yang menguntungkan bagi kelanjutan pelaksanaan pembangunan di segala bidang, khususnya di bidang pertanahan. Penguasaan atas tanah timbul yang dilakukan oleh masyarakat hanya menguasai tanah timbul tersebut secara fisik saja. Sedangkan penguasaan secara yuridis belum mereka dapatkan karena semua itu berkaitan dengan rencana tata ruang dari setiap tataruang. Padahal penguasaan secara yuridis umumnya memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanahnya. Jadi tidak semua penguasaan secara yuridis atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanahnya, karena yang namanya penguasaan secara yuridis tidak selalu diikuti dengan penguasaan secara fisik tanahnya.

Pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata, menyatakan “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jual beli sebagai suatu perjanjian mewajibkan kepada para pihak untuk memenuhi perjanjian, sebagaimana ketentuan pasal 1338 kitab undang-undang hukum perdata. Pihak yang ingkar janji terhadap perjanjian, maka disebut sebagai pihak yang wanprestasi.

Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi tentang perjanjian sebagai suatu perbuatan, dimana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih.” Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dengan dipenuhinya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (good faith) yang telah dimulai sewaktu para pihak akan membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, pembuatan perjanjian harus dilandasi atas asas kemitraan. Sehingga hal yang menjadi dasar dalam permasalahan akan objek sengketa dan atas surat gugatan tertanggal 15 maret 2013 dan register perkara perdata No.117/PDT.G/2013/PN.JKT.PST. dengan gugatan sebagai berikut.

Penggugat adalah pemilik yang berhak atas sebidang tanah sertifikat hak guna bangunan no. 2257/kebun kelapa seluas 1,600 m2 luas fisik tanah tamba 1.800 m2 atas bangunan tersebut terletak pada kota madya jakarta pusat. Yang dimiliki oleh penggugat berdasarkan akta jual beli nomor 28 -12-2012 yang dibuat di hadapan PPAT.

Tabel. 1

Tabel Putusan Pengadilan dalam Sengketa Jual Beli Tanah

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Sengketa	Petitum	Rekonvensi	Amar Putusan	Ket
1	Nomor : 117/Pdt. G/2013/Pn.Jkt.Pst	Pt.Putra Bandara Mas,	1. Harun Se bastia 2. Buntario Tigris Darmawa NG.SH,SE, MH.	Wanprestasi dalam sengketa jual beli tanah	1.Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya 2..menyatakan secara hukum tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap penggugat dalam pelaksanaan akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut “akta no.80) yang dibuat dihadapan tergugat II (buntario tigris darmawa NG,SH,SE,MH, notaris di jakarta); 3.Menyatakan batal demi hukum akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut “akta no.80”) yang dibuat dihadapan tergugat II (buntario tigris darmawa ng,sh,se,mh, notaris di jakarta) terhitung sejak 14 hari berturut-turut setelah tanggal jatuh tempo sisa pelunasan (tanggal 4 maret 2013); 4.Menyatakan jumlah uang yang telah diterima oleh penggugat dari tergugat i sebesar Rp.27.500.000.000,-(dua puluh lima milyar lima ratus juta rupiah) x	1. Mengabulkan Gugatan Para Tergugat in Kompensi untuk seluruhnya. 2. Menyatakan Perikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dalam Akta No. 80 tanggal 28 Januari 2013 tetap berlaku sah dan dinyatakan punya kekuatan menurut hukum. 3. Memerintahkan Penggugat in Kompensi untuk melaksanakan tindak lanjut penandatanganan Akta Jual Beli terhadap Objek Sengketa Lahan dan gedung yang tercantum dalam Sertifikat HGB No.2257/Kebon kelapa terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 14 Jakarta Pusat, dengan kewajiban Penggugat in kompensi mengklarifikasi terlebih dahulu status Objek Sengketa Lahan yang terletak Jl. Ir. H. Juanda No. 15 Jakarta Pusat. 4. Memerintahkan Tergugat I in Kompensi untuk melakukan pelunasan Jual Beli objek sengketa lahan dan gedung yang tercantum dalam Sertifikat HGB No. 2257/Kebon	mengadili dalam kompensi: <i>dalam pokok perkara:</i> menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ; membebaskan biaya perkara kepada penggugat sebesar Rp.416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah); dalam rekonvensi: <i>dalam pokok perkara:</i> 1. mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian ; 2. menyatakan akta no. 80 akta perikatan perjanjian jual beli tanggal 28 januari 2013 yang dibuat dihadapan notaris/pejabat ppat buntario tigris darmawa NG,SH,SE,MH, dinyatakan tetap sah dan berkekuatan hukum 3. menolak gugatan rekonvensi untuk selebihnya	Belum incraht

				<p>50% (lima puluh persen) = Rp.13.750.000.000,-(tiga betas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi hak dan milik penggugat ;</p> <p>5. menghukum tergugat I membayar denda/ganti rugi atas kelalaiannya untuk memenuhi kewajiban dalam pelaksanaan akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut "akta no.80") sebesar 1a% (satu per dua per mil) dari kewajiban tergugat I sebesar Rp.40.000.000.000,-(empat puluh miliar rupiah) = Rp.20.000.000/hari terhitung sejak tanggal delapan belas february dua ribu tiga belas (18-2-1013) sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>6. menghukum tergugatii mengembalikan seluruh dokumen-dokumen milik penggugat yang telah diserahkan dan dititipkan oleh penggugat kepada tergugat II</p> <p>7.Menghukum tergugat I dan tergugat ii secara tanggung renteng membayar kerugian immateril yang diderita oleh penggugat sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);</p> <p>8.Menyatakan sah dan berharga sita</p>	<p>Kelapa, terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 15 Jakarta Pusat sebesar Rp 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyar Rupiah) kepada Penggugat in Kompensi jika Objek Sengketa tidak masuk dalam daftar Boedle Pailit PT. Metro Batavia, pada saat bersamaan dengan pelaksanaan Akta Jual Beli dilaksanakan.</p> <p>5. Menghukum Penggugat in Kompensi untuk menyerahkan Objek Sengketa Jual Beli lahan dan gedung yang tercantum dalam Sertifikat HGB No. 2257/Kebon Kelapa, terletak di Jl. Ir. H. Juanda No. 15 Jakarta Pusat kepada Tergugat I in Kompensi.</p> <p>6. Menolak Sita Jaminan yang diajukan Penggugat in Kompensi untuk seluruhnya.</p> <p>7. Menyatakan dan meletakkan Sita Jaminan secara sah serta berharga terhadap Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya tercantum dalam HGB No. 2257/Kebon Kelapa, seluas lahan ±, Sebidang tanah berikut bangunan Hotel Batavia yang berdiri diatasnya terletak di Jl. Imam Bonjol No. 508, Bali, Sebuah gedung kantor PT. Putra</p>	
--	--	--	--	---	---	--

				<p>jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan tergugat I yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di pantai mutiara blok. E no.2 RT.003, RW.016, kelurahan pluit, kecamatan penjarangan, jakarta utara dan harta kekayaan tergugat II yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di wisma tigris, ji.batu ceper no. 19 d, e, f jakarta pusat 10120;</p> <p>9.Menghukum tergugat I dan tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>10.Emenyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;</p> <p>11.Mmenghukum tergugat membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;</p>	<p>Bandara Mas yang terletak di Jalan Angkasa No. 8-10 Kemayoran Jakarta Pusat.</p> <p>8. Menghukum Penggugat in Kompensi membayar kerugian kepada Tergugat I in Kompensi jika tidak bersedia dan atau tidak dapat melanjutkan Akta Jual Beli atas dasar Objek Sengketa masuk Boedle Pailit, yakni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerugian Materiil pembayaran 2 XDP sebesar :Rp. 65.481.175.000, - Kerugian Materiil terhadap bunga Bank yang dinikmati Penggugat In Kompensi: Rp.3.928.870.500,/tahun - Kerugian immateriil sebagaimana diatur dalam pasal 9 Akta No. 80 tanggal 28 Januari 2013: Rp730.000.000,-/tahun <p>9. Menghukum Penggugat in Kompensi jika tidak bersedia melaksanakan Akta Jual Beli atau ternyata diketahui Objek Sengketa masuk Boedle Pailit maka untuk membayar kerugian Immateriil kepada Tergugat II in Kompensi sebesar Rp 200.000.000.000,-(Dua Ratus Milyar Rupiah).</p> <p>10.Menolak tuntutan Uitvoobar bij Voorraad yang diajukan Penggugat in Kompensi.</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

						<p>11. Menolak dwangsom yang diajukan Penggugat in Kompensi.</p> <p>12. Menghukum Penggugat in Kompensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah)/hari sejak keterlambatan pemenuhan prestasi ini bila perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.</p> <p>13. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali atau upaya hukum lain sebagaimana sesuai pasal 180 HIR.</p> <p>14. Menghukum Penggugat in Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.</p>		
2	Nomor: 617/Pdt/2013/Pt. Dki	Pt. Putra Bandara Mas.; Raden Catur Wibowo, Sh	Harun Sebastian; Buntario Tigris Darmawa Ng.Sh,Se, Mh	Wanprestasi	<p>1. Mengabulkan gugatan rekompensi untuk sebagian ;</p> <p>2. Menyatakan akta no. 80 akta perikatan perjanjian jual beli tanggal 28 januari 2013 yang dibuat di hadapan notaris/pejabat PPAT buntario tigris darmawa NG.SH.SE.MH., dinyatakan tetap sah dan berkekuatan hukum</p> <p>3. Menolak gugatan rekompensi untuk selebihnya</p>		<p>Mengadali</p> <p>1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh pembanding semula penggugat kompensi/tergugat</p> <p>2. rekompensi ;</p> <p>3. Membatalkan putusan pengadilan negeri jakarta pusat tanggal 13 agustus 2013 nomor 117/pdt.g/2013/pn.jkt.pst. yang dimohonkan banding</p>	

							<p>tersebut.</p> <p>Mengadili Sendiri: Dalam Konpensi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian 2.Menyatakan secara hukum tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap penggugat ; 3.Menyatakan batal demi hukum perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat I sebagaimana termuat dalam akta pengikatan jual beli nomor : 80 tanggal 28 januari 2013 yang dibuat di hadapan buntario tigris darmawa ng.sh.se.mh., notaris di jakarta (tergugat II) 4.Menyatakan jumlah uang yang telah diterima oleh penggugat dari tergugat I sebesar rp. 27.500.000.000,- x 50 % (lima puluh persen) = Rp. 13.750.000.000,- (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi hak dan milik penggugat 5.Memerintahkan penggugat 	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>untuk menyerahkan kembali sisa uang yang diterima dari terugat I sebesar: Rp.13.750.000.000,- (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti</p> <p>6.Menghukum terugat ii untuk menyerahkan kembali seluruh dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah dan bangunan milik penggugat yang dititipkan kepadanya kepada penggugat segera setelah putusan mempunyai kekuatan hukum pasti dan penggugat telah menyerahkan sisa uang pembayaran sebesar Rp. 13.750.000.000,- (tiga belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada terugat I</p> <p>7.Menghukum terugat ii untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>menyerahkan dokumen kepada penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti</p> <p>8. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya</p> <p>Dalam rekonsensi : Menolak gugatan para penggugat rekonsensi/para tergugat konsensi untuk seluruhnya ;</p> <p>Dalam konsensi dan rekonsensi : Menghukum para terbanding semula para tergugat konsensi/para penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)</p>	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

3	Nomor: 2081 K/Pdt/20 14	Harun Sebastian; Buntario Tigris Darmawa NG.SH,SE, MH	Pt. Putra Bandara Mas.;	Wanpresta si	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya; 2. Menyatakan secara hukum tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap penggugat dalam pelaksanaan akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut "akta nomor 80) yang dibuat dihadapan tergugat ii (buntario tigris darmawa ng, sh.,se.,mh., notaris di jakarta); 3. Menyatakan batal demi hukum akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut "akta nomor 80") yang dibuat dihadapan tergugat II (buntario tigris darmawa NG, SH., SE., MH., notaris di jakarta) terhitung sejak 14 hari berturut-turut setelah tanggal jatuh tempo sisa pelunasan (tanggal 4 maret 2013); 4. Menyatakan jumlah uang yang telah diterima oleh penggugat dari tergugat i sebesar Rp27.500.000.000,00 (dua puluh lima miliar lima ratus juta rupiah) x 50% (lima puluh persen) = Rp13.750.000.000,00 (tiga belas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi hak dan milik penggugat; 		<p>m e n g a d i l i: Menolak permohonan kasasi dari para pemohon kasasi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Harun Sebastian, 2. Buntario Tigris Darmawa NG, SH.,SE.,MH. tersebut; <p>menghukum para pemohon kasasi/para tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);</p>	Inkrach
---	----------------------------------	---	-------------------------------	-----------------	--	--	--	---------

				<p>5. Menghukum tergugat I membayar denda/ganti rugi atas keialalannya untuk memenuhi kewajiban dalam pelaksanaan akta pengikatan jual beli nomor 80 tanggal 28 januari 2013 (selanjutnya disebut "akta nomor 80") sebesar 1½% (satu per dua per mil) dari kewajiban tergugat I sebesar rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) = Rp20.000.000,00/hari terhitung sejak tanggal delapan belas february dua ribu tiga belas (18-2-1013) sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>6. Menghukum tergugat II mengembalikan seluruh dokumen-dokumen milik penggugat yang telah diserahkan dan dititipkan oleh penggugat kepada tergugat ii;</p> <p>7. Menghukum tergugat i dan tergugat ii secara tanggung renteng membayar kerugian immateril yang diderita oleh penggugat sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);</p> <p>8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan tergugat I yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>terletak di pantai mutiara blok.e nomor 2 RT.003, RW.016, kelurahan pluit, kecamatan penjaringan, jakarta utara dan harta kekayaan tergugat ii yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di wisma tigris, jaian batu ceper nomor 19 d, e, f jakarta pusat 10120;</p> <p>9. Menghukum tergugat i dan tergugat ii membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>10. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding maupun kasasi;</p> <p>11. Menghukum tergugat membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini; atau: apabila majelis hakim berpendapat lain, maka penggugat mohon putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono)</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

4	Nomor 687 Pk/Pdt/2 016	Harun Sebastian	Pt. Putra Bandara Mas.;	Wanpresta si.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan gugatan para tergugat in konvensi untuk seluruhnya; 2. Menyatakan perikatan jual beli (PPJB) sebagaimana dalam akta nomor 80 tanggal 28 januari 2013 tetap berlakusah dan dinyatakan punya kekuatan menurut hukum; 3. Memerintahkan penggugat in konvensi untuk melaksanakan tindak lanjut penandatanganan akta jual beli terhadap objek sengketa lahan dan gedung yang tercantum dalam sertifikat hgb nomor 2257/kebon kelapa, terletak di jalan IR. H. Juanda nomor 14 jakarta pusat, dengan kewajiban penggugat in konvensi mengklarifikasi terlebih dahulu status objek sengketa lahan yang terletak jalan IR. H. Juanda nomor 15 jakarta pusat; 4. Memerintahkan tergugat I in konvensi untuk melakukan pelunasan jual beli objek sengketa lahan dan gedung yang tercantum dalam sertifikat HGB nomor 2257/kebon kelapa, terletak di jalan IR. H. Juanda nomor 15 jakarta pusat sebesar rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) kepada penggugat in konvensi jika objek sengketa tidak 		<p style="text-align: center;">Mengadili:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali harun sebastian tersebut; 2. Membatalkan putusan mahkamah agung nomor 2081 k/pdt/2014 tanggal 16 desember 2014; <p style="text-align: center;">Mengadili Kembali:</p> <p>Dalam konvensi: Dalam pokok perkara: - Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya; Dalam Rekonvensi: Dalam Pokok Perkara:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian; b. Menyatakan akta nomor 8 akta pengikatan jual beli tanggal 28 januari 2013 yang dibuat di hadapan notaris/pejabat PPAT Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H., dinyatakan tetap sah dan berkekuatan hukum; c. Menolak gugatan rekonvensi untuk selebihnya; 	Inkrach
---	---------------------------------	--------------------	-------------------------------	------------------	---	--	--	---------

				<p>masuk dalam daftar boedel pailit pt metro batavia, pada saat bersamaan dengan pelaksanaan akta jual beli dilaksanakan;</p> <p>5. Menghukum penggugat in konvensi untuk menyerahkan objek sengketa jual beli lahan dan gedung yang tercantum dalam sertifikat hgb nomor 2257/kebon kelapa, terletak di jalan ir. H. Juanda nomor 15 jakarta pusat kepada tergugat i in konvensi;</p> <p>6. Menolak sita jaminan yang diajukan penggugat in konvensi untuk seluruhnya;</p> <p>7. Menyatakan dan meletakkan sita jaminan secara sah serta berharga terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tercantum dalam HGB nomor 2257/kebon kelapa, seluas lahan ± 1.600 m2 dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas ± 1.800 m2 terletak jalan ir. H. Juanda nomor 15, sebidang tanah berikut bangunan hotel batavia yang berdiri di atasnya terletak di jalan imam bonjol nomor 508, bali, sebuah gedung kantor Pt Putra Bandara Mas yang terletak di jalan angkasa nomor 8-10, kemayoran jakarta pusat;</p>		<p>Dalam konvensi dan rekonsensi:</p> <p>Menghukum termohon peninjauan kembali/termohon kasasi/penggugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);</p>	
--	--	--	--	---	--	--	--

				<p>8. Menghukum penggugat in konvensi membayar kerugian kepada tergugat I in konvensi jika tidak bersedia dan atau tidak dapat melanjutkan akta jual beli atas dasar objek sengketa masuk boedel pailit, yakni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerugian materiil pembayaran 2 x dp sebesar : Rp 65.481.175.000,00; - Kerugian materiil terhadap bunga bank yang dinikmati penggugat in konvensi: Rp 3.928.870.500,00/tahun - kerugian immateriil sebagaimana diatur dalam pasal 9 akta nomor 80 tanggal 28 januari 2013: Rp 730.000.000,00/tahun; <p>9. Menghukum penggugat in konvensi jika tidak bersedia melaksanakan akta jual beli atau ternyata diketahui objek sengketa masuk boedel pailit maka untuk membayar kerugian immateriil kepada tergugat ii in konvensi sebesar Rp. 200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);</p> <p>10. Menolak tuntutan uitvoobaar bij voorraad yang diajukan penggugat ini konvensi;</p> <p>11. Menolak dwangsom yang diajukan penggugat in konvensi;</p> <p>12. Menghukum penggugat in konvensi</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>untuk membayar dwangsom sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)/hari sejak keterlambatan pemenuhan prestasi ini bila perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;</p> <p>13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya hukum lain sebagaimana sesuai pasal 180 HIR</p> <p>14. Menghukum penggugat in konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Sumber Putusan: Direktori Putusan Mahkamah Agung Berdasarkan Hasil Penulis

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa hakim Pengadilan Negeri dan Peninjauan Kembali, menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi.?
2. Mengapa hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonvensi.?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penulis untuk meneliti masalah yaitu:

1. Untuk mengetahui hakim Pengadilan Negeri dan Peninjauan Kembali menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi.
2. Untuk mengetahui hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonvensi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Tioritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literature ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insane akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya dibidang hukum perdata yakni:

- a. Untuk mengetahui hakim Pengadilan Negeri dan Peninjauan Kembali dalam menolak gugatan Konvensi dan mengabulkan gugatan Rekonvensi.
- b. Untuk mengetahui hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mengabulkan gugatan Konvensi dan menolak gugatan Rekonvensi.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya dibidang hukum perdata.
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang permasalahan perdata yaitu:
 - 1) Untuk mengetahui hakim pengadilan negeri dan peninjauan kembali menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonvensi.
 - 2) Untuk mengetahui hakim pengadilan tinggi dan mahkamah agung mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonvensi.
 - 3) Untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca pada bidang ilmu hukum perdata serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada fakultas hukum unversitas kristen artha wacana kupang.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan dengan judul: “**Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah**”

Berdasarkan hasil penelusuran peneliti melalui website (internet) maupun di perpustakaan Universitas Kristen Artha wacana Kupang peneliti menemukan beberapa tulisan yang mirip dengan masalah yang peneliti sedang teliti adalah sebagai berikut :

1 Nama : Didimus Dara Bali Fakultas Hukum UKAW-Kupang

Judul : Transaksi Jual Beli Tanah Ulayat Oleh Warga Masyarakat Suku Umbu Tada Raidali.

Rumusan Masalah: 1. Mengapa Warga Masyarakat Suku Umbu Tada Reidali Mengadakan Transaksi Jual Beli Tanah Ulayat.

2 Nama : Roy Mesker Temaluru, Fakultas Hukum UKAW-Kupang

Judul : Praktek Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kabupaten Kupang.

Rumusan Masalah: 1. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Sehingga Masyarakat Baik Penjual Maupun Pembeli Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat.

3 Nama : Alphonsus Katan Platin, Fakultas Hukum UKAW-Kupang

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Didasari Akta Jual Beli Tanah Dari Pejabat Pumbuat Akta Tanah (PPAT).

Rumusan Masalah: 1. Mengapa Jual Beli Atas Tanah Yang Sudah

Bersertifikat Tidak Dilakukan Dihadapan
Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4 Nama : Andi Gape Tamonob, Fakultas Hukum UKAW-
Kupang

Judul : Deskripsi Tentang Pembatalan Jual Beli Tanah
Oleh Pengadilan

Rumusan Masalah: Bagaimana Dasar Pertimbangan Hakim Dalam
Membatalkan Jual Beli Tanah

5 Nama : Hendrik C. Nuban Fakultas Hukum UKAW-
Kupang

Judul : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa
Kepemilikan Tanah Oleh Badan Pertahanan
Nasional Di Kabupaten Timorm Tengah Selatan

Rumusan Masalah: Mengapa penyelesaian sengketa kepemilikan
tanah di Kabupaten Timur Tengah ada yang di
selesaikan dengan mediasi dan ada yang
dilanjutkan ke pengadilan