



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Nur Dumaeri**, Alamat : Kelurahan Gumawang RT.017 RW.006 Kec. Wiradesa Kabupaten Pekalongan, sebagai Penggugat I;

2. **Fatkahul Amin**, Alamat : Kelurahan Gumawang RT.017 RW.006 Kec. Wiradesa Kabupaten Pekalongan, sebagai Penggugat II ;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soegeng Ari Soebagyo, S.H., M.Kn., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SOEGENG ARI SOEBAGYO, S.H., M.Kn., M.H. & Rekan yang beralamat di Jl. Pesona IV No. 455 Binagriya Indah Kota Pekalongan dan Bahrodin, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Advocates And Counselours At Law BAHRODIN, S.H. & Partners yang beralamat di Jl. Raya Semut-Lampise No. 24 Wonokerto Pekalongan, Email : soegengari86@gmail.com, keduanya memilih domisili hukum pada kantor SOEGENG ARI SOEBAGYO, S.H., M.Kn., M.H. & Rekan yang beralamat di Jl. Pesona IV No. 455 Binagriya Indah Kota Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;

l a w a n

1. **Hanafi**, Alamat : Pesindon Gg.4 No. 7 RT.004 RW.001 Kelurahan Kergon Kec. Pekalongan Barat Kota

Hal 1 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Faris Mohammad Bisyr, S.H., M.H, Bayu Agung Pribadi, S.K.M, S.H., M.H., Amad Yusub, S.H.I, M.H., Purwoko Utomo, S.H. dan Ahmad Rifai, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor “ YLBH PEJUANG DUA EMPAT “ yang beralamat di Jl. Surabaya Gg 5A No. 16 Kelurahan Kauman Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, Email : bayupribadi92@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2024, sebagai Tergugat I ;

2. Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn., Alamat : Jl. Mayjen Sutoyo No. 643 Gumawang- Wiradesa Kab. Pekalongan, sebagai Turut Tergugat I ;

3. Supriyanto, Alamat : Griya Tirto Indah 106 Tirto RT.002 RW.006 Kec. Pekalongan Barat Kota Pekalongan, sebagai Turut Tergugat II ;

4. Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kabupaten Pekalongan, Alamat: Jl. Wiroto No. 17A Wiradesa Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Mukjizat, S.Si., M.H. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Anni Susanti, S.H., sebagai Penata Pertanahan Pertama, kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Moh. Arinal Khaqi, S.E., sebagai Ahli Pertama-Penata Pertanahan, Pelaksana Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan, Moh. Efrizal selaku PPNPN Pelaksana Penanganan Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan, Email : skpkabpk19@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2024, sebagai Turut Tergugat III ;

Hal 2 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Mirwan Syarief, S.H., M.Kn.**, Alamat : Jl. Jlamprang No. 8-A Klego Kec. Pekalongan Utara Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Faris Mohammad Bisyr, S.H., M.H., Bayu Agung Pribadi, S.K.M, S.H., M.H., Amad Yusub, S.H.I, M.H., Purwoko Utomo, S.H. dan Ahmad Rifai, S.H.,., Advokat/Pengacara pada Kantor “ YLBH PEJUANG DUA EMPAT “ yang beralamat di Jl. Surabaya Gg, 5A No. 16 Kelurahan Kauman Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, Email : bayupribadii92@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2024, sebagai Turut Tergugat IV ;

6. **Nanang Budiharyanto, S.H., M.Kn.**, Alamat : Jl. Singosari Desa Nyamok Kec. Kajen Kabupaten Pekalongan, sebagai Turut Tergugat V ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 4 Juli 2024 dengan Nomor Register 34/Pdt.G/2024/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, pada awalnya telah terjadi peristiwa hukum dimana Penggugat I dan Penggugat II, berhutang kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pekalongan sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya, tercatat pada Sertipikat Hak Milik (SHM), No.669/Gumawang, seluas 270 M², yang terletak di Desa Gumawang,Kec.Wiradesa – Kab.Pekalongan atas nama pemegang haknya adalah : NUR DUMAERI

Hal 3 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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)



binti DJAHURI, dan saat ini telah dibalik nama menjadi Hanafi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Hak milik no.393.
- Sebelah Timur : Jalan Bojong Wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak milik no.614.
- Sebelah Barat : Hak milik no.409.

Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek sengketa ;

2. Bahwa kemudian Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya kepada Bank BRI. sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dan pada tanggal 29 Agustus 2012, mendapat surat pemberitahuan akan dilaksanakan lelang atas jaminan hutang Para Penggugat ;

3. Bahwa kemudian pada saat Para Penggugat berada di Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Pekalongan, untuk membahas masalah penyelesaian hutang Para Penggugat bertemu seorang yang bernama Hanafi (Tergugat) ;

4. Bahwa setelah perkenalan tersebut Tergugat menawarkan jasa untuk membantu Para Penggugat melunasi hutangnya kepada Bank BRI, agar jaminan tanah milik Para Penggugat tidak jadi dilelang, kemudian atas arahan Supriyanto (Turut Tergugat II/sebagai karyawan Tergugat I) maka dibuatlah rekayasa seakan-akan Para Penggugat menjual objek sengketa kepada Tergugat, dan dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pada saat itu Para Penggugat dibujuk agar mau menjual objek sengketa seharga Rp.163.000.000,-(seratus enam puluh tiga juta rupiah) sebagai formallitas saja, saat itu Para Penggugat telah berusaha untuk menolak harga tersebut karena harga pasaran objek sengketa saat itu adalah sebesar Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), tapi karena terus dibujuk rayu dan dengan dalih sebagai formalitas saja serta Para Penggugat masih bisa menempati objek sengketa selama 3 (tiga) tahun, dimulai dari tanggal 25 September 2012 sampai dengan tanggal 25 September 2015, dan nantinya bisa dibeli kembali, akhirnya Para Penggugat menyetujuinya, dan dibuatlah Perjanjian Pengikatan

Hal 4 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli (PPJB), pada tanggal 25 September 2012, di kantor Notaris/PPAT. DWI JATI PRATIWI, S.H., M.Kn. /Turut Tergugat I ;

5. Bahwa pada Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), tersebut dalam salah satu klausulnya pada (pasal III) diatur bahwa, Pihak pertama (Penggugat) diberi kesempatan membeli kembali tanah rumah tersebut, dengan harga Rp.1.200.000,-/M² x luas tanah,(270,M².) atau seharga Rp. 324.000.000,-(Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) dan harga tersebut, tidak akan berubah sampai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015 ;

6. Bahwa kemudian pada tanggal 13 November 2012, dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) No.91/JB/WRD/XI/2012, yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn., selaku PPAT.(Turut Tergugat I) ;

7. Bahwa pada saat jatuh tempo sesuai yang diatur dalam PPJB, yaitu pada tanggal 25 September 2015, saat Tergugat dihubungi melalui telpon oleh sdr. Supriyanto (Turut Tergugat II), dengan maksud untuk melakukan transaksi pembelian kembali tanah dan rumah oleh Para Penggugat sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB, Tergugat menjawab "sedang tidak ada dirumah dan mengatakan besok saja", oleh karenanya transaksi Pembelian kembali tanah dan rumah sebagaimana telah diatur dan disepakati bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam PPJB tertanggal 25 September 2012, dimana PPJB tersebut dibuat dan ditandatangani bersama dihadapan Notaris/PPAT.Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat 1), tidak dapat terlaksana sehingga Para Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya disebabkan karena Tergugat sengaja tidak datang di kantor Turut Tergugat 1, untuk melakukan transaksi jual beli kembali atas objek sengketa, sehingga Tergugatlah yang telah WANPRESTASI ;

8. Bahwa pada tanggal 26 September 2015, atau keesokan harinya setelah jatuh tempo pelaksanaan pembelian kembali, Tergugat untuk kedua kalinya sengaja tidak hadir kembali untuk melaksanakan transaksi jual beli kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama dan yang dituangkan dalam PPJB ;

Hal 5 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI

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)



9. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2015, Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat I (satu) dan meminta untuk dibuatkan Perjanjian baru, dan oleh Turut Tergugat I, dibuatkanlah perjanjian tertanggal 22 Oktober 2015, dan dituangkan dalam Akta Perjanjian No.35, dengan maksud untuk menaikkan harga pembelian kembali tanah rumah (objek sengketa) yang semula Rp.324.000.000,-(tiga ratus dua puluh empat juta rupiah).menjadi Rp. 370.000.000,-(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan melonggarkan waktu jatuh tempo menjadi tanggal 27 Oktober 2015, pukul 10.00 Wib.dan saat itu yang menandatangani akte tersebut hanya Tergugat dan Penggugat II (Fatkhul Amin) tanpa meibatkan dan/atau ditandatangani oleh Penggugat I (Nur Dumaeri / selaku pemilik semula objek sengketa, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena pada saat dibuat PPJB. Penggugat (I), selaku selaku pemilik semula objek sengketa) turut dilibatkan dan turut menanda- tangininya ;

10. Bahwa anehnya lagi dalam Akta 35, tersebut terdapat klausula yang diatur pada pasal 3, sebagai berikut :

- Bahwa pihak pertama (Tergugat) tidak akan merubah kesepakatan tersebut sampai dengan hari Selasa tanggal 27 Oktober 2015, pukul 10.00 Wib, apabila pihak pertama (tergugat) tidak menepati janji maka perjanjian kesepakatan yang di pake kembali pada harga Rp.324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) sebagaimana yang diatur dalam PPJB pada Pasal III tertanggal 25 September 2012) ;

- Bahwa dengan demikian dari materi yang diatur pada Akta perjanjian No.35 sebagaimana terurai diatas, Tergugat tampak sengaja mempermainkan harga terhadap Para Penggugat, oleh karenanya mencerminkan niat buruk yang tidak konsisten dan tidak jujur dalam pelaksanaan perjanjian (baik yang diatur dalam PPJB maupun Akta Perjanjian No.35) ;

11. Bahwa jika dilihat dari pelaksanaan PPJB, sebelumnya ketika sudah jatuh tempo faktanya Tergugat dengan sengaja tidak datang,

Hal 6 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



sehingga Para Penggugat tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membeli kembali terhadap objek sengketa, hal ini membuktikan bahwa Tergugat sudah melakukan wanprestasi, kemudian Tergugat dengan akal liciknya sengaja mengulur waktu untuk menaikkan harga terhadap objek sengketa yang semula sudah disepakati bersama dengan harga pembelian kembali sebesar Rp.324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) menjadi Rp.370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), Oleh karenanya Perjanjian Akta Nomer 35, mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan ;

12. Bahwa setelah Akta Perjanjian No.35, ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat, kemudian Penggugat (II) bermusyawarah dengan keluarganya yaitu penggugat (I) selaku isteri dari Penggugat (II) atas maksud dari Akta No.35 tersebut, maka keluarga/isteri dari Penggugat (II) dalam hal ini Penggugat (I) tidak setuju untuk dilaksanakan dengan alasan :

12.1 Karena Penggugat (I), tidak dilibatkan, sehingga tidak turut menandatangani pada Akta perjanjian No.35 tersebut, maka secara formal Akta tersebut mengandung cacat hukum dan/atau tidak sah ;

12.2 Bahwa kalusula pada Akta Perjanjian No.35 tersebut, cenderung mempermainkan harga yang sudah disepakati dalam PPJB, sehingga Para Penggugat keberatan untuk melaksanakannya ;

13. Bahwa setelah Akta perjanjian Nomor: 35 tidak dapat terlaksana, Tergugat tetap berusaha terus untuk menaikkan harga lagi menjadi Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) dan terakhir Tergugat masih menaikkan harga lagi menjadi Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) bila Para Penggugat masih ingin membeli lagi objek sengketa ;

14. Bahwa kemudian sekira tahun 2021, Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi lagi dengan menjual objek sengketa sebagaimana dimasud kepada Turut Tergugat IV. (sdr.Mirwan Syarif),

Hal 7 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



seharga Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan akta jual beli bawah tangan yang kemudian di waarmeding oleh Turut Tergugat V, (Nanang Budiharyanto,S.H.,M.Kn.) ;

15. Bahwa dari segala yang oleh Para Penggugat telah uraikan diatas,maka Perbuatan Tergugat nyata-nyata telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi,yaitu ;

- Ada perjanjian ;
- Ada pihak yang ingkar janji ;
- Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;

16. Bahwa Tergugat nyata-nyata telah tidak memenuhi prestasi, atas perjanjian yang dituangkan dalam PPJB tersebut, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara a'quo, menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji ;

17. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Penggugat berhak menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Tergugat yang apabila diperinci sebagai berikut;

17.1 KERUGIAN MATERIIL ;

Bahwa pada saat dilakukan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pada tahun 2012, tergugat membeli dengan harga sebesar Rp. 163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) sedangkan saat itu harga objek sengketa adalah seharga Rp.750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sehingga kerugian Para Penggugat adalah sebesar ; Rp.750.000.000 - Rp.163.000.000,- = Rp. 587.000.000,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), dan kerugian tersebut harus ditanggung oleh Tergugat ;

17.2 KERUGIAN IMATERIIL ;

Bahwa Para Penggugat selama ini merasa tidak nyaman dan selalu was-was karena terus-menerus dipaksa untuk mengosongkan dan/atau pergi meninggalkan objek sengketa dimaksud, yang mana dalam fakta

Hal 8 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



pelaksanaannya, proses jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat, penuh akal-akalan/tipu daya dan tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, dimana Tergugat selalu berusaha untuk menaikkan harga di luar dari kesepakatan awal, oleh karenanya dari perbuatan Tergugat tersebut menjadikan hati dan pikiran Para Penggugat sebagaimana terurai diatas menjadi tidak nyaman dan selalunya was-was, dan oleh karenanya sangat wajar sekali bila Para Penggugat menuntut ganti kerugian atas perbuatan Tergugat dimaksud sebesar, Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) Sehingga total kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Para Penggugat adalah Rp.587.000.000,-(lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) = Rp. 1.587.000.000,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika satu hari nanti setelah putusan perkara A'quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

18. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangka yang beralasan bila Tergugat dan Turut Tergugat IV, akan mengalihkan dan/atau menjual objek sengketa kepada pihak lain, oleh karenanya Para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa dimaksud sebagaimana terurai dibawah ini, yaitu :

sebidang tanah yang berdiri bangunan diatasnya, tercatat pada Sertipikat Hak Milik (SHM), No.669/Gumawang, seluas 270 M², yang terletak di Desa/kelurahan Gumawang, Kec.Wiradesa – Kab.Pekalongan atas nama pemegang haknya dahulu adalah : NUR DUMAERI binti DJAHURI, dan telah dibalik nama menjadi Hanafi, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Hak milik no.393.
- Sebelah Timur : Jalan Bojong Wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak milik no.614.
- Sebelah Barat : Hak milik no.409.

19. Bahwa karena Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap PPJB, yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan

Hal 9 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Tergugat, pada tanggal 25 September 2012, dan jatuh temponya tanggal 25 September 2015, kemudian Tergugat membuat akta perjanjian baru (Akta No.35) yang dibuat pada tanggal 22 Oktober 2015 dan jatuh tempo tanggal 27 Oktober 2015, yang mana secara hukum Akta No.35 dimaksud tidak sah/cacat hukum, karena tanpa melibatkan dan tidak ditandatangani oleh Penggugat (I), serta menjual objek sengketa kepada Turut Tergugat IV, maka Para Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan Akta Perjanjian kesepakatan No.35, yang dibuat dihadapan DWI JATI PRATIWI,S.H.,M.Kn, (turut Tergugat I) pada tanggal 22 Oktober 2015, dan membatalkan jual beli objek sengketa dimaksud yang telah dijual oleh Tergugat kepada Turut Tergugat IV, kemudian Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menjual kembali kepada Para Penggugat seharga Rp.324.000.000,-(tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) sesuai dengan Pasal III, PPJB, tertanggal 25 September 2012;

20. Memerintahkan Turut Tergugat III, untuk membalik nama dari yang semula atas nama Tergugat/Hanafi ke atas Nama Nur Dumaeri/ Penggugat I, setelah dilakukan jual beli kembali sesuai dengan PPJB, khususnya pada pasal III dengan harga Rp.324.000.000,-, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) sebagaimana terurai pada angka 20 dalil posita tersebut diatas;

21. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan dalam Perkara a`quo ;

22. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom),kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan putusan perkara aquo, sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap ;

23. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan otentik maka Para Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara a`quo tetap dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding/kasasi dan Peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);

Hal 10 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



24. Membebaskan biaya Perkara menurut hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Para Penggugat uraikan tersebut diatas, Para Penggugat mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi./cedera janji, terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 25 September 2012 ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Imateriil, yang dialami Para Penggugat,yang apabila diperinci sebagai berikut :

3.1 KERUGIAN MATERIIL ;

Bahwa pada saat dilakukan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),pada tahun 2012, tergugat membeli dengan harga sebesar Rp. 163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) sedangkan saat itu harga objek sengketa adalah seharga Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah),sehingga kerugian Para Penggugat adalah sebesar ; Rp.750.000.000- Rp. 163.000.000,- = Rp. 587.000.000,-(liaratus delapan puluh tujuh juta rupiah) ;

3.2 KERUGIAN IMATERIIL ;

Bahwa Para Penggugat selama ini merasa tidak nyaman dan selalu was-was karena terus-menerus dipaksa untuk mengosongkan dan/atau pergi meninggalkan objek sengketa dimaksud, yang mana dalam fakta pelaksanaannya yaitu proses jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat,penuh akal-akalan/tipu daya dan tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, dimana Tergugat selalu berusaha untuk menaikkan harga di luar dari kesepakatan awal, oleh karenanya dari perbuatan Tergugat tersebut menjadikan hati dan pikiran Para Penggugat menjadi tidak nyaman dan selalunya was-was, dan oleh karenanya kiranya sangat wajar sekali bila Para Penggugat menuntut ganti kerugian

Hal 11 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas perbuatan Tergugat dimaksud sebesar,Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.;

Sehingga apabila ditotal jumlah kerugian Materiil dan Imateriil yang derita oleh Para Penggugat adalah sebesar ;

Rp.587.000.000,- + Rp.1000.000.000,- = Rp.1.587.000.000,-(satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) Kerugian mana harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika,satu hari nanti setelah perkara A'quo telah berkekuatan hukum tetap ;

4. Menyatakan sah dan berharga atas Sita jaminan (conservatoir beslag), terhadap objek sengketa yaitu ; sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya, tercatat pada Sertipikat Hak Milik (SHM), No.669/Gumawang, seluas 270 M2 ,yang terletak di Desa/kelurahan Gumawang, Kec.Wiradesa, Kab.Pekalongan atas nama pemegang haknya dahulu adalah : NUR DUMAERI binti DJAHURI, dan telah dibalik nama menjadi Hanafi,dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Hak milik no.393.
- Sebelah Timur : Jalan Bojong Wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak milik no.614.
- Sebelah Barat : Hak milik no.409.

5. Membatalkan Akta Perjanjian Nomor: 35, yang dibuat pada tanggal 22 Oktober 2015, dihadapan Notaris Dwijati Pratiwi,S.H,M.Kn. karena tidak sah /cacat hukum ;

6. Membatalkan Jual beli yang dilakukan antara Tergugat/Hanafi dengan Turut Tergugat IV/ MIRWAN SYARIEF,S.H.,M.Kn ;

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menjual kembali atas objek sengketa kepada Para Penggugat seharga Rp.324.000.000,-(tiga ratus dua puluh empat juta rupiah), sesuai dengan pasal III pada PPJB tertanggal 25 September 2012 dimaksud ;

8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat III/ Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN. Kabupaten. Pekalongan, untuk membalik nama

Hal 12 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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

Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Objek sengketa, (SHM.No.669/Gumawang) dari yang semula atas nama Tergugat/Hanafi, ke atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri, setelah dilaksanakan jual beli kembali dari Tergugat sdr.Hanafi kepada Para Penggugat dengan harga Rp.324.000.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah sesuai PPJB pada Pasal III dalam PPJB tertanggal 25 September 2012 dimaksud);

9. Memerintahkan kepada para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini ;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya dalam menjalankan putusan perkara a`quo, sejak putusan perkara a`quo telah berkekuatan hukum tetap ;

11. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan otentik maka Para Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara a-quo tetap dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding-kasasi dan Peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);

12. Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

SUBSIDER ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Para Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut, untuk Turut Tergugat V datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 8 Juli 2024, 16 Juli 2024, dan tanggal 26 Juli 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah,

Hal 13 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1

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

oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Karsena, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa sesuai Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tanggal 20 Desember 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, maka setelah Majelis Hakim menerima laprcan mediasi gagal, Ketua Majelis, tanpa melakukan pembacaan gugatan secara langsung, menetapkan jadwal persidangan untuk acara penyampaian jawaban, dan telah memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan perbaikan atau perubahan gugatan paling lambat 2 (dua) hari sebelum penyampaian jawaban tetapi Penggugat tetap mempertahankan isi gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Turut Tergugat IV Menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana terdapat dalam surat Gugatan tertanggal 03 Juli 2024 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Turut Tergugat IV ;
Gugatan Penggugat Kabur (Obscur libellium) ;
1. Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat banyak terjadi pengulangan dalil diantara Positanya dan saling bertentangan, sehingga

Hal 14 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



mbingungkan dan tidak jelas alias kabur dari Pemahaman seperti halnya terdapat pada Posita angka 3 yang mengatakan “bahwa Tergugat menawarkan jasa untuk membantu Para Penggugat melunasi hutangnya di Bank BRI, agar tanah milik Para Penggugat tidak jadi di Lelang, kemudian atas arahan Supriyanto (Turut Tergugat II / sebagai Karyawan Tergugat I) maka dibuatlah rekayasa seakan-akan Para Penggugat menjual objek sengketa kepada Tergugat, dan dibuatlah PPJB”....dst..., bahwa dalam Posita 3 tersebut sangat kabur dan tidak jelas sebagaimana disebutkan (Turut Tergugat II / sebagai Karyawan Tergugat I) karena dalam Gugatannya Para Penggugat tidak ada Kedudukan sebagai Tergugat I akan tetapi adanya adalah kedudukan Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga jelas bahwa Gugatan Para Penggugat sangatlah Kabur dan tidak jelas, yang lebih membingungkan Tergugat adalah bahwa Tergugat tidak memilik Karyawan yang bernama Supriyanto atau Turut Tergugat II, dan juga tidak dijelaskan Hubungan Hukumnya antara Para Penggugat dengan Tergugat dan dengan Para Turut Tergugat, seperti halnya hubungan hukumnya apa antara Tergugat dengan Turut Tergugat II tidak dijelaskan dengan rinci, tetapi tiba-tiba muncul peran serta dari Turut Tergugat II sebagai Karyawan Tergugat I yang merekayasa seakan-akan Para Penggugat menjual Objek sengketa kepada Tergugat ;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat terbukti tidak cermat dan teliti sehingga rancu dan sangat Kabur sekali sebagaimana dalam Posita angka 4 yang pada intinya mengatakan “bahwa kemudian dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 25 September 2012 di Kantor Notaris/PPAT DWI JATI PRATIWI, S.H., M.Kn”., tetapi pada Posita angka 6 Para Penggugat mendalilkan bahwa kemudian pada tanggal 13 November 2012 dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) No.91/JB/WRD/XI/2012, yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, S.H, M.Kn., selaku PPAT, bahwa Para Pengugat tidak menjelaskan secara jelas terhadap AJB yang dibuat tersebut AJB apa dan terhadap Objek yang mana, kalau AJB tersebut adalah terhadap Objek Sengketa maka secara Otomatis telah menghapus adanya PPJB tertanggal 25 September 2012,

Hal 15 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



sehingga kekuatan Hukumnya terhadap PPJB tertanggal 25 September 2012 sudah tidak berlaku lagi karena adanya AJB tersebut sebagai Terusan dari PPJB sebelumnya terhadap Objek dan Subjek yang sama yang dibuat sebelumnya, sehingga membuat gugatan Para Penggugat tidak jelas dan sangat Kabur ;

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat sangat kabur dan membingungkan sekali sebagaimana dalam Posita angka 9 yang mendalilkan bahwa pada tanggal 22 Oktober 2015, Tergugat datang ke Kantor Turut Tergugat I dan meminta untuk dibuatkan Perjanjian baru..dst... dan dibuatkan akta perjanjian No. 35, dengan Maksud untuk menaikkan harga pembelian kembali tanah rumah objek sengketa yang semula Rp. 324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) menjadi Rp. 370.000.000., (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan melonggarkan jatuh tempo menjadi tanggal 27 Oktober 2015, pukul 10.00 Wib, dan saat itu yang menandatangani akte tersebut hanya Tergugat dan Penggugat II tanpa melibatkan dan atau ditandatangani oleh Penggugat I, selaku pemilik semula Objek sengketa, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena pada saat dibuat PPJB, Penggugat I selaku pemilik semula objek sengketa turut dilibatkan dan turut menanda-tangani. Bahwa mencermati Posita 9 tersebut malah menjadi tidak jelas dan membingungkan sesungguhnya yang mau dibatalkan yang mana, yang dianggap tidak sah yang mana, yang tidak ditandatangani oleh Penggugat I atau yang ditandatangani oleh Penggugat I, Karena Positanya tidak jelas maksudnya apa, sehingga selayaknya agar diberikan Predikat tidak cermat dan kabur sangat memalukan sekali ;

4. Bahwa Eksepsi ini diajukan sebagai upaya menegakkan hukum dan untuk mempertegas akibat hukum serta kepastian hukum perkara a quo dan sebagaimana Gugatan Penggugat terbukti secara sah terdapat cacat dalam hukum formil maka gugatan wajib untuk ditolak atau tidak dapat diterima ;

5. Bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV telah memenuhi syarat eksepsi yang tidak terbantahkan berdasarkan fakta-

Hal 16 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



fakta maka mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan dengan menyatakan perkara Cacat formil dan kabur serta tidak cukup bukti sehingga gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA KONPENSI ;

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV mohon apa yang diuraikan dalam Bagian Eksepsi mohon dianggap tertulis kembali secara Mutatis Mutandis dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya ;
3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV Menolak kebenaran dalil gugatan Para Penggugat angka 4 yang menyatakan bahwa Tergugat menawarkan jasa untuk membantu Para Penggugat melunasi hutangnya kepada Bank BRI yang benar adalah bahwa Para Penggugat setelah bertemu dan berkenalan di BRI kemudian pada tanggal 25 September 2012 Para Penggugat menghubungi Tergugat untuk minta bantuan agar Tergugat membeli Tanah Rumah yang akan dilelang oleh Pihak Bank BRI dengan harga Rp. 163.000.000, (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dan dibautlah PPJB pada Notaris atau Turut Tergugat I dengan alasan dari pada dilelang oleh Bank BRI Para Penggugat merasa malu karena sebagai PNS sehingga Tergugat mau membeli Tanah Rumah Objek Sengketa tersebut agar tidak jadi di Lelang oleh Bank, dan bahwa selang Dua Bulan setelah adanya PPJB tertanggal 25 September 2012 di Notaris Dwi Jati Pratiwi, S.H, M.Kn tersebut Akhirnya pada tanggal 13 November 2012 dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 antara Para Penggugat dengan Tergugat agar Sertifikat Objek Sengketa beralih nama kepada Tergugat sebagai Pembeli dan agar lebih terlindungi oleh Hukum dan dalam Jual Beli tersebut Para Penggugat memohon kepada Tergugat agar diberikan Kesempatan menempati Tanah Rumah milik Tergugat dengan hitungan sewa Per Tahun sebesar Rp. 5.000.000., (lima juta rupiah) dan Para Penggugat telah membayar sewa rumah selama 3 tahun dari tahun 2012 hingga 2015 ;

Hal 17 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



4. Bahwa menjawab Posita angka 5, 6 dan 7 sebagaimana Dalil Para Penggugat adalah bahwa Tergugat pada awalnya memang memberikan kesempatan kepada Para Penggugat apabila masih berkeinginan memilik Tanah Rumah tersebut untuk bisa membeli kembali dengan kesepakatan harga Rp. 324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) akan tetapi didalam waktu yang telah disepakati hingga 25 September 2015 ternyata Para Penggugat tidak mampu membeli kembali Tanah Rumah Objek sengketa, sehingga dengan berbagai alasan Para Penggugat malah menghindar dan apabila didatangi malah pergi tidak mau menemui Tergugat, bahkan selama menempati setelah 3 kali membayar uang sewa pertahun sebesar Rp. 5.000.000., (lima juta rupiah) dari tahun 2015 hingga tahun 2024 sekarang ini selama kurang lebih 10 tahun sehingga apabila ditotal uang sewa per tahun yang tidak dibayarkan ada sebesar Rp.50.000.000., (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat sudah sering berusaha mendatangi Para Penggugat, tetapi Tergugat malah diusir oleh Para Penggugat bahkan Tergugat telah meminta bantuan kepada Notaris Dwi Jati Pratiwi, S.H, M.Kn agar menghubungi Para Tergugat dan kembali baik-baik dan apabila ber itikad baik silahkan di beli kembali akan tetapi pihak Notaris tidak berhasil ;

5. Bahwa untuk menjawab Posita angka 8 dan 9 yang pada intinya Para Penggugat mengatakan bahwa Tergugat untuk kedua kalinya sengaja tidak hadir kembali... dst, dan pada tanggal 22 Oktober 2015 Tergugat menaikkan Harga dari Rp. 324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) menjadi Rp. 370.000.000., (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah hal yang diada ada oleh Para Penggugat itu sendiri karena sebenarnya Para Penggugat tidak mampu membeli kembali dan juga tidak memilik Itikad Baik dengan sejujurnya, karena telah menempati Tanah Rumah yang sudah bukan Hak nya lagi dan selama 10 tahun juga tidak membayar Hak sewanya kepada Tergugat. Dan akhirnya Penggugat II pada tanggal 22 Oktober 2015 menelpon Tergugat mengatakan akan membeli kembali dan siap untuk ke Notaris dan pada saat itu juga akhirnya Tergugat menuruti kemauan Penggugat II untuk

Hal 18 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



kembali membuat surat Perjanjian yaitu Akat PPJB dan Penggugat II siap bertanggungjawab terhadap Pembelian Kembali dengan Harga Rp.370.000.000., (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan itu atas kemauan Penggugat II itu sendiri, tetapi lagi-lagi Penggugat juga mengabaikan Akta yang telah disepakati dan tidak pernah menepati janji hingga sekarang ini, dan merekalah Para Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi itu sendiri ;

6. Bahwa menjawab Posita angka 10,11 dan 12 dari Para Penggugat sebagaimana dikatakan bahwa Akta PPJB nomor 35 dianggap tidak sah akan tetapi masih diulang-ulang kembali bahkan mengoreksi kalusul yang terdapat didalamnya dan menuduh Tergugat memperlakukan harga, niat buruk tidak konsisten, apabila Para Penggugat Jujur dan Konsisten pastinya tidak akan terjadi permasalahan seperti ini, buktinya Para Penggugat setelah diberikan Pinjaman dari Bank BRI ternyata sampai dengan Jatuh Tempo tidak mampu membayar sehingga akan di Lelang dan sekarang setelah di bantu oleh Tergugat terlepas dari jeratan Hutang Bank BRI dan menyuruh kepada Tergugat untuk membeli TanahRumahnya dan Para Penggugat berjanji akan membeli kembali ternyata hingga 13 tahun berlalu tidak ditepati dan malah menggugat orang yang dengan baik hati menolong, Para Penggugat sudah tidak Pernah Bayar uang sewa pertahunnya malah membikin tuduhan yang tidak-tidak terhadap Tergugat ;

7. Menjawab posita angka 13, 14, 15 dan 16 terhadap tuduhan yang mengatakan bahwa Tergugat terus menaikkan harga hingga Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena Tergugat merasa dipermainkan oleh Para Penggugat yang memiliki sifat yang tidak Jujur dan Konsisten terhadap omongan dan janjinya yang katanya mau membeli kembali tetapi ternyata hanya janji bohong, yang katanya mau membayar uang sewa Per Tahun tetapi juga bohong hingga Tergugat jatuh sakit dan tidak bisa melanjutkan Usahanya karena direpotkan dengan urusan Para Penggugat yang tidak bisa dipercaya dan selalu ingkar janji, dan setelah 10 tahun berlalu akhirnya Tergugat

Hal 19 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1



berusaha agar uang yang dahulu untuk membeli tanah rumah Objek sengketa tersebut tidak sia-sia dan bisa kembali untuk Usaha akhirnya Tergugat menjual kepada Turut Tergugat IV, Karena Para Penggugat sudah tidak bisa diharapkam kembali untuk membeli seperti sediakala dalam Janji manisnya, karena Tergugat juga sudah mengeluarkan uang tetapi tidak bisa menempati dan menguasai rumah tersebut, dan Para Penggugatlah yang telah ingkar janji dan Wanprestasi, tidak berfikir dengan jernih dan tidak memilik Itikad Baik kepada Tergugat ;

8. Menjawab Posita angka 17, 18 dan 19 dalam Gugatannya Para Penggugat yang mau meminta ganti rugi Materiil dan Imateriel adalah sangat baik sekali dan Tergugat serta Turut Tergugat IV menyambut dengan baik, kalau Perlu semua harta milik Tergugat akan diberikan kepada Para Penggugat setelah Para Penggugat dengan mudahnya dan tidak merasa berdosa membohongi dirinya sendiri dengan tidak membeli kambil dan tidak membayar uang sewa kemudian dengan tanpa malu mau meminta ganti rugi, sudah menempati tanpa sewa, tidak pernah membayar Pajak PBB dan kini malah menggugat di Pengadilan dengan Tuduhan yang seenaknya sendiri, sebetulnya Para Penggugat itu kualitas manusia macam apa hingga tidak tahu berterimakasih dan tidak bersyukur, dan dengan seenaknya hanya mau untungnya sendiri tidak berfikir bahwa Tergugat telah mengeluarkan uang yang tidak sedikit dari tahun 2012 hingga sekarang ini tahun 2024, kalau memang Para Penggugat mau membeli kembali Tanah Rumah tersebut tentunya harus menggunakan taksiran harga sekarang tahun 2024, dan harus membayar uang sewa selama menempati 10 tahun, kemudian datang kepada Tergugat dengan baik-baik dan melakukan tawar menawar dengan Tergugat tidak malah melakukan Gugatan yang akhirnya akan menambah Dosa karena saling Fitnah, apalagi dengan seenaknya mau membatalkan Sertifikat yang sudah atas nama Tergugat agar beralih nama kepada Para Penggugat itu sangat tidak mudah walapun sekarang ini Para Penggugat menempati Rumah Objek Sengketa namun kelak diakhirat ada Hisabnya terhadap Perbuatan Para Penggugat yang telah

Hal 20 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



mendholimi Tergugat terhadap Prilaku Para Penggugat yang tidak beritikad baik ;

9. Menjawab Posita angka 20, 21, 23 dan 24, bahwa apa yang telah didalilkan oleh Para Penggugat sangat tidak berdasar Hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak ;

DALAM REKONPENSIS :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi maupun konpensi, mohon agar dianggap termasuk dalam Rekonpensi.

2. Bahwa dalam Rekonpensi ini Mohon agar Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi. Dan Penggugat I Konpensi dan Penggugat II Konpensi agar disebut Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II dan mohon disebut Para Tergugat Rekonpensi.

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Sah sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah Rumah dengan SHM. Nomor. 669/Gumawang, Luas 270 meter, terletak di Desa Gumawang Kecamatan Wiradesa atas nama Hanafi, dengan Batas-batas :

- Sebelah Utara : Hak Milik No. 393
- Sebelah Timur : Jalan Raya Bojong-wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak Milik Nomor 614
- Sebelah Barat : Hak Milik Nomor 409

Selanjutnya mohon disebut Objek Sengketa ;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai Pemilik Objek sengketa adalah dari Membeli dengan transaksi Jual beli di Notaris pada tanggal 13 Nopember 2012 dengan Akta Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi S.H, M.Kn.

5. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi membeli Objek Sengketa tersebut dari Para Tergugat Rekonvensi tersebut Objek sengketa tidak langsung dikuasai akan tetapi masih dalam penguasaan Para Tergugat Rekonvensi hingga sekarang,

6. Bahwa Penguasaan Objek Sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut bukan tanpa sebab, akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi berjanji akan membayar Hak sewa sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta

Hal 21 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1



rupiah) Per Tahun kepada Penggugat Rekonvensi, dan ternyata Para Tergugat Rekonvensi selama 12 tahun menempati Objek Sengketa dari tahun 2012 hingga 2024 hanya membayar 3 kali yaitu tahun 2012 hingga 2015 dan selanjutnya hingga sekarang Para Tergugat Rekonvensi tidak melakukan kewajibannya membayar sewa, bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi.

7. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi disamping berjanji akan membayar Uang Sewa Per Tahun, Para Tergugat Rekonvensi juga berjanji akan membeli kembali Tanah Rumah Objek sengketa di maksud dengan harga dari Rp. 324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) paling lambat pada tahun 2015, namun hingga sekarang sudah berjalan selama kurang lebih 12 tahun Para Tergugat Rekonvensi ternyata Ingkar Janji dan tidak mau keluar dari Tanah Rumah Objek sengketa Milik Penggugat Rekonvensi.

8. Bahwa atas Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materi yang sangat besar yaitu Modal Awal membeli Objek sengketa pada tahun 2012 sebesar Rp. 163.000.000, (seratus enam puluh tiga juta rupiah) harga per meter pada tahun 2015 sebesar Rp. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan apabila di hitung penjualan sekarang maka harga tanahnya menjadi per meter Rp. 4.000.000, (empat juta rupiah) sehingga total kerugian dari tidak bisa memiliki tanah tersebut adalah sebesar Rp. 1.080.000.000., (satu milyar delapan puluh juta rupiah) ditambah Hak sewa yang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi selama 10 tahun sebesar Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) sehingga kerugian total Materiel adalah Rp. 1.130.000.000., (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah).

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Imateriil karena selama membeli tanah rumah objek sengketa setiap hari Penggugat Rerkonvensi memikirkan bagaimana orang yang telah ditolong malah mengkhianati dan malah membuat perkara dengan menggugat dipengadilan hingga Penggugat menjadi tertekan dan tidak

Hal 22 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyaman dengan banyaknya fitnah, sehingga atas Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut patutlah Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu milyar rupiah).

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon kepada Para Tergugat Rekonvensi apabila tidak mampu membayar Hak sewa apalagi membeli kembali Objek Sengketa agar dengan Sadar diri untuk mengosongkan Objek sengketa dengan baik-baik dan suka rela karena Objek sengketa sudah bukan lagi Hak Milik Para Tergugat Rekonvensi.

11. Bahwa apabila Para Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan apa yang telah menjadi ketentuan maka Para Tergugat Rekonvensi harus membayar uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah) setiap harinya atas putusan aquo berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 34 / PDT.G / 2024 / PN.PKL. agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima / Niet Ontvenkelijk Verdklaard.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar Hak Sewa Rumah selama 10 tahu kepada Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Wanprsetasi.

Hal 23 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



3. Menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak membeli kembali Tanah Rumah Objek Sengketa pada tahun 2015 kepada Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Wanprsetasi.
4. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah srumah Objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk Kerugian baik Materiil dan Imateriil sebesar Rp.2.130.000.000, (dua milyar seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai.
6. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang Dwangsom kepada Penggugat Rekonvensi Rp. sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah) setiap harinya atas putusan aquo berkekuatan hukum tetap secara tunai.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima / Niet Ontvenkelijk Verdklaard.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Daluwarsa

Bahwa dalam proses Pendaftaran Sertipikat :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, Pendaftaran Pertama Kali berdasarkan C.1003 Persil No. 23a D.II GS No. 313/II/1988 tanggal 313/II/1988 Lb.5/656, Luas +270 m2 Tanggal

Hal 24 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat 24 September 1983, DI 208 No. 485/IX/1983 Atas nama: 1.

Tardjono, 2. Sarniah

- Waris Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 20-8-1988, No. 25/VIII/1988 yang dibuat oleh Kepala Desa Gumawang (Plt) M. Thamrin dan diketahui oleh Camat Wiradesa, Nasocha/Atas nama: 1. Tardjono, 2. Surip, 3. Tar ani, 4 Casmutri Tanggal Sertipikat 20 Desember 1988 DI 208 No. 321/208/II/1988
- Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25/8-1988 No. 129/PPAT/VIII/88 yang dibuat dihadapan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Wiradesa " Nasocha" Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri Tanggal Sertipikat 20 Desember 1988 DI 208 No. 322/208/II/1988
- Hak Tanggungan Nomor 40/2005, atas nama Koperasi Simpan Pinjam "JASA" Pusat berkedudukan di Pekalongan Tanggal 17 Januari 2005
- Hak Tanggungan Nomor 40/2005, Hapus Tanggal 26 Maret 2007.
- Hak Tanggungan Nomor 00337/2007, Peringkat I, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 01 Mei 2007
- Hak Tanggungan Nomor 00504/2008, Peringkat II, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 08 April 2008
- Hak Tanggungan Nomor 00343/2009, Peringkat III, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 22 April 2009
- Telah dimohonkan SKPT untuk Lelang dari KPKNL tanggal 11-9-2012
- Hak Tanggungan Nomor 00337/2007, Peringkat I, Nomor 00504/2008, Peringkat II, Nomor 00343/2009, Peringkat III, Hapus Tanggal Sertipikat 03 Oktober 2012
- Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Nopember 2012 No. 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh "Dwi Djati Pratiwi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT. Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, (dan mendapat

Hal 25 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI

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

persetujuan dari suaminya: Fatkhul Amin), dan Atas nama HANAFI selaku Pembeli.

Tanggal Terbit Sertipikat 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12.

- Dan Pemegang hak terakhir Sertipikat Hak Milik Nomor 669 / Gumawang, yang terletak di Desa Gumawang, Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan, Tanggal Terbit Sertipikat 21 November 2012 Atas nama HANAFI .

2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang,tanggal 13 Nopember 2012 No. 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh"Dwi Djati Pratiwi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT.

Hal 26 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI

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

Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, (dan mendapat persetujuan dari suaminya: Fatkhul Amin), dan Atas nama HANAFI selaku Pembeli.

Tanggal Terbit Sertipikat 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12.

Gugatan Penggugat, terdaftar di Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 04 Juli 2024, Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2024/PN.Pkl, dengan Obyek Gugatan:

Peralihan hak Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, dan atas nama Hanafi selaku Pembeli terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan Pada tanggal 21 November 2012.

Sehingga Peralihan hak Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, pemegang hak terakhir atas nama Hanafi, sudah Lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga Daluwarsa.

Oleh karenanya mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

3. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat III adalah gugatan yang sangat mengada-ada dan sangat kabur, karena:

a. Antara Fundamentum Petendi dengan Petitum tidak saling mendukung.

b. Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Perundang – undangan apa yang telah Turut Tergugat III langgar yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat.

Turut Tergugat III dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya senantiasa berpedoman dan berdasar pada Undang-Undang Nomor 5

Hal 27 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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)



Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) jo. Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Karena gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III yang tidak berdasarkan pada alasan hukum yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Turut Tergugat III dalam eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya
3. Bahwa tidak ada satupun Posita dan Petitum dalam Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum Penggugat. Hal Ini membuktikan kebingungan Penggugat akan dalil-dalil gugatannya dan Penggugat terlalu memaksakan dalam mengajukan Surat Gugatan khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III
4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud:

Hal 28 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, Pendaftaran Pertama Kali berdasarkan C.1003 Persil No. 23a D.II GS No. 313/II/1988 tanggal 313/II/1988 Lb.5/656, Luas + 270 m2 Tanggal Sertipikat 24 September 1983, DI 208 No. 485/IX/1983 Atas nama: 1. Tardjono, 2. Sarniah
- Waris Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 20-8-1988, No. 25/VIII/1988 yang dibuat oleh Kepala Desa Gumawang (Plt) M. Thamrin dan diketahui oleh Camat Wiradesa , Nasocha/Atas nama: 1. Tardjono, 2. Surip, 3. Tar ani, 4 Casmutri Tanggal Sertipikat 20 Desember 1988 DI 208 No. 321/208/II/1988
- Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25/8-1988 No. 129/PPAT/VIII/88 yang dibuat dihadapan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Wiradesa “ Nasocha” Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri Tanggal Sertipikat 20 Desember 1988 DI 208 No. 322/208/II/1988
- Hak Tanggungan Nomor 40/2005, atas nama Koperasi Simpan Pinjam “JASA” Pusat berkedudukan di Pekalongan Tanggal 17 Januari 2005
- Hak Tanggungan Nomor 40/2005, Hapus Tanggal 26 Maret 2007.
- Hak Tanggungan Nomor 00337/2007, Peringkat I, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 01 Mei 2007
- Hak Tanggungan Nomor 00504/2008, Peringkat II, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 08 April 2008
- Hak Tanggungan Nomor 00343/2009, Peringkat III, atas nama PT Bank Rakyat Indonesia Tanggal Sertipikat 22 April 2009
- Telah dimohonkan SKPT untuk Lelang dari KPKNL tanggal 11-9-2012
- Hak Tanggungan Nomor 00337/2007, Peringkat I, Nomor 00504/2008, Peringkat II, Nomor 00343/2009, Peringkat III, Hapus. Tanggal Sertipikat 03 Oktober 2012

Hal 29 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, tanggal 13 Nopember 2012 No. 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh "Dwi Djati Pratiwi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT. Atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, dan atas nama Hanafi selaku Pembeli Tanggal Terbit Sertipikat 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12.

Peralihan hak Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, pemegang hak terakhir atas nama Hanafi, sudah Lebih dari 5 (lima) tahun, dari Gugatan Penggugat, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 04 Juli 2024, Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2024/PN.Pkl, dengan Obyek Gugatan: Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang.

5. Bahwa Turut Tergugat III dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dan senantiasa berpedoman pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) jo. Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ;

6. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak Turut Tergugat III tanggapi dan komentari bukan berarti mengakui dan membenarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat akan tetapi karena tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi serta kewenangan Turut Tergugat III di bidang Pertanahan.

Berdasarkan Uraian tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa

Hal 30 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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)



dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya,

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

Atau ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat V tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan Replik terhadap Tergugat, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV pada tanggal 2 September 2024, selanjutnya untuk Tergugat, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV mengajukan Duplik pada tanggal 9 September 2024 ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Dumaeri, selanjutnya diberi tanda P.I.II-1 ;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fatkhul Amin, selanjutnya diberi tanda P.I.II-2 ;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 September 2012, selanjutnya diberi tanda P.I.II-3 ;
4. Fotokopi Sertifikat Nomor 669/Gumiwang atas nama Nur Dumaeri Binti Djahuri, selanjutnya diberi tanda P.I.II-4 ;
5. Fotokopi Perjanjian Kesepakatan, Nomor 35, selanjutnya diberi tanda P.I.II-5 ;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 24 September 2024, selanjutnya diberi tanda P.I.II-6 ;

Hal 31 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-1, P.I.II-2, P.I.II-5, dan P.I.II-6 tersebut telah dicocokkan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat P.I.II-3 dan P.I.II-4 merupakan fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Kuswanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, setahu saksi perkara ini terkait dengan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, objek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri bangunan diatasnya, yang terletak di Desa Gumawang, Kec. Wiradesa, Kab.Pekalongan;
- Bahwa, objek jual beli tersebut sudah di sertipikat atas nama pemegang haknya yaitu awalnya Nur Dumaeri binti Djahur namun sudah dibalik nama atas nama Hanafi, untuk luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa, jual beli tersebut dilakukan sekitar tahun 2012, setahu saksi harga jual beli tersebut sejumlah Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa, jual beli tersebut sudah bayar lunas karena terkait dengan Tergugat menawarkan jasa untuk membantu Para Penggugat melunasi hutangnya kepada Bank BRI, agar jaminan tanah milik Para Penggugat tidak jadi dilelang;
- Bahwa, dalam jual beli tersebut tidak ada pembayaran secara tunai karena uang pembayaran tersebut sudah diserahkan kepada bank BRI untuk menebus Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengerti terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat (Bukti P.I.II-3) karena saksi yang membuatkan draf Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;

Hal 32 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



- Bahwa, yang menjadi saksi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut adalah saksi dan saudara Siti Chasanah;
- Bahwa, awalnya ketika itu datang Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II ke kantor saksi dan meminta dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;
- Bahwa, saksi sebelumnya bekerja sebagai staf Notaris Dwi Jati Pratiwi, S.H., M. Kn (Turut Tergugat I) yang berkantor di Jalan Mayjend Sutoyo nomor 634 Gumawang, Wiradesa, Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa, saksi sekarang sudah tidak berkerja ditempat tersebut karena Turut Tergugat I sudah pensiun per 1 Juli 2024 dan kantornya sekarang sudah tutup;
- Bahwa, ketika itu Para Penggugat dan Tergugat datang ke kantor saksi dan saudara Supri (Turut Tergugat II) menyuruh saksi untuk membuat draf perjanjian tersebut;
- Bahwa, saksi kenal dengan Turut Tergugat II karena Turut Tergugat II merupakan staf senior di tempat saksi bekerja;
- Bahwa, pada Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), tersebut dalam salah satu klausulnya pada (pasal III) diatur bahwa Pihak pertama (Penggugat) diberi kesempatan membeli kembali tanah rumah tersebut, dengan harga Rp1.200.000,00/M² x luas tanah 270 M2 atau seharga Rp324.000.000,00 (Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) dan harga tersebut tidak akan berubah sampai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015;
- Bahwa, setahu saksi ketika tanggal jatuh tempo tersebut Penggugat I datang ke kantor saksi untuk membayar kepada Tergugat namun ternyata Tergugat tidak datang;
- Bahwa, saksi tidak tahu bahwa Para Penggugat dan Tergugat pernah bertemu di tempat lain untuk melakukan pembayaran tersebut namun setahu saksi bahwa Para Penggugat dan Tergugat baru sekali bertemu di kantor saksi dan rencananya untuk pembayaran tersebut dilakukan di kantor saksi ;

Hal 33 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa, terkait Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan tergugat (Bukti T-4), saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli tersebut yang hanya saksi tahu terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dan Tergugat saja;
- Bahwa, ketika saksi membuat draf perjanjian tersebut saksi perlihatkan kepada Para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Para Penggugat dan Tergugat setelah melihat draf perjanjian tersebut tidak keberatan terhadap isi perjanjian tersebut ;
- Bahwa, isi perjanjian tersebut sebelumnya telah dijelaskan kepada Para Penggugat dan Tergugat oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa, saksi tahu bahwa Tergugat tidak jadi datang ketika Para Penggugat akan melakukan pembayaran ketika itu dari Turut Tergugat I
- Bahwa, tugas saksi ketika bekerja di kantor Turut Tergugat I ketika itu yaitu membuat semua draf perjanjian kecuali Akta Jual Beli;
- Bahwa, ketika saksi bekerja di kantor Turut Tergugat I ketika itu posisi meja saksi dibagian depan sehingga saksi hampir mengetahui semua tamu yang datang ke kantor tersebut;
- Bahwa, saksi pernah keluar kantor ketika jam kerja apabila saksi sedang dinas luar untuk mengurus surat-surat ke desa;
- Bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Jual Beli (AJB) berbeda, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu kemudian Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa, saksi tidak membuat Akta Jual Beli untuk balik nama sertipikat, yang membuat Akta jual Beli tersebut adalah saudara Siti Chasanah;
- Bahwa, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah saksi buat tersebut berisi Klausul Jual Beli dan Sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah dijalankan oleh Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, kedudukan antara AJB dann PPJB adalah lebih tinggi Akta Jual Beli (AJB) dari pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ;

Hal 34 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



- Bahwa, Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dahulu tidak langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) karena masih ada syarat yang kurang untuk membuat Akta Jual Beli;
 - Bahwa, Tergugat belum pernah menempati tanah dan bangunan dalam perjanjian tersebut dan bangunan tersebut masih di tempati oleh Para Penggugat sampai sekarang;
 - Bahwa, saksi tidak tahu apakah ada perjanjian lainnya setelah perjanjian tersebut jatuh tempo;
 - Bahwa, ketika Para Penggugat akan menyerahkan uang pada saat jatuh tempo Tergugat tidak datang;
 - Bahwa, tidak ada paksaan Para Penggugat dengan Tergugat dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut karena Para Penggugat dan Tergugat sudah sepakat terhadap isi perjanjian;
 - Bahwa, kalau sudah ada Akta Jual Beli (AJB) berarti persyaratan sudah lengkap;
2. Saksi Imron, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa, saksi kenal dengan Para Penggugat sejak tahun 1997;
 - Bahwa, saksi pernah menyarankan Para Penggugat untuk mengambil kredit di BRI ;
 - Bahwa, Para Penggugat kemudian mengambil kredit di BRI Cabang Pekalongan Jalan WR. Supratman Kota Pekalongan, yang awalnya angsuran Para Penggugat berjalan lancar namun kemudian angsuran Para Penggugat macet;
 - Bahwa, jaminan Para Penggugat untuk mengambil kredit tersebut berupa sertifikat tanah, yang objek sertipikat tanah yang dijaminan Para Penggugat tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri bangunan diatasnya, yang terletak di Desa Gumawang, Kec. Wiradesa, Kab.Pekalongan;
 - Bahwa, sertipikat tanah tersebut atas nama siapa saksi tidak tahu namun kalau melihat objek sertipikat tanah tersebut milik dari keluarga Penggugat I dan untuk luasnya saksi tidak tahu ;

Hal 35 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



- Bahwa, saksi tidak mengetahui angsuran yang ke berapa Para Penggugat mulai macet ;
- Bahwa, dengan adanya angsuran macet tersebut ada sanksi yang diberikan oleh BRI kepada Para Penggugat yaitu bahwa sertipikat tanah tersebut akan dilelang;
- Bahwa, Penggugat II pernah cerita kepada saksi bahwa Sertipikat tanah tersebut tidak jadi dilelang karena Para Penggugat telah melunasi kredit tersebut melalui Tergugat;
- Bahwa, saksi kenal Tergugat, ketika itu saksi kenal ketika bertemu di acara Pameran ;
- Bahwa, saksi melihat waktu pelunasan hutang oleh Para Penggugat, saksi melihatnya karena ketika itu saksi, Penggugat II dan Tergugat serta beberapa orang yang saksi tidak kenal datang ke BRI, kemudian Tergugat memberikan uang kepada BRI untuk melunasi kredit Para Penggugat;
- Bahwa, setahu saksi Tergugat mau melunasi hutang Para Penggugat karena ingin membantu para Penggugat agar sertipikat Tanahnya tidak dilelang;
- Bahwa, menurut cerita Penggugat II, Tergugat tersebut meminjami uang kepada Para Penggugat dan nantinya uang tersebut dapat dikembalikan kembali ;
- Bahwa, setahu saksi jumlah uang yang dipinjamkan Tergugat untuk melunasi kredit Para Penggugat sejumlah Rp 163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) ;
- Bahwa, menurut cerita Penggugat II bahwa Para Penggugat belum mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat karena Para Penggugat harus mengembalikan uang sebesar Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa, Penggugat I pernah meminta tolong kepada saksi untuk membantu menyelesaikan permasalahan tersebut kepada Tergugat ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui bahwa Para Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli terhadap sertipikat tanah tersebut ;

Hal 36 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa, saksi sudah 2 (dua) kali diminta tolong Penggugat I untuk membantu menyelesaikan permasalahan tersebut kepada Tergugat yaitu sekitar tahun 2016 dan tahun 2023 ;
 - Bahwa, Para Penggugat tidak pernah mengatakan kepada saksi bahwa Para Penggugat telah melakukan jual beli kepada Tergugat terkait sertifikat tanah tersebut melainkan Para Penggugat telah melakukan utang piutang uang kepada Tergugat ;
 - Bahwa, saksi menyarankan kepada Para Penggugat untuk melakukan pinjaman kepada BRI sekitar tahun 1998;
 - Bahwa, saksi tidak tahu kapan Para Penggugat mulai macet angsurannya setahu saksi sekitar bulan September 2012 Penggugat II bilang kepada saksi untuk meminjam uang supaya dapat menutup utang karena sertifikat tanah yang menjadi jaminan dibank akan dilelang;
 - Bahwa, setahu saksi bahwa Para Penggugat melunasi hutangnya di BRI tersebut sekitar tahun 2012 ;
 - Bahwa, saksi mulai mengenal Tergugat ketika saksi bertemu Tergugat di acara pameran, ketika itu Tergugat sedang mengantar isterinya;
 - Bahwa, setahu saksi setelah pelunasan hutang tersebut di BRI sertifikat tanah dibawa oleh Tergugat;
 - Bahwa, setahu saksi perkara ini terkait dengan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa, Penggugat II pernah bercerita bahwa kemudian rumahnya dibeli oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat IV meminta untuk Para Penggugat mengosongkan rumahnya tersebut;
 - Bahwa, Para Penggugat masih menghuni rumah tersebut bersama dengan keluarganya;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil bantahan telah mengajukan bukti surat berupa :

Hal 37 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hanafi, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya diberi tanda T.2 ;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 September 2012, selanjutnya diberi tanda T.3 ;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 tanggal 13 Nopember 2012, selanjutnya diberi tanda T.4 ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 669 atas nama Hanafi, selanjutnya diberi tanda T.5 ;
6. Fotokopi Grosse/Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan tanggal 22 Oktober 2015 Nomor 35, selanjutnya diberi tanda T.6 ;
7. Fotokopi surat pernyataan tanggal 28 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda T.7 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.1 sampai dengan P.7 tersebut telah dicocokkan aslinya dipersidangan kecuali bukti surat T.3 yang merupakan foto copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Nur Rokhman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa, setahu saksi perkara ini terkait dengan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
 - Bahwa, objek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya, yang terletak di Desa Gumawang, Kec. Wiradesa, Kab.Pekalongan ;
 - Bahwa, objek jual beli tersebut sudah di sertipikat ketika itu atas nama Hanafi untuk luasnya saksi tidak tahu berapa;
 - Bahwa, rumah tersebut ditempati oleh Para Penggugat;

Hal 38 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa, saksi pernah mengantar Tergugat untuk menemui Para Penggugat di Rumah tersebut sekitar 5 (lima) kali lebih namun hanya bertemu 2 (dua) kali bertemu dengan Penggugat II;
- Bahwa, ketika mengantar Tergugat pernah bertemu dengan Penggugat I namun Penggugat I bilang kalau urusan terkait jual beli tersebut dengan Penggugat II saja ;
- Bahwa, tujuan saksi mengantar Tergugat untuk bertemu dengan Para Penggugat untuk menanyakan apakah rumah tersebut akan di beli kembali;
- Bahwa, saksi pertama kali mengantar Tergugat untuk bertemu dengan Para Penggugat sekitar tahun 2015;
- Bahwa, tanggapan Penggugat II setelah ditanya terkait pembelian kembali rumah tersebut adalah tidak ada kejelasan pembayarannya kapan namun intinya Penggugat II mau membayar kembali ;
- Bahwa, saksi pernah melihat Tergugat bertemu dengan Penggugat II di Kodim Pekalongan sekitar tahun 2016 ;
- Bahwa, ketika pertemuan tersebut membahas terkait pembelian kembali rumah tersebut dan Penggugat II membuat surat perjanjian yang intinya Penggugat II akan membeli kembali rumah tersebut seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ;
- Bahwa, saksi pernah melihat perjanjian Jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut secara tertulis dan isi dari Perjanjian tersebut salah satunya bahwa Para Penggugat akan membeli kembali rumah tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dari perjanjian tersebut dibuat berarti jatuh temponya pada tahun 2015 karena perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2012 ;
- Bahwa, setahu saksi ketika tanggal jatuh tempo tersebut Para Penggugat belum membeli kembali rumah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui awal mula jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu Para Penggugat akan membayar kembali rumah tersebut dengan harga berapa ;

Hal 39 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



- Bahwa, untuk surat T.7 berupa surat pernyataan yang di buat Penggugat II ketika pertemuan di Kodim Pekalongan sampai sekarang belum direalisasikan ;
- Bahwa, setahu saksi sertipikat tersebut telah beralih ke Turut Tergugat IV ;
- Bahwa, saksi tidak tahu proses peralihan sertipikat tersebut ke Turut Tergugat IV;
- Bahwa, setahu saksi dari awal rumah tersebut yang menempati Para Penggugat sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 669 yang terletak di Desa Gumawang Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan, selanjutnya diberi tanda T.T.III-1 ;
2. Fotokopi surat ukur Nomor 1145/II/1983 Nomor hak : M 669, selanjutnya diberi tanda T.T.III-2 ;
3. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 tanggal 13 Nopember 2012, selanjutnya diberi tanda T.T.III-3 ;
4. Fotokopi 1 bundel permohonan pendaftaran peralihan hak jual beli, selanjutnya diberi tanda T.T.III-4 ;

Menimbang, bahwa bukti surat T.T.III-1 sampai dengan T.T.III-3 tersebut telah dicocokkan aslinya dipersidangan sedangkan bukti surat T.T.III-4 merupakan fotocopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk menguatkan dalil bantahan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Mirwan Syarief Bawazier, S.H.,M.Kn selanjutnya diberi tanda T.T.IV-1 ;
2. Fotokopi Perjanjian Ikatan Jual Beli, selanjutnya diberi tanda T.T.IV-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan, selanjutnya diberi tanda T.T.IV-3 ;

Hal 40 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Menimbang, bahwa bukti surat T.T.IV-1 sampai dengan T.T.IV-3 tersebut telah dicocokkan aslinya dipersidangan, bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat IV telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Muhammad Suud, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, setahu saksi perkara ini terkait dengan jual beli rumah pada tahun 2021 antara Tergugat dengan Turut Tergugat IV ;
- Bahwa, objek jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat IV tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri bangunan di atasnya, yang terletak di Desa Gumawang, Kec. Wiradesa, Kab.Pekalongan ;
- Bahwa, objek jual beli tersebut sudah di sertipikat ketika itu atas nama Hanafi untuk luasnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa, rumah tersebut ditempati oleh Para Penggugat ;
- Bahwa, awalnya Tergugat datang ke Turut Tergugat IV untuk menawarkan kepada Turut Tergugat IV agar membeli rumah yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor 669 atas nama Hanafi ;
- Bahwa, Turut Tergugat IV membeli rumah tersebut dari Tergugat seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan Turut Tergugat IV kepada Tergugat secara tahap pertama Turut Tergugat IV membayar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan tahap kedua Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa, saksi sudah pernah melihat rumah tersebut karena saksi pernah disuruh Turut Tergugat IV untuk melakukan pengosongan rumah tersebut yang ditempati oleh Para Penggugat ;
- Bahwa, Para Penggugat tidak mau mengosongkan rumah tersebut sebelum ada putusan dari Pengadilan ;

Hal 41 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



- Bahwa, ketika saksi akan melakukan pengosongan rumah tersebut pernah ada mediasi terlebih dahulu namun Para Penggugat belum bisa membayar sampai jatuh tempo yang telah disepakati bahkan Turut Tergugat IV sudah menyiapkan uang kerohiman untuk Para Penggugat apabila mengosongkan rumah tersebut ;
- Bahwa, mengenai bukti surat TT.IV-3, Penggugat II telah membuat surat pernyataan tentang pengosongan rumah tersebut dan Penggugat II membuat surat pernyataan tersebut tanpa paksaan dan tidak keberatan;
- Bahwa, ketika jatuh tempo saksi datang ke rumah tersebut dan bertemu dengan Penggugat II didampingi oleh Kuasa Hukum Para Penggugat ;
- Bahwa, ketika Tergugat menjual rumah tersebut Tergugat tidak menyampaikan kepada Turut Tergugat IV bahwa Para Penggugat menempati rumah tersebut;
- Bahwa, ketika Penggugat II membuat surat pernyataan tersebut isinya telah dibahas dan disepakati oleh para pihak, yang menulis surat pernyataan tersebut adalah Penggugat II;
- Bahwa, ketika Penggugat II menulis surat pernyataan tersebut Penggugat I tidak berada ditempat tersebut;
- Bahwa, kalau saksi bertemu dengan Penggugat II sudah berkali-kali sedangkan ketika saksi bertemu dengan Penggugat II didampingi Pengacaranya baru sekali ;
- Bahwa, setelah menulis surat pernyataan tersebut Penggugat II membaca kembali isi surat pernyataan tersebut bahkan Penggugat II ketika itu didampingi oleh pengacaranya;
- Bahwa, Penggugat II tidak menyatakan keberatan terhadap isi surat pernyataan tersebut;
- Bahwa, terkait bukti surat T-7, Turut Tergugat IV sudah menyiapkan uang kerohiman untuk Para Penggugat apabila mengkosongkan rumah tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Hal 42 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa, Para Penggugat tidak hadir ketika tanggal jatuh tempo dimana tertulis dalam surat pernyataan tersebut namun saksi tidak tahu alasan Para Penggugat tidak hadir ketika itu;

- Bahwa, saksi tidak mengetahui awal permasalahan antara Penggugat II dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada hari Jumat tanggal 15 November 2024;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 25 November 2024 ;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat kabur ;

- Posita angka 3 tidak jelas karena disebutkan “Turut Tergugat II/karyawan Tergugat I “ sedangkan dalam gugatan Para Penggugat tidak ada kedudukan Tergugat I dan tidak dijelaskan hubungan hukum Para Penggugat dengan Turut Tergugat II yang langsung dijelaskan Turut Tergugat II merekayasa Para Penggugat menjual obyek sengketa kepada Tergugat ;

- Posita angka 4 disebutkan telah dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 25 September 2012 di

Hal 43 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Kantor Notaris/PPAT Dwi Jati Pratiwi, SH., MKn akan tetapi pada posita angka 6 didalilkan bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2012 dibuatlah akta jual beli (AJB) Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, SH., MKn selaku PPAT, namun tidak dijelaskan terhadap AJB tersebut terhadap AJB obyek yang mana karena kalau terhadap tanah obyek sengketa maka secara otomatis telah menghapus adanya PPJB tertanggal 25 September 2012 ;

- Posita angka 9 menjadi membingungkan sebenarnya yang mau dibatalkan yang mana dan yang dianggap tidak sah yang mana, yang tidak ditandatangani oleh Penggugat I atau yang ditandatangani oleh Penggugat I ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya mengajukan eksepsi, sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat daluwarsa ;

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

2. Gugatan Kabur (Obscur Libel) ;

- Fundamentum Petendi dengan Petitum tidak saling mendukung;
- Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Perundang undangan apa yang telah Turut Tergugat III langgar yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat ;

Hal 44 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV tersebut, Para Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penyebutan Sdr. Supriyanto tertulis sebagai karyawan Tergugat I adalah clerical error atau salah ketik yang dimaksud adalah karyawan Turut Tergugat I;
2. Bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 4 sudah masuk pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III, Para Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut :

3. Bahwa gugatan Para Penggugat bukanlah masalah peralihan hak jual beli sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, dan atas nama Hanafi selaku pembeli, yang terdaftar di kantor pertanahan Kabupaten Pekalongan pada tanggal 12 November 2012 karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 September 2012 ;
4. Bahwa Gugatan Para Penggugat sudah sangat terang dan gamblang antara Posita dan petitum saling berkaitan jadi tidak kabur ;
5. Bahwa tidak ada satupun Posita maupun Petitum yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Perbutan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, selain itu hak Para Penggugatlah untuk menentukan siapa saja yang harus digugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV dalam eksepsinya menyatakan gugatan Para Penggugat kabur, yaitu dalam posita angka 3 tidak dijelaskan hubungan hukum Para Penggugat dengan Turut Tergugat II, posita angka 4 dan 6 tidak jelas karena tidak menguraikan AJB Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, SH., MKn selaku PPAT terhadap obyek yang mana karena kalau terhadap tanah obyek sengketa maka secara otomatis telah menghapus adanya PPJB tertanggal

Hal 45 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



25 September 2012, serta dalam posita angka 9 menjadi membingungkan sebenarnya yang mau dibatalkan yang mana dan yang dianggap tidak sah yang mana ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat, dimana dalam surat gugatannya dalam posita angka 4 telah jelas diuraikan hubungan hukum dengan dimasukkannya Turut Tergugat II sebagai pihak adalah karena dalam dalil posita Para Penggugat telah merekayasa Para Penggugat untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan Para Penggugat juga telah disebutkan bahwa obyek sengketa adalah tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.669/Gumawang seluas 270 M2 yang terletak di Desa Gumawang Kec.Wiradesa – Kab.Pekalongan atas nama pemegang haknya adalah Nur Dumaeri Binti Djahuri dan saat ini telah dibalik nama menjadi Hanafi sebagaimana pula menjadi obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 25 September 2012 dan Akta Jual Beli (AJB) No.91/JB/WRD/XI/2012, mengenai apakah dengan adanya AJB Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 kemudian telah menghapus perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 25 September 2012, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang akan dibuktikan berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 9 menguraikan adanya pembuatan Akta Perjanjian Nomor 35 tanggal 22 Oktober 2015 dihadapan Notaris Dwijati Pratiwi, S.H, M.Kn yang dibuat hanya dengan ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat tanpa melibatkan Penggugat I sebagai pemilik tanah, oleh karenanya perjanjian tersebut adalah cacat hukum dan batal sebagaimana dalam petitum angka 5, sehingga telah jelas bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat, akta yang dinyatakan agar cacat hukum dan batal adalah akta perjanjian nomor 35 tanggal 22 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat telah jelas, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV mengenai gugatan kabur haruslah ditolak ;

Hal 46 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi Turut Tergugat III mengenai gugatan Para Penggugat daluwarsa karena peralihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 669 dari Nur Dumaeri Binti Djahuri menjadi atas nama Hanafi terbit pada tanggal 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12 sehingga telah melampaui waktu 5 (lima) tahun Para Penggugat untuk mengajukan gugatan mengenai penerbitan sertifikat sebagaimana dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012 terhadap obyek tanah SHM Nomor 669 dan tidak terkait dengan keberatan atas penerbitan sertifikat SHM Nomor 669 yang sebagaimana pula didalam petitum gugatan Para Penggugat tidak mengajukan petitum perihal pembatalan atas penerbitan sertifikat mengenai peralihan hak kepemilikan sertifikat Nomor 669 dari Nur Dumaeri menjadi atas nama Hanafi pada tanggal 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12, oleh karenanya ketentuan mengenai daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat III mengenai gugatan kabur karena fundamentum Petendi dengan Petitum tidak saling mendukung dan Penggugat tidak dapat menunjukkan Peraturan Perundang undangan apa yang telah Turut Tergugat III langgar yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, Majelis Hakim berpendapat surat gugatan Para Penggugat telah jelas menguraikan yang menjadi dasar gugatan dan petitumnya dan tidak ada pertentangan antara posita dan petitum, selain itu gugatan Para Penggugat adalah telah jelas mengenai wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Turut Tergugat III mengenai gugatan daluwarsa dan gugatan kabur haruslah ditolak ;

Hal 47 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II berhutang kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pekalongan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM), No.669/Gumawang seluas 270 M2 yang terletak di Desa Gumawang Kec.Wiradesa Kab.Pekalongan atas nama Nur Dumaeri Binti Djahuri dan saat ini telah dibalik nama menjadi Hanafi, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Hak milik no.393.
 - Sebelah Timur : Jalan Bojong Wiradesa
 - Sebelah Selatan : Hak milik no.614.
 - Sebelah Barat: Hak milik no.409.
- Bahwa kemudian Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya kepada Bank BRI dan pada tanggal 29 Agustus 2012, mendapat surat pemberitahuan akan dilaksanakan lelang atas jaminan hutang Para Penggugat dan pada saat Para Penggugat berada di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Pekalongan untuk membahas masalah penyelesaian hutang Para Penggugat bertemu dengan Hanafi (Tergugat) yang Tergugat menawarkan jasa untuk membantu Para Penggugat melunasi hutangnya kepada Bank BRI agar jaminan tanah milik Para Penggugat tidak jadi dilelang, kemudian atas arahan Supriyanto (Turut Tergugat II/sebagai karyawan Tergugat I) maka dibuatlah rekayasa seakan-akan Para Penggugat menjual objek sengketa kepada Tergugat, dan dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan pada saat itu Para Penggugat dibujuk agar mau menjual objek sengketa seharga Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) sebagai formalitas saja, dan saat itu Para Penggugat telah berusaha untuk menolak harga tersebut

Hal 48 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



karena harga pasaran objek sengketa saat itu adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tapi karena terus dibujuk rayu dan dengan dalih sebagai formalitas saja serta Para Penggugat masih bisa menempati objek sengketa selama 3 (tiga) tahun, dimulai dari tanggal 25 September 2012 sampai dengan tanggal 25 september 2015, dan nantinya bisa dibeli kembali hingga dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pada tanggal 25 September 2012, di kantor Notaris/PPAT. DWI JATI PRATIWI,S.H.,M.Kn. /Turut Tergugat I ;

- Bahwa, pada Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) tersebut dalam salah satu klausulnya pada (pasal III) diatur bahwa, Pihak pertama (Penggugat) diberi kesempatan membeli kembali tanah rumah tersebut, dengan harga Rp.1.200.000,-/M² x luas tanah (270 M2) atau seharga Rp. 324.000.000,00 (Tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) dan harga tersebut tidak akan berubah sampai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015 ;

- Bahwa kemudian pada tanggal 13 November 2012 dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) No.91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, S.H.,M.Kn., selaku PPAT (Turut Tergugat I) ;

- Bahwa, pada saat jatuh tempo sesuai yang diatur dalam PPJB yaitu pada tanggal 25 September 2015, Tergugat dihubungi melalui telpon oleh sdr. Supriyanto (Turut Tergugat II), dengan maksud untuk melakukan transaksi pembelian kembali tanah dan rumah oleh Para Penggugat sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam PPJB, Tergugat menjawab “sedang tidak ada dirumah dan mengatakan besok saja” oleh karenanya transaksi Pembelian kembali tanah dan rumah tidak dapat terlaksana sehingga Para Penggugat tidak dapat memenuhi prestasinya disebabkan karena Tergugat sengaja tidak datang di kantor Turut Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli kembali atas objek sengketa, sehingga Tergugatlah yang telah wanprestasi ;

Hal 49 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa pada tanggal 26 September 2015, Tergugat untuk kedua kalinya sengaja tidak hadir kembali untuk melaksanakan transaksi jual beli kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama dan yang dituangkan dalam PPJB ;
- Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2015, Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat I dan meminta untuk dibuatkan Perjanjian baru, dan oleh Turut Tergugat I dan dibuat perjanjian sebagaimana Akta Perjanjian No.35 dengan maksud untuk menaikkan harga pembelian kembali tanah rumah (objek sengketa) yang semula Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) menjadi Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan melonggarkan waktu jatuh tempo menjadi tanggal 27 Oktober 2015 pukul 10.00 Wib dan saat itu yang menandatangani akte tersebut hanya Tergugat dan Penggugat II tanpa melibatkan dan/atau ditandatangani oleh Penggugat I selaku pemilik semula objek sengketa, sehingga dengan demikian perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan dan dari materi yang diatur pada Akta perjanjian No.35 sengaja mempermainkan harga terhadap Para Penggugat yang tidak konsisten dan tidak jujur dalam pelaksanaan perjanjian ;
- Bahwa, sekitar tahun 2021, Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi lagi dengan menjual objek sengketa sebagaimana dimasud kepada Turut Tergugat IV seharga Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan akta jual beli bawah tangan yang kemudian di waarmerking oleh Turut Tergugat V ;
- Bahwa, Tergugat nyata-nyata telah tidak memenuhi prestasi atas perjanjian yang dituangkan dalam PPJB tersebut, maka Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 50 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



- Bahwa, Para Penggugat setelah bertemu dan berkenalan di BRI kemudian pada tanggal 25 September 2012 Para Penggugat menghubungi Tergugat untuk minta bantuan agar Tergugat membeli Tanah Rumah yang akan dilelang oleh Pihak Bank BRI dengan harga Rp. 163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dan dibuatlah PPJB pada Notaris atau Turut Tergugat I dengan alasan daripada dilelang oleh Bank BRI Para Penggugat merasa malu karena sebagai PNS sehingga Tergugat mau membeli Tanah Rumah Objek Sengketa tersebut agar tidak jadi di Lelang oleh Bank, dan bahwa selang Dua Bulan setelah adanya PPJB tertanggal 25 September 2012 di Notaris Dwi Jati Pratiwi, S.H, M.Kn tersebut akhirnya pada tanggal 13 November 2012 dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 antara Para Penggugat dengan Tergugat agar Sertifikat Objek Sengketa beralih nama kepada Tergugat sebagai Pembeli dan agar lebih terlindungi oleh Hukum dan dalam Jual Beli tersebut Para Penggugat memohon kepada Tergugat agar diberikan Kesempatan menempati Tanah Rumah milik Tergugat dengan hitungan sewa per tahun sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Para Penggugat telah membayar sewa rumah selama 3 tahun dari tahun 2012 hingga 2015 ;

- Bahwa, Tergugat pada awalnya memang memberikan kesempatan kepada Para Penggugat apabila masih berkeinginan memiliki Tanah Rumah tersebut untuk bisa membeli kembali dengan kesepakatan harga Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) akan tetapi didalam waktu yang telah disepakati hingga 25 September 2015 ternyata Para Penggugat tidak mampu membeli kembali tanah rumah objek sengketa, sehingga dengan berbagai alasan Para Penggugat malah menghindari dan apabila didatangi malah pergi tidak mau menemui Tergugat, bahkan selama menempati setelah 3 kali membayar uang sewa pertahun sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari tahun 2015 hingga tahun 2024 sekarang ini selama kurang lebih 10 tahun sehingga apabila ditotal

Hal 51 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



uang sewa per tahun yang tidak dibayarkan ada sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat sudah sering berusaha mendatangi Para Penggugat, tetapi Tergugat malah diusir oleh Para Penggugat bahkan Tergugat telah meminta bantuan kepada Notaris Dwi Jati Pratiwi, S.H, M.Kn agar menghubungi Para Tergugat dan kembali baik-baik dan apabila beritikad baik silahkan di beli kembali akan tetapi pihak Notaris tidak berhasil ;

- Bahwa, Tergugat tidak menaikan Harga dari Rp 324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) menjadi Rp. 370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) karena sebenarnya Para Penggugat tidak mampu membeli kembali dan juga tidak memilik Itikad Baik dengan sejujurnya, karena telah menempati Tanah Rumah yang sudah bukan Hak nya lagi dan selama 10 tahun juga tidak membayar Hak sewanya kepada Tergugat. Dan akhirnya Penggugat II pada tanggal 22 Oktober 2015 menelpon Tergugat mengatakan akan membeli kembali dan siap untuk ke Notaris dan pada saat itu juga akhirnya Tergugat menuruti kemauan Penggugat II untuk kembali membuat surat Perjanjian yaitu Akta PPJB dan Penggugat II siap bertanggungjawab terhadap Pembelian Kembali dengan Harga Rp.370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan itu atas kemauan Penggugat II itu sendiri, tetapi lagi-lagi Penggugat juga mengabaikan Akta yang telah disepakati dan tidak pernah menepati janji hingga sekarang ini, dan merekalah Para Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi itu sendiri ;

- Bahwa, setelah 10 tahun berlalu akhirnya Tergugat berusaha agar uang yang dahulu untuk membeli tanah rumah Objek sengketa tersebut tidak sia-sia dan bisa kembali untuk usaha akhirnya Tergugat menjual kepada Turut Tergugat IV karena Para Penggugat sudah tidak bisa diharapkam kembali untuk membeli seperti sediakala dalam Janji manisnya, karena Tergugat juga sudah mengeluarkan uang tetapi tidak bisa menempati dan menguasai rumah tersebut ;

Hal 52 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan Para Penggugat, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peralihan hak Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, pemegang hak terakhir atas nama Hanafi, sudah Lebih dari 5 (lima) tahun, dari Gugatan Penggugat, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 04 Juli 2024, Perkara Nomor: 34/Pdt.G/2024/PN.Pkl, dengan Obyek Gugatan: Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, karena dari data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan atas dasar Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Gumawang, tanggal 13 Nopember 2012 No. 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh "Dwi Djati Pratiwi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan selaku PPAT atas nama Nur Dumaeri binti Djahuri selaku Penjual, dan atas nama Hanafi selaku Pembeli Tanggal Terbit Sertipikat 21 November 2012 DI 208 No. 15170/208/12 ;
- Bahwa, Turut Tergugat III dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dan senantiasa berpedoman pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) jo. Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

Hal 53 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Para Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 25 September 2012, atas 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 669 seluas 270 M2 terletak di Desa Gumawang Kec.Wiradesa Kab.Pekalongan atas nama Nur Dumaeri Binti Djahuri (Penggugat I), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Hak milik no.393.
- Sebelah Timur : Jalan Bojong Wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak milik no.614.
- Sebelah Barat : Hak milik no.409.

2. Bahwa, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut salah satu klausulnya adalah Para Penggugat diberikan kesempatan untuk membeli kembali tanah SHM Nomor 669 yang terletak di Desa Gumawang, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan dengan harga Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) dan harga tersebut tidak akan berubah sampai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015 ;

3. Bahwa, Para Penggugat dan Tergugat telah membuat Akta Jual Beli (AJB) No.91/JB/WRD/XI/2012 tanggal 13 November 2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi,S.H.,M.Kn., selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Pekalongan (Turut Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

1. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012 dengan tidak memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membeli kembali tanah SHM Nomor 669 pada saat jatuh tempo tanggal 25 September 2015 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Hal 54 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat P.I.II-1 sampai dengan bukti surat P.I.II-6 serta saksi Kuswanto dan saksi Imron ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat T.1 sampai dengan bukti surat T.7 serta saksi Nur Rokhman ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat T.T.III-1 sampai dengan bukti surat T.T.III-4 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat IV mengajukan bukti surat T.T.IV-1 sampai dengan bukti surat T.T.IV-3 serta saksi Muhammad Suud ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat mempunyai hutang di BRI sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun tidak dapat melunasi hutangnya, sehingga tanah jaminan SHM Nomor 669 akan dilelang dan pada saat berada di BRI bertemu dengan Tergugat yang menawarkan membantu melunasi hutang agar tanah tidak dilelang dan seolah-olah Para Penggugat menjual tanah kepada Tergugat dengan harga Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) untuk selanjutnya dibuat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012 ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-1 dan bukti surat P.I.II-2 merupakan fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nur Dumaeri dan Fatkhul Amin ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan sama dengan bukti surat T.4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 669 yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, serta bukti surat T.T.III-1 berupa buku tanah Hak Milik Nomor 669 yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, menunjukkan tanah SHM Nomor 669 atas nama Nur

Hal 55 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Dumaeri Bin Djahuri telah dibebani hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank BRI ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-3 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan namun sama dengan bukti surat T.3 yang juga tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan berupa perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012, akan tetapi baik Para Penggugat dalam gugatannya maupun Tergugat dalam dalil jawabannya sama-sama mengakui dan membenarkan terkait adanya perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana bukti surat P.I.II-3 dan T.3 tersebut ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-3 dan T.3 berupa perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012 merupakan akta dibawah tangan yang kemudian telah di waarmerking oleh Nia Septiana Wulandari, S.H., M.Kn., Notaris Kabupaten Pekalongan tanggal 25 September 2024, dimana yang dimaksud dengan waarmerking adalah membukukan surat dibawah tangan kedalam buku notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) huruf b UU Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris namun kekuatan pembuktiannya sama dengan surat dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1875 KUHPerdata berbunyi “bahwa suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti sempurna seperti suatu akta otentik, dan dengan demikian berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu “ ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-3 dan T.3 tersebut, telah dibuat oleh dan ditandatangani Para Penggugat sebagai pihak pertama dan Tergugat sebagai pihak kedua, dimana dalam jawabannya Tergugat tidak membantah keberadaan bukti surat tersebut dan membenarkan telah membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut serta apa yang termuat didalamnya, yang diperkuat dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu saksi Kuswanto yang menerangkan

Hal 56 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi yang membuat draft perjanjian pengikatan jual beli yang kemudian diperlihatkan kepada Para Penggugat dan Tergugat dan tidak keberatan dengan draft tersebut, dengan demikian oleh karena bukti surat P.I.II-3 dan T.3 tidak dibantah oleh para pihak yang membuatnya yaitu Para Penggugat dan Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat P.I.II-3 dan T.3 dapat diketahui bahwa pada tanggal 25 September 2012 telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat, sebagaimana dalam pasal I berisi Para Penggugat selaku pihak pertama menjual kepada Tergugat selaku pihak kedua sebidang tanah dan rumah dengan sertifikat hak milik Nomor 669/Gumawang terletak di Kelurahan Gumawang RT.017 RW.006 Kec. Wiradesa Kab. Pekalongan dengan harga Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dan sertifikat tanah dibalik nama ke atas nama pihak kedua ;

Menimbang, bahwa dalam pasal III disebutkan pihak pertama diberi kesempatan untuk membeli kembali tanah rumah tersebut dengan harga Rp1.200.000,00/M2 X luas tanah, atau seharga Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) dan dengan harga tersebut tidak akan berubah sampai tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015 ;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perjanjian yang untuk menilai terhadap sah atau tidaknya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;

Kesepakatan dalam hal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak yang dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditentukan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan ;

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Hal 57 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI

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)



Dalam Pasal 1329 *jo.* Pasal 1330 KUHPerdara ditentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh undang-undang ia dinyatakan tidak cakap, dimana tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;

3) Suatu hal tertentu ;

Yang dimaksud di sini adalah perjanjian tersebut harus menyangkut obyek tertentu, dan jika obyeknya adalah berupa barang maka hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, serta dalam perjanjian setidaknya harus menyebutkan jenisnya ;

4) Suatu kausa yang halal ;

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara disebutkan suatu kausa adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan dari harga Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli, Para Penggugat tidak setuju dan berusaha menolak namun karena dikatakan hanya formalitas saja dan Para Penggugat masih dapat menempati rumah tersebut sehingga Para Penggugat setuju ;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012, dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat, yang dari bukti surat P.I.II-4 bahwa tanah SHM 669 telah dibebani hak tanggungan dan sebagaimana keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu saksi Kuswanto menerangkan jual beli tanah sejumlah Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) tidak ada pembayaran secara tunai karena uang pembayaran sudah diserahkan kepada BRI untuk menebus sertifikat tanah dan saksi Imron yang menerangkan tahun 2012 pernah melihat Tergugat datang ke BRI dan memberikan uang untuk melunasi hutang Para Penggugat sejumlah Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) karena Tergugat ingin membantu supaya tanah tidak dilelang, dengan demikian dapat

Hal 58 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan bahwa Tergugat yang telah membayarkan hutang Para Penggugat pada Bank BRI sejumlah Rp163.000.000,00 (seratus enam puluh tiga juta rupiah) untuk selanjutnya atas pelunasan hutang tersebut berdasarkan surat dari PT. Bank BRI (Persero) Cabang Pekalongan tanggal 26 September 2012 maka hak tanggungan hapus pada tanggal 3 Oktober 2012, dan Para Penggugat serta Tergugat telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 September 2012 dengan kesepakatan Para Penggugat menjual tanah SHM Nomor 669 kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan, Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa adanya paksaan mengenai kesepakatan harga yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli bahkan Para Penggugat menyatakan dalam dalil positifnya akhirnya menyetujui karena masih bisa menempati rumah tersebut, dengan demikian Para Penggugat secara sadar sepakat untuk terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan Tergugat dan merupakan orang dewasa dan cakap untuk melakukan perjanjian, sehingga syarat kesatu mengenai sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan syarat kedua mengenai cakap untuk membuat perjanjian telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut telah disebutkan secara khusus obyek perjanjian adalah mengenai kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 669/Gumawang atas nama Nur Dumaeri dan hal tersebut bukan merupakan hal-hal yang dilarang oleh Undang-Undang, oleh karenanya syarat ketiga mengenai hal tertentu dan syarat keempat mengenai kausa yang halal telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka perjanjian pengikatan jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya, oleh karenanya

Hal 59 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1

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)



Para Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang membuat terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa seseorang dinyatakan melakukan wanprestasi adalah apabila :

1. Tidak melakukan prestasi sama sekali ;
2. Terlambat melakukan prestasi ;
3. Melakukan prestasi tetapi tidak menurut yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut, adanya suatu wanprestasi akibat dari adanya suatu perjanjian yang memuat beberapa prestasi dari kedua belah pihak yang berjanji, sehingga salah satu pihak yang tidak melakukan prestasi sama sekali, terlambat melakukan prestasi atau melakukan prestasi tetapi tidak menurut yang diperjanjikan, dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan pendahuluan antara calon penjual dan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas tanah, yang terhadap obyek tanah belum bisa dibuat akta jual beli karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk dilakukan jual beli dengan berisi ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak, dimana Para Penggugat dalam dalilnya gugatannya dan Tergugat dalam dalil jawabannya menyatakan pada awalnya tanah SHM Nomor 669/Gumawang atas nama Nur Dumaeri Bin Djahuri semula menjadi jaminan hutang pada Bank BRI dan sebagaimana fakta-fakta tersebut diatas, bahwa tanah SHM Nomor 669 pada saat dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yaitu pada tanggal 25 September 2012 masih dibebani hak tanggungan oleh PT. Bank BRI Pekalongan yang kemudian baru dinyatakan hapus hak tanggungan pada tanggal 3 Oktober 2012, sehingga penandatanganan akta jual beli belum bisa dilaksanakan karena terhadap tanah obyek jual beli masih dibebani hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya bahwa kemudian telah dilakukan penandatanganan akta jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat, untuk Tergugat mengajukan bukti surat T.4 berupa

Hal 60 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta jual beli No. 91/JB/WRD//XI/2012 yang dibuat dihadapan Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn. Notaris dan PPAT yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan bukti surat tersebut merupakan akta otentik yang menunjukkan pada hari Selasa tanggal 13 November 2012, Para Penggugat sebagai pihak pertama telah menjual tanah SHM Nomor 669/Gumawang atas nama Nur Dumaeri Bin Djahuri (Penggugat I) kepada Tergugat sebagai pihak kedua dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima sepenuhnya oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagai tindak lanjut dari apa yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli bahwa Para Penggugat menjual tanah kepada Tergugat, maka dibuat akta jual beli terhadap tanah SHM Nomor 669/Gumawang sebagaimana bukti surat T.4, akan tetapi mengenai adanya perbedaan harga jual beli yang ditentukan dalam perjanjian pengikatan jual beli dan harga yang tertuang dalam akta jual beli, hal tersebut merupakan kehendak dari para pihak yang membuatnya dan tidak dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya maupun Tergugat dalam dalil jawabannya ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.5, bukti surat T.T.III-1, T.T.III-2, T.T.III-3, dan T.T.III-4 yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan menunjukkan bahwa tanah SHM Nomor 669/Gumawang pada tanggal 21 November 2012 telah beralih menjadi atas nama Hanafi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi, SH., MKn. selaku PPAT ;

Menimbang, bahwa dengan telah dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli, maka telah memenuhi apa yang termaksud dalam perjanjian pengikatan jual beli, bahwa Para Penggugat menjual tanah SHM Nomor 669/Gumawang kepada Tergugat, untuk kemudian yang menjadi persengketaan antara Para Penggugat dan Tergugat adalah apakah Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan seluruh klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan tidak memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membeli kembali tanah SHM Nomor 669/Gumawang pada saat jatuh tempo yaitu tanggal 25 September 2015

Hal 61 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pk1

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

sejumlah Rp.324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) serta menaikkan harga menjadi Rp.370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti surat P.I.II-6 yang berupa surat pernyataan tanggal 24 September 2024 yang dibuat oleh Supriyanto, dalam poin 3 isinya menyatakan pada tanggal 25 September 2015, ditempat saksi bekerja di kantor Notaris PPAT Dwi Jati Pratiwi, S.H., M.Kn., hadir Fatkhul Amin dan Nur Dumaeri dan telah membawa uang sebesar Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) yang akan digunakan untuk melaksanakan transaksi pembelian kembali rumah tanah yang sebelumnya dijual ke Hanafi, sehubungan dengan hal tersebut saksi menghubungi Hanafi lewat telpon tetapi menjawab sedang tidak ada di rumah dan mengatakan besok saja, selanjutnya pembelian kembali tanah dan rumah sebagaimana perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris tidak dapat terlaksana ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-6 adalah surat pernyataan yang dipersamakan dengan surat dibawah tangan yang akan memiliki kekuatan pembuktian setara dengan akta otentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang menandatangani sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang sebagaimana pula yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 yang berbunyi “ surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)”, sedangkan dalam persidangan saudara Supriyanto sebagai pihak yang membuat surat pernyataan dan dalam perkara aquo sebagai Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan, sehingga tidak dapat memberikan keterangan perihal kebenaran pernyataan dan tandatangan dalam surat pernyataan tersebut dan tidak adanya bukti lain untuk mendukung bukti surat P.I.II-6 tersebut, maka terhadap bukti surat P.I.II-6 tidak memiliki kekuatan pembuktian dan haruslah dikesampingkan ;

Hal 62 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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

Menimbang, bahwa bukti surat P.I.II-5 yang sama dengan bukti surat T.6 yang dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan berupa perjanjian kesepakatan Nomor 35 tanggal 22 Oktober 2015, menunjukkan Penggugat II dan Tergugat membuat kesepakatan bahwa Tergugat sebagai pihak pertama adalah selaku penjual atau pemilik dari tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM Nomor 669/Gumawang seluas 270 M2 dan Penggugat II selaku pihak kedua akan membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan perjanjian yang termuat dalam bukti surat P.I.II-5 dan bukti surat T.6 tersebut tidak sah karena hanya ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat saja tanpa melibatkan Penggugat I sebagai pemilik semula tanah SHM Nomor 669, selanjutnya terhadap dalil Para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat pembuatan perjanjian kesepakatan Nomor 35 tanggal 22 Oktober 2015, sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas sejak tanggal 22 November 2012, tanah SHM Nomor 669 telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Hanafi, dengan demikian dalil para Pengugat yang menyatakan bahwa perjanjian menjadi cacat hukum karena tidak melibatkan Penggugat I sebagai pemilik semula tanah menjadi tidak beralasan karena tanah SHM Nomor 669 pada saat pembuatan perjanjian adalah milik Tergugat (Hanafi) dan dengan tidak dilibatkannya Penggugat I untuk membuat perjanjian tidak menyebabkan perjanjian menjadi cacat hukum, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan perjanjian nomor 35 tanggal 22 Oktober 2015 cacat hukum tidak dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu saksi Kuswanto menerangkan ketika tanggal jatuh tempo perjanjian pengikatan jual beli, Penggugat I datang ke kantor saksi untuk membayar kepada Tergugat namun Tergugat tidak datang ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Kuswanto tersebut tidak didukung dengan keterangan saksi lainnya maupun bukti surat yang diajukan

Hal 63 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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

oleh Para Penggugat, sehingga terhadap keterangan saksi tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan Tergugat pada awalnya memang memberikan kesempatan kepada Para Penggugat apabila masih berkeinginan memiliki tanah rumah tersebut untuk bisa membeli kembali dengan kesepakatan harga Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) akan tetapi didalam waktu yang telah disepakati hingga 25 September 2015 ternyata Para Penggugat tidak mampu membeli kembali tanah rumah objek sengketa, sehingga dengan berbagai alasan Para Penggugat malah menghindar dan apabila didatangi malah pergi tidak mau menemui Tergugat hingga akhirnya karena Para Penggugat tidak membeli kembali tanah tersebut maka Tergugat menjual tanah kepada Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.7 berupa surat pernyataan tanggal 28 Januari 2016 yang dibuat oleh Penggugat II, isinya Penggugat II menyatakan akan membeli rumah Hanafi sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) paling lambat hari Jumat tanggal 29 Januari 2016 ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Nur Rokhman yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya pernah mengantar Tergugat untuk menemui Para Penggugat dirumahnya sekitar 5 (lima) kali namun hanya bertemu 2 (dua) kali saja, untuk menanyakan apakah rumah jadi dibeli kembali dan saat bertemu dengan Para Penggugat tidak ada kejelasan pembayaran tapi intinya mau membayar kembali ; Bahwa, saksi pernah bertemu dengan Penggugat II di Kodim Pekalongan tahun 2016 dan Penggugat II membuat surat intinya akan membeli kembali seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan sampai sekarang surat pernyataan yang dibuat tersebut belum ada realisasinya, hingga sekarang Para Penggugat masih menempati rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.7 tersebut yang diperkuat dengan keterangan saksi Nur Rokhman, membuktikan bahwa Penggugat II telah membuat surat pernyataan untuk membeli rumah Tergugat yang dibuat

Hal 64 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 28 Januari 2016 dan berjanji akan melakukan pembelian paling lambat pada tanggal 29 Januari 2016, yang sekaligus membuktikan bahwa Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membeli kembali tanah SHM Nomor 669 bahkan hingga melewati masa jatuh tempo pembelian kembali ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawaban Tergugat, oleh karena telah melewati masa jatuh tempo tanggal 25 September 2015 untuk pembelian kembali akan tetapi Para Penggugat tidak membeli kembali maka Tergugat menjual tanah SHM 669 kepada Turut Tergugat IV (sebagaimana bukti surat T.T.IV-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli dengan tidak memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk membeli kembali tanah SHM Nomor 669 dari Tergugat tidak dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dapat dibuktikan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka terhadap petitum angka 2 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 25 September 2012 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan mengenai wanprestasi telah ditolak, maka terhadap petitum selebihnya yaitu petitum angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi tersebut turut pula termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam pertimbangan dalam Rekonvensi ini ;

Hal 65 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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)



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat rekonvensi pada pokoknya adalah :

- Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang berdiri di atasnya sebuah Rumah dengan SHM. Nomor. 669/Gumawang, Luas 270 meter, terletak di Desa Gumawang Kecamatan Wiradesa atas nama Hanafi, dengan Batas-batas:

- Sebelah Utara : Hak Milik No. 393
- Sebelah Timur : Jalan Raya Bojong-wiradesa
- Sebelah Selatan : Hak Milik Nomor 614
- Sebelah Barat : Hak Milik Nomor 409

Selanjutnya mohon disebut Objek Sengketa ;

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik objek sengketa adalah dari membeli dengan transaksi Jual beli di Notaris pada tanggal 13 Nopember 2012 dengan Akta Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi S.H, M.Kn ;

- Bahwa setelah Penggugat membeli objek sengketa tersebut dari Para Tergugat tersebut objek sengketa tidak langsung dikuasai akan tetapi masih dalam penguasaan Para Tergugat hingga sekarang ;

- Bahwa penguasaan Objek Sengketa oleh Para Tergugat tersebut bukan tanpa sebab, akan tetapi Para Tergugat berjanji akan membayar Hak sewa sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) Per Tahun kepada Penggugat, dan ternyata Para Tergugat selama 12 tahun menempati Objek Sengketa dari tahun 2012 hingga 2024 hanya membayar 3 kali yaitu tahun 2012 hingga 2015 dan selanjutnya hingga sekarang Para Tergugat tidak melakukan kewajibannya membayar sewa, bahwa Perbuatan Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji dan telah merugikan Penggugat ;

- Bahwa Para Tergugat disamping berjanji akan membayar Uang Sewa Per Tahun, Para Tergugat juga berjanji akan membeli kembali Tanah Rumah Objek sengketa di maksud dengan harga dari Rp. 324.000.000, (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) paling lambat pada tahun 2015,

Hal 66 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



namun hingga sekarang sudah berjalan selama kurang lebih 12 tahun Para Tergugat ternyata Ingkar Janji dan tidak mau keluar dari tanah Rumah Objek sengketa Milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan bantahan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Para Tergugat menolak dalil gugatan penggugat dalam Rekonvensi pada point 6, dan point 7, karena Para Tergugat menempati objek sengketa adalah berdasarkan pada Pasal II, PPJB. Yang mengatur bahwa Para Tergugat diberi hak untuk menempati rumah/objek sengketa tersebut selama 3 (tiga) tahun, dengan hak sewa seharga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per tahun. Dan Para Tergugat tidak membayar sewa, disebabkan karena tidak ada perjanjian sewa baru atas objek sengketa tersebut dimana Perjanjian kontrak/sewa rumah (objek sengketa) sudah berakhir pada tanggal 25 September 2015 serta Para Tergugat sampai saat ini tidak bersedia keluar dari objek sengketa karena Para Tergugat masih memperjuangkan haknya untuk memperoleh keadilan yaitu; membeli kembali objek sengketa dari Penggugat dalam rekonvensi, karena hal tersebut jelas diatur dalam PPJB;

- Bahwa, Para Tergugat menolak dalil gugatan penggugat dalam Rekonvensi pada point 8, dan point 9, karena yang menyebabkan Para Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya (yaitu membeli kembali Objek sengketa dari Penggugat pada tanggal 25 September 2015, seharga Rp.324.000.000,- (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) disebabkan karena ulah dari Penggugat sendiri yang mengingkari/tidak memenuhi perjanjian yang dituangkan dalam PPJB tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Rekonvensi, akan terlebih dahulu dipertimbangkan yang menyangkut formalitas gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya dalam positanya adalah menguraikan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa

Hal 67 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari membeli dengan transaksi Jual beli di Notaris pada tanggal 13 Nopember 2012 dengan Akta Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi S.H, M.Kn. dan setelah Penggugat membeli objek sengketa tersebut dari Para Tergugat, objek sengketa tidak langsung dikuasai akan tetapi masih dalam penguasaan Para Tergugat hingga sekarang sehingga Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Para Tergugat selama 12 tahun menempati objek sengketa dari tahun 2012 hingga 2024 hanya membayar 3 kali yaitu tahun 2012 hingga 2015 dan selanjutnya hingga sekarang Para Tergugat tidak melakukan kewajibannya membayar sewa dan berjanji akan membeli kembali tanah rumah objek sengketa di maksud dengan harga Rp. 324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) paling lambat pada tahun 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi diatur dalam Pasal 132 huruf a HIR, pasal 158 angka 1 dan angka 3 RBg, serta pasal 245 RV yang untuk dapat diajukan sebagai gugatan rekonvensi harus memenuhi syarat formal yaitu gugatan harus dirumuskan secara jelas dan terurai sama dengan gugatan konvensi, dengan merumuskan secara jelas posita atau dalil gugatan berupa penegasan dasar hukum dan dasar peristiwa yang melandasi gugatan serta menyebutkan dengan rinci petitum gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi pokok gugatan rekonvensi Penggugat adalah mengenai gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat, dimana Penggugat menguraikan sebagai pemilik sah tanah SHM Nomor 669 melalui jual beli sebagaimana Akta Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi S.H, M.Kn., namun tanah dan rumah tersebut masih dalam penguasaan Para Tergugat hingga sekarang karena Para Tergugat berjanji akan membayar hak sewa sebesar Rp5.000.000, (lima juta rupiah) per tahun kepada Penggugat serta berjanji akan membeli kembali tanah dan rumah dengan harga Rp324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah) paling lambat pada tahun 2015, akan tetapi Para Tergugat ingkar janji dengan tidak membayar sewa serta membeli

Hal 68 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI

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)



kembali tanah tersebut, sehingga Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana dalam petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi hanya menguraikan dasar fakta (*feitelijke ground*) sebagai pemilik sah tanah SHM Nomor 669 melalui jual beli sebagaimana Akta Nomor 91/JB/WRD/XI/2012 yang dibuat oleh Dwi Jati Pratiwi S.H, M.Kn.tanpa menguraikan hubungan hukum atau alasan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat yang berkaitan dengan peristiwa hukum apa yang menyebabkan Para Tergugat masih menempati rumah/objek sengketa namun tidak membayar sewa, serta tidak membeli kembali tanah paling lambat tahun 2015 sehingga Penggugat Rekonvensi menuntut Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi, dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas karena hanya menguraikan adanya dasar fakta (*feitelijke ground*) tanpa disertai dengan dasar hukum (*rechtelijke ground*) dalam posita gugatannya, sehingga terdapat ketidakjelasan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi serta yang menjadi dasar gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat Rekonvensi, sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat rekonvensi tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, demikian pula terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk mendukung dalil pokok gugatannya maupun Para Tergugat untuk mendukung dalil pokok bantahannya tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya, sehingga Para Penggugat Konvensi berada pada pihak yang kalah, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Hal 69 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPperdata, Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR (Herziene Indonesisch Reglement), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.849.000,00 (satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari Kamis, tanggal 28 November 2024, oleh kami, Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nofan Hidayat, S.H., M.H., dan Veni Wahyu Mustikarini, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Atrita Puitisia, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V melalui Sistem Informasi Pengadilan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal 70 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl



Nofan Hidayat, S.H., M.H.

Agus Maksum Mulyohadi, S.H., M.H.

Veni Wahyu Mustikarini, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Atrita Puitisia, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Proses	Rp 100.000,00
- Panggilan	Rp 419.000,00
- PNBP	Rp 80.000,00
- Pemeriksaan setempat	Rp1.100.000,00
- Sumpah	Rp 100.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00
- Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
J u m l a h	Rp1.849.000,00

(satu juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)

Hal 71 dari 71 hal Putusan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Pkl

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)