



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MOJONO**, Lahir di Sumenep, tanggal 10-02-1985, Warga Negara Indoneisa berkedudukan di Dusun Pajagalan, RT/RW: 002/003, Desa Gapura Barat, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada .1. KAMARULLAH, SH.,MH. ; 2. NADIANTO, SH.,MH. ; 3. ALI YUSNI, SH.; 4. HIDAYATULLAH, SH. ; 5. MOH. KHOLILI, SH. ; 6. IBNU HAJAR, SH. ; 7. ABDUL AZIZ, SH. ; 8. LUKMANUL HAKIM, SH., Advokat dan konsultan Hukum pada kantor hukum "LBH ACHMAD MADANI PUTRA DAN REKAN REKAN", berkantor di Jalan Raya Lenteng Nomor: 01 Kebunagung, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep, e-mail: hidayatullahsh90@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep di bawah register nomor 51/SK.Pdt/HK,III-2024/PN Smp tanggal 6 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**1.AHMAT AGUS RIYADI**, Lahir di Sumenep, pada tanggal 30-08-1991, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Dusun Karajjan, RT.001/RW.002, Desa Kebunan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Syaiful Bahri, A.P., S.H., 2. Herman Wahyudi, S.H., 3. Zubairi, S.H., para advokat pada Kantor Advokat HBB Law Firm and Partners, beralamat di

*Halaman 1 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Jalan TK Melati Nomor 11B, Desa Kebunagung, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, e-mail: yudixwahyu@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep di bawah register nomor 28/SK.Pdt/HK,II-2024/PN Smp tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. FITRIYANI**, Lahir di Sumenep, pada tanggal 06-05-1989, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Dusun Karajian, RT.001/RW.002, Desa Kebunan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Syaiful Bahri, A.P., S.H., 2. Herman Wahyudi, S.H., 3. Zubairi, S.H., para advokat pada Kantor Advokat HBB Law Firm and Partners, beralamat di Jalan TK Melati Nomor 11B, Desa Kebunagung, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, e-mail: yudixwahyu@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep di bawah register nomor 28/SK.Pdt/HK,II-2024/PN Smp tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. MOLYADI, S.Pd**, , Lahir di Sumenep, pada tanggal 21-04-1984, Pekerjaan Belum/tidak Bekerja, beralamat di Dusun Lojikantang, RT.006/RW.001, Desa Kalinaget Barat, Kecamatan Kalianget, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Syaiful Bahri, A.P., S.H., 2. Herman Wahyudi, S.H., 3. Zubairi, S.H., para advokat pada Kantor Advokat HBB Law Firm and Partners, beralamat di Jalan TK Melati Nomor 11B, Desa Kebunagung, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, e-mail: yudixwahyu@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2024 yang telah

Halaman 2 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep di bawah register nomor 28/SK.Pdt/HK,II-2024/PN Smp tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**4. RB. MOH. FARID ZAHID, S.H., Mm., M.K**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Mansyur Nomor 70, Desa Pangarangan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Nurul Hidayat, S.H., advokat pada Kantor Hukum Mohammad Nurul Hidayat, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Merapi Nomor 08, Desa Kolor, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, e-mail: [muhammadnurulhidayat.lawyer@gmail.com](mailto:muhammadnurulhidayat.lawyer@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep di bawah register nomor 55/SK.Pdt/HK,III-2024/PN Smp tanggal 7 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**5. Kepala Badan Pertanahan Nasional (kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep)**, berkedudukan di Jalan Payudan Barat Nomor 2, Desa Pabian, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, Provinsi Jawa Timur; selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep pada tanggal 15 Februari 2024 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 3 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



1. Bahwa sebelumnya Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;

Tanah tersebut kesemuanya terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep ;

Dan mohon untuk selanjutnya 3 (tiga) bidang tanah tersebut diatas selanjutnya agar disebut sebagai **obyek sengketa**

2. Bahwa Penggugat sebelumnya akan menjual tanah 8 (delapan) SHM seluas 80.827 M2 an. Hj. Azizah tanah milik Almarhum Hj. Azizah yang tidak lain adalah Ibu kandung dari Penggugat, dan Tanah 4 (empat) seluas 31944 M2 an. H. RACHMAD milik dari bapak Penggugat dengan total luas keseluruhan yang akan dijual selua 112.771 m2 (seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) Tergugat I dengan harga Rp. 35.000,-00 permeter dengan jumlah total keseluruhan Rp. 3.946.985.000 (*tiga milyar sembilan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah*);

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyampaikan kepada Penggugat bahwa apabila akan menerima uang muka maka perlu dibuatkan surat perjanjian jual beli terhadap permintaan tersebut, Penggugat menyanggupi untuk dibuatkan surat perjanjian jual beli atas tanah yang akan dijual seluas 112.771 m2 (seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi), dan Tergugat III meminta Penggugat untuk membawa semua berkas - berkas terkait dengan tanah tambak yang akan dijual tanah tambak milik Penggugat (obyek sengketa) ke kantor Notaris

*Halaman 4 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Farid (Tergugat IV), akan tetapi setelah akan menandatangani surat perjanjian jual beli tertanggal 18 Januari 2023 yang bertempat dikantor Tergugat IV tiba – tiba obyek tanah didalam surat perjanjian jual beli tersebut adalah SHM No. 471, 472, 473 (obyek sengketa) dimana obyek sengketa tersebut kesemuanya adalah tanah yang tidak akan dijual oleh Penggugat. Terhadap hal tersebut Penggugat menolak untuk tanda tangan karena obyek tanah sengketa tidak akan dijual oleh Penggugat;

**4. Bahwa atas bentuk penolakan dari Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III beralasan bahwa Tergugat I tidak akan memberi uang muka sebagai tanda bukti jadi pembelian terhadap tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*) yang akan dijual karena bukan atas nama Penggugat sehingga Tergugat I meminta jaminan jika akan menerima uang muka, maka harus memberi jaminan dengan cara membuat surat perjanjian jula beli dengan obyek bidang tanah yang langsung beratas nama Penggugat (obyek sengketa), dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat **tidak akan dijual melainkan hanya sebatas jaminan penerimaan uang muka atas pembelian tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*)**;**

**5. Bahwa setelah surat perjanjian jual beli ditandatangani berjalan kemudian hari Tergugat I dengan Tergugat III secara melawan hukum memaksa Penggugat untuk mendatangkan berkas - berkas di kantor Tergugat IV yang tidak ada isinya mengenai obyek tanah yang diperjual belikan, bahkan Penggugat sempat menolak dan komplin kepada Tergugat IV dan karyawan nya bahwa Penggugat tidak mau tandatangan, akan tetapi Tergugat I memaksa untuk melakukan penandatanganan surat – surat yang telah disiapkan oleh Tergugat IV dengan alasan pembayaran selanjutnya tidak akan diselesaikan;**

**6. Bahwa berjalan waktu Penggugat baru mengetahui dan baru sadar bahwa surat - surat yang pernah ditanda – tangani yang isinya kosong tersebut adalah AJB atas bidang tanah obyek sengketa, yang dahulu**

*Halaman 5 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





hanya disebatas dijadikan jaminan untuk penerimaan uang muka pembayaran bidang tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*), adapun AJB dimaksud yang dikeluarkan oleh Tergugat IV antara lain:

- (1) Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
  - (2) Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
  - (3) Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
7. Bahwa Penggugat merasa kaget bahwa berkas kosong yang pernah ditandatangani di kantor notaris (Tergugat IV) adalah AJB atas tanah obyek sengketa yang sebenarnya tidak akan dijual kepada Tergugat I, oleh karena demikian maka Penggugat komplin kepada Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi hal tersebut tidak dihiraukan, dan parahnya terhadap obyek tanah yang seluas 31944 M2 atas nama H. Rahmat orang tua Penggugat sama sekali tidak dilibatkan Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat III, dimana seharusnya Penggugat juga ikut tandatangan terhadap obyek tanah yang seluas 31944 M2, karena tanah tersebut adalah harta bersama antara H. Rahmat dengan Ibu Penggugat yang bernama Almarhumah Hj. Azizah;
8. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa dengan seseorang yang bernama AHMAT AGUS RIYADI (Tergugat I) melainkan hanya bersepakat untuk menjual tanah lain seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*), oleh karena demikian maka sudah barang tentu apa yang

Halaman 6 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV adalah tindakan – tindakan yang tidak sah secara hukum dan tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum ;

**9.** Bahwa Tergugat III secara sengaja mensiasati Penggugat dengan cara menyuruh untuk membawa foto copy SHM atas nama Penggugat (obyek sengketa) ke kantor notaris milik Tergugat IV kemudian membuat surat perikatan perjanjian jual beli dengan tipu muslihat, dan membuat Akta Jual beli yang isinya kosong sehingga Penggugat menandatangani surat AJB tersebut adalah tindakan nyata merupakan tindakan perbuatan melawan hukum yang secara jelas merugikan Penggugat;

**10.** Bahwa alasan pembayaran uang muka dengan jaminan perikatan perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa dalah siasat licik yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III yang dilakukan secara sengaja dengan Tergugat IV, dimana seharusnya Tergugat IV berkewajiban untuk memberi pemahaman dan keharusan untuk membacakan segala surat yang akan ditandatangani dihadapan Tergugat IV adalah merupakan tindakan – tindakan yang melawan hukum;

**11.** Bahwa atas semua produk surat perjanjian jual beli dan Akta jual beli yang dibuat dan tandatangani dengan cara – cara yang melawan hukum maka tidak batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

**12.** Bahwa akibat tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat mau melakukan penandatanganan surat perjanjian adalah bentuk penyiasatan yang secara jelas dan langsung merugikan Penggugat;

**13.** Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya tindakan yang tidak sesuai dengan kesepakatan terdahulu maka Penggugat mencoba untuk menghubungi Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi selalu membuat alasan – alasan yang tidak rasional sehingga Penggugat merasa dirugikan, termasuk telah dilakukan somasi sebanyak dua kali tetapi tidak ada respon dan iktikad baik;

*Halaman 7 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III ditambah lagi dengan cara membuat kwitansi pelusan palsu yang diberikan kepada Tergugat IV, terhadap kwitansi paslu pelunasan tersebut telah Penggugat komplin dan keberatan disampaikan kepada Tergugat IV agar tidak melanjutkan proses balik nama kepada Tergugat I, akan tetapi hal tersebut juga tidak dihiraukan oleh Tergugat IV;

15. Bahwa penyiasatan obyek sengketa yang diperjual belikan baik didalam surat perjanjian jual beli, Akta Jual Beli maupun kwitansi pelunasan yang dipalsukan dimana Penggugat tidak pernah menandatangani surat kwitansi peluanasan atas obyek sengketa adalah tindakan sengaja yang dilakukan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V untuk mensiasati dan mengelabui Penggugat, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum sesuai peraturan per-undang-undangan yang berlaku;

16. Bahwa terhadap proses penerbitan Akta Jual Beli yang secara terang-terangan melawan hukum tersebut diatas Turut Tergugat juga secara tidak berhati hati dan cermat juga ikut serta memproses balik nama atas obyek sengketa dari Almarhumah Hj. Azizah adalah merupakan tindakan yang juga dapat dikategorikan secara perbuatan melawan hukum, dan seharusnya Turut Tergugat harus bertindak lebih cermat dan berhati hati – hati sebagai pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam peraturan per-undang-undangan yang berlaku dan Asas Asas umum pemerintahan yang baik dimana tindakan tersebut harus berlandaskan kepada perbuatan administratif yang tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena demikian maka Turut Tergugat yang menerima proses peralihan hak atas nama dari obyek sengketa dengan tindak menolak permohonan balik nama jelas jelas merupakan tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan langsung kepada diri Penggugat;

17. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1320 [KUH Perdata](#). Syarat sah perjanjian, harus dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

*Halaman 8 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Hal ini juga telah ditegaskan kembali dalam Pasal 1321 KUH Perdata:

***Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.***

**18.** Bahwa rangkaian tindakan tersebut diatas secara jelas dan nyata tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum, sebab perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut telah terjadi dengan tipu muslihat dengan cara membuat surat perjanjian jual beli yang isinya tidak benar dan membuat kwitansi yang isinya tidak benar pula dan membuat Akta Jual Beli yang isinya tidak jelaskan kepada Penggugat berdasarkan Pasal 1471 KUHP, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, oleh karena demikian maka Penggugat sebagai salah satu dari Para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP, yang berbunyi: *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;*

**19.** Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHP, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini maka Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang*

Halaman 9 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



*lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”*

**20.** Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata disebutkan

*bahwa:”tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, mewajibkan orang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut.”*

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan – perbuatan dengan kerugian;

**21.** Bahwa selanjutnya :

- Berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan *“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain,mewajibkan orang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut.”*
- Berdasarkan Pasal 1366 KUH Perdata juga mengatur *“setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hatihatiannya”*
- Berdasarkan pasal 1367 KUH Perdata disebutkan *“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”*

**22.** Bahwa dalam Yurisprudensi MA RI No. 252 K/PDT/2002 Tanggal 11 Juni 2004, perjanjian jual-beli dianggap tidak wajar karena tidak memenuhi syarat sahnya jual-beli dalam BW, yaitu jual-beli dilakukan secara nilai dan kontan. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual-beli

*Halaman 10 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



tersebut hanya rekayasa dan cacat hukum, oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum beserta semua akibat hukum yang timbul akibatnya;

**23.** *Bahwa* segala bentuk peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang tertuang dalam surat akta jual beli antara lain :

- (1) Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
- (2) Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
- (3) Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;

**Agar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;**

**24.** *Bahwa* berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para *Tergugat* dan Turut Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat , yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil berupa sejumlah uang dari harga tanah obyek sengketa sebesar Rp. **1.539.045.000,-00**(*satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta empat puluh lima ribu rupiah*). Dan kerugian lahan produktif atas tanah obyek sengketa dan penghasilan tani tambak garam yang seharusnya didapat sebesar: Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
- Kerugian immateriil yakni akibat perbuatan Para Tergugat, menimbulkan keresahan dan ketidak tenangan kehidupan Penggugat sekeluarga, sehingga kerugian tersebut menimbulkan

*Halaman 11 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



kerugian fisik dan psikologis serta biaya yang timbul akibat perkara ini yakni kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Kerugian tersebut harus dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk diserahkan kepada Penggugat;

**25.** Bahwa agar gugatan ini tidak dianulir oleh Para Tergugat agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

**26.** Bahwa Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, agar dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana tersebut diatas seperti keadaan semula dan dalam keadaan kosong dari harta benda mereka yang ada diatas tanah sengketa dengan bebas dari segala ikatan/tanggungan kalau perlu dengan bantuan Alat Negara ;

**27.** Bahwa segala bentuk tindakan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, mohon agar dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan segala bentuk tindakan berupa proses peralihan hak yang tengah diproses oleh Turut Tergugat harus dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

**28.** Bahwa terhadap obyek sengketa Tergugat I telah melakukan penguasaan atas tanah obyek sengketa dan telah produksi pertanian garam, maka sangat besar kemungkinan terhadap obyek sengketa Tergugat I akan melakukan tindakan perubahan bentuk dan merubah fungsi terhadap tanah obyek sengketa yang cenderung akan merugikan lebih besar Penggugat sehingga sangat beralasan manakala terhadap obyek sengketa diletakkan Sita berupa *Conservatoir beslag* (sita jaminan) agar tanah obyek sengketa tidak dirubah dan tetap dalam pengawasan pengadilan sampai adanya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR/Pasal 261 RGB/Pasal 720 dan Pasal 971 Rv.

*Halaman 12 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



29. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat, apabila tidak tercapai musyawarah mufakat maka akan diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Sumenep;

30. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

31. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan adanya bukti yang kuat menurut hukum, maka dimohon kepada Pengadilan Negeri Sumenep agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi, maupun verset ;

32. Bahwa Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memberi putusan provisi dalam putusan sela dengan amar sebagai berikut;

**DALAM PROVISI**

1. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan sela selama proses perkara berlangsung sebagai berikut :

2. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menanggukkan peralihan hak yang tengah diproses oleh Turut Tergugat yang dimohon oleh Tergugat I, dan Tergugat II, untuk dihentikan sejak di gelarnya perkara ini, menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde) ;

3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa (stand fast) baik berupa tindakan merubah kondisi obyek sengketa tanah dari betuk semula atau dialih fungsikan terhadap bentuk lain yang merubah kondisi sifat dan kegunaan obyek sengketa ;

4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula dan bebas dari adanya ikatan / tanggungan dari pihak manapun ;

*Halaman 13 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





5. Memerintahkan kepada Tergugat I agar tunduk pada keputusan ini terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita (Conservatoir beslag) terhadap tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam sertifikat antara lain:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
  2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
  3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah melakukan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*);
5. Menyatakan tidak sah dan batal surat perjanjian jual beli yang telah diperbuat oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 18 Januari 2023;
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua akta jual beli antara lain:
  - (1) Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
  - (2) Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;

*Halaman 14 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
7. Menyatakan penguasaan atas tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa :
- Kerugian materiil = Rp. **1.539.045.000,-** (satu milyar lima ratus tiga puluh sembilan juta empat puluh lima ribu rupiah). dan penghasilan tani tambak garam yang seharusnya didapat Penggugat sebesar: Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
  - Kerugian immateriil = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Total = Rp. 3.039.045.000 (tiga milyar tiga puluh sembilan juta empat puluh lima ribu rupiah)**, yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat V secara tanggung renteng sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari harta benda mereka yang ada diatas tanah sengketa dengan bebas dari segala ikatan / tanggungan, kalau perlu dengan bantuan Alat Negara;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan/menanggihkan segala proses balik nama atas obyek sengketa sampai adanya putusan yang berkuatan hukum tetap;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi maupun verzet ;
13. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 15 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Dan atau :**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya dan dianggap patut.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hadir menghadap kuasanya tersebut di persidangan, sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau pun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang melalui surat tercatat Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp tanggal 15 Februari 2024 untuk sidang tanggal 29 Februari 2024, risalah panggilan sidang melalui surat tercatat Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp tanggal 29 Februari 2024 untuk sidang tanggal 7 Maret 2024, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Arief Fatony, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memberikan jawaban secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



**I. DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS  
(OBSCUR LIBEL)**

1. Gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (obscur libel).

Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya adalah timbul dari adanya salah obyek yang awalnya menurut dalil Gugatan Penggugat yang dijadikan Obyek Jual Beli adalah 8 (delapan) SHM seluas 80.827 M2 an. Hj. Azizah dan 4 (empat) bidang tanah milik RACHMAD ayah kandung Penggugat seluas 112.771 M2 sangatlah tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya mengingat Penggugat telah menanda tangani perjanjian-perjanjian dengan sadar, tidak dalam paksaan dan memahami isi dari perjanjian-perjanjian yang telah Penggugat tanda tangani, yaitu :

i) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023, yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan isteri Penggugat selaku Penjual/PIHAK PERTAMA dan Tergugat I selaku Pembeli/PIHAK KEDUA, dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara Penjual dan Pembeli sebagai berikut :

(1) Obyek Jual Beli berupa :

(a) Tanah Hak Milik seluas 9.838 M2 (sembilan ribu delapanratus tigapuluh delapan meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00316/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(b) Tanah Hak Milik seluas 10.292 M2 (sepuluh ribu duaratus sembilanpuluh dua meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 472/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14

*Halaman 17 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Desember 2009, nomor 00317/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(c) Tanah Hak Milik seluas 14.071 M2 (empatbelas tujuh puluh satu meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 473/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00318/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(2) Harga sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh tujuh ribu tiga puluh lima ribu rupiah) dengan harga per meter sebesar Rp.35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah), dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

(a) Sebagian sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 18 Januari 2023 yaitu pada saat penanda tangnan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut ;

Note : telah dibayarkan pada tanggal 18 Januari 2022 berdasarkan kuitansi tanggal 18 Januari 2023;

(b) Sisanya sebesar Rp.597.035.000,- (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tiga puluh lima ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat selambat-lambatnya 15 hari sejak penanda tangnan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut atau tanggal 2 Februari 2023;

Note : telah dibayarkan pada tanggal 1 Februari 2023 berdasarkan bukti kuitansi tanggal 1 Februari 2023;

ii) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 yang ditanda tangani oleh Para Ahli Waris Almarhumah Hj. Azizah yaitu Tula'isah, Astomo Ariyanto, Penggugat dan Rahmad selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli/PIHAK KEDUA dengan

*Halaman 18 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara Penjual dan Pembeli sebagai berikut :

- (1) Obyek Jual Beli berupa 8 (delapan) bidang tanah :
  - (a) Hak Milik Nomor 477/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00322/Gersik Putih/2009, seluas 9.404 M2 (sembilanribu empatratus empat meter persegi)/2009, terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;
  - (b) Hak Milik Nomor 478/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00323/Gersik Putih/2009, seluas 10.603 M2 (sepuluh enam puluh tiga empat meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;
  - (c) Hak Milik Nomor 479/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00324/Gersik Putih/2009, seluas 10.046 M2 (sepuluh ribu empat puluh enam meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;
  - (d) Hak Milik Nomor 480/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00325/Gersik Putih/2009, seluas 13.909 M2 (tigabelas ribu sembilan ratus sembilan meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;
  - (e) Hak Milik Nomor 481/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00326/Gersik Putih/2009, seluas 8.493 M2 (delapan ribu empat ratus sembilan puluh tiga meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

Halaman 19 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(f) Hak Milik Nomor 485/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00330/Gersik Putih/2009, seluas 10.011 M2 (sepuluh ribu sebelas meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(g) Hak Milik Nomor 486/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00331/Gersik Putih/2009, seluas 9.453 M2 (sembilan ribu empatratus limapuluh tiga meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(h) Hak Milik Nomor 487/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00332/Gersik Putih/2009, seluas 8.908 M2 (sembilan ribu sembilanratus delapan meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(2) Harga sebesar Rp.1.616.540.000,- (satu milyar enamratus enambelas juta limaratus empatpuluh ribu rupiah) dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

(a) Sebagian sebesar Rp.500.000.000,- (enamratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 3 Maret 2023 yaitu pada saat penanda tanganan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 tersebut ;

(b) Sisanya sebesar Rp.1.116.540.000,- (satu milyar seratus nambelas juta limaratu empatpuluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 20 Maret 2023;

Dan seluruh pembayaran harga penjualan tersebut telah diterima telah diterima dan dibagi diantara ahli waris termasuk Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 10 Juli 2023.

*Halaman 20 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



iii) Perjanjian-perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas telah memenuhi unsur sahnya Perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang menerangkan unsur sahnya perjanjian adalah sebagai berikut :

- (1) Kesepakatan para pihak
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- (3) Suatu Hal Tertentu
- (4) Sebab yang halal

iv) Dari unsur sahnya perjanjian dapat kami jelaskan satu persatu dalam perkara ini :

- (1) Kesepakatan Para Pihak, artinya disini antara Penggugat (Penjual) dengan Pembeli bersepakat tentang harga jual dan Obyek Jual Beli dan telah diterima Uang harga Pembelian oleh Penggugat (penjual) dari Pembeli, telah diserahkannya Obyek Jual Beli oleh Penjual kepada Pembeli dan telah ditanda tangani surat-surat perjanjian tersebut tanpa adanya paksaan atau tekanan;
- (2) Kecakapan Para Pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli telah dewasa atau cukup umur sebagaimana ditentukan undang undang untuk menanda tangani surat-surat perjanjian tersebut;
- (3) Adanya suatu hal, yaitu adanya Obyek Jual Beli dan adanya pembayaran uang harga pembelian;
- (4) Suatu sebab yang halal, adanya penjualan/pembelian atas Obyek Jual Beli tersebut tidak dilakukan karena tipu muslihat atau karena suatu kejahatan;

v) Dengan telah diterimanya uang harga penjualan/pembelian dan telah diserahkannya Obyek Jual Beli sebagaimana dinyatakan dalam surat-surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Pembeli maka diantara para pihak telah dilakukan pelunasan dan pemberesan atas kewajiban masing masing pihak dan telah diterimanya hak masing masing pihak

*Halaman 21 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



(Aquit et de charge) sehingga tidak dapat dikatakan Para Tergugat telah melakukan melawan hukum karena Para Tergugat telah melakukan kewajibannya dan telah memberikan hak Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam surat surat PerjanjianJual Beli tersebut;

Mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/Kabur (Obscuur Libel) maka sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

**B. EKSEPSI DOLI PRASAENTIS (Eksepsi Itikad Tidak Baik)**

Bahwa dengan mengajukan gugatan a quo, Penggugat telah menunjukan itikad buruk karena berusaha untuk mencegah proses jual beli dan peralihan hak atas tanah sementara Penggugat telah menerima uang hasil penjualan tanahnya dari Tergugat I terbukti adanya itikad tidak baik Penggugat;

Penggugat malah meminta penghentian proses peralihan hak yang sudah dan akan terjadi sehingga terbukti adanya itikad buruk Penggugat dalam gugatannya terhadap para tergugat (**Exceptio Doli Praesentis**) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dengan demikian atas dasar eksepsi tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam eksepsi, merupakan bagian tak terpisahkan dengan pokok perkara, mohon agar menjadi pertimbangan dalam pengambilan putusan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo ;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

Halaman 22 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



3. Bahwa TIDAK TEPAT DALIL GUGATAN PENGGUGAT PADA ANGKA 1 GUGATANNYA FAKTANYA JUAL BELI ATAS 3 (TIGA) BUAH SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS NAMA MOJONO IN CASU PENGGUGAT TELAH DIBAYAR LUNAS OLEH TERGUGAT II SEHINGGA DALIL PENGGUGAT ADALAH DALIL YANG MENGADA-ADA TANPA BUKTI DAN Tergugat II

4. BAHWA TERGUGAT II MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL GUGATaN PENGGUGAT PADA ANGKA 3 SAMPAI DENGAN ANGKA 11 karena tidak pernah ada kesepakatan lainnya terkecuali yang dituangkan dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan, yaitu :

(1) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023, yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan isteri Penggugat selaku Penjual/PIHAK PERTAMA dan Tergugat I selaku Pembeli/PIHAK KEDUA, dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara Penjual dan Pembeli sebagai berikut :

(a) Obyek Jual Beli berupa :

(i) Tanah Hak Milik seluas 9.838 M2 (sembilan ribu delapanratus tigapuluh delapan meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00316/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(ii) Tanah Hak Milik seluas 10.292 M2 (sepuluh ribu duaratus sembilanpuluh dua meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 472/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00317/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(iii) Tanah Hak Milik seluas 14.071 M2 (empatbelas tujuh puluh satu meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 473/Desa Gersik Putih,

*Halaman 23 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00318/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(b) Harga sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilanpuluh tujuh ribu tigapuluh lima ribu rupiah) dengan harga per meter sebesar Rp.35.000,- (tigapuluh lima ribu rupiah), dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

(i) Sebagian sebesar Rp.600.000.000,- (enamratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 18 Januari 2023 yaitu pada saat penanda tanganan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut ;

Note : telah dibayarkan pada tanggal 18 Januari 2022 berdasarkan kuitansi tanggal 18 Januari 2023;

(ii) Sisanya sebesar Rp.597.035.000,- (limaratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat selambat-lambatnya 15 hari sejak penanda tanganan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut atau tanggal 2 Februari 2023;

Note : telah dibayarkan pada tanggal 1 Februari 2023 berdasarkan bukti kuitansi tanggal 1 Februari 2023;

(2) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 yang ditanda tangani oleh Para Ahli Waris Almarhumah Hj. Azizah yaitu Tula'isah, Astomo Ariyanto, Penggugat dan Rahmad selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli/PIHAK KEDUA dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara Penjual dan Pembeli sebagai berikut :

(a) Obyek Jual Beli berupa 8 (delapan) bidang tanah :

(i) Hak Milik Nomor 477/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00322/Gersik Putih/2009, seluas

Halaman 24 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.404 M2 (sembilanribu empatratus empat meter persegi)/2009, terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(ii) Hak Milik Nomor 478/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00323/Gersik Putih/2009, seluas 10.603 M2 (sepuluh enampuluh tiga empat meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(iii) Hak Milik Nomor 479/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00324/Gersik Putih/2009, seluas 10.046 M2 (sepuluh ribu empatpuluh enam meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(iv) Hak Milik Nomor 480/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00325/Gersik Putih/2009, seluas 13.909 M2 (tigabelas ribu sembilanratus sembilan meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(v) Hak Milik Nomor 481/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00326/Gersik Putih/2009, seluas 8.493 M2 (delapanribu empatratus sembilanpuluh tiga meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(vi) Hak Milik Nomor 485/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00330/Gersik Putih/2009, seluas 10.011 M2 (sepuluh ribu sebelas meter persegi),

Halaman 25 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

## 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)



terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(vii) Hak Milik Nomor 486/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00331/Gersik Putih/2009, seluas 9.453 M2 (sembilan ribu empatratus limapuluh tiga meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(viii) Hak Milik Nomor 487/Desa Gersik Putih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00332/Gersik Putih/2009, seluas 8.908 M2 (sembilan ribu sembilanratus delapan meter persegi), terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;

(b) Harga sebesar Rp.1.616.540.000,- (satu milyar enamratus enambelas juta limaratus empatpuluh ribu rupiah) dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

(i) Sebagian sebesar Rp.500.000.000,- (enamratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 3 Maret 2023 yaitu pada saat penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 tersebut ;

(ii) Sisanya sebesar Rp.1.116.540.000,- (satu milyar seratus nambelas juta limaratu empatpuluh ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 20 Maret 2023; Dan seluruh pembayaran harga penjualan tersebut telah diterima telah diterima dan dibagi diantara ahli waris termasuk Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 10 Juli 2023.



5. BAHWA TERGUGAT II MENOLAK DEGAN TEGAS DALIL PENGGUGAT PADA ANGKA 12 sampai dengan Angka 30 dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

(1) Tidak ada tipu muslihat dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas adanya penjualan Obyek Jual Beli berdasarkan 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Januari 2023 dan tertanggal 3 Maret 2023, mengingat Tergugat I telah membayarkan lunas kepada Penggugat dan kepada Ahli Waris Almarhum Hj. Azizah sesuai dengan harga yang disepakati oleh Penggugat dan ahli Waris Azizah sebagaimana dimaksud dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023 tersebut;

(2) Penanda tangan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat IV adalah pelaksanaan dari 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan tertanggal 3 Maret 2023, jadi Penggugat tidak perlu kaget karena Penggugat dan Ahli Waris Almarhum Hj. Azizah sudah menerima pembayaran lunas uang harga Pembeliannya;

(3) Kesepakatan lain yang didalilkan oleh Penggugat itulah yang merupakan tipu muslihat karena baru diberitahukan setelah Penggugat dan Ahli Waris Almarhumah Hj. Azizah menerima seluruh pembayaran uang harga pembelian dari Tergugat I, sehingga hal itu dapat dikatakan Penggugatlah yang melakukan berturut-turut :

(a) Perbuatan Melawan Hukum terhadap Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 karena Penggugat telah melakukan pemblokiran atas Sertipikat-sertipikat Obyek Jual Beli yang tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2013 yaitu 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik, berturut-turut nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih dan 473/Desa Gersik Putih yang awalnya atas nama Mojono /Penggugat pada saat ini telah

*Halaman 27 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibalik nama atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Januari 2023;

(b) perbuatan Wanprestasi terhadap pasal 4 sub. 3 dari 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2024, yang berbunyi “ Pihak Pertama (Penggugat dan ahli waris Almarhum Azizah) dengan pelunasan atas perjanjian jual Beli ini, maka harus dan kemudian menanda tangani Akta Jual Beli bersama Pihak Kedua (Tergugat I) dihadapan PPAT”, Belum dapat dijalankannya proses balik nama atas 8 (delapan) Bidang tanah Hak Milik, berturut turut nomor 477/Dsa Gersik Putih, nomor 478/Desa Gersik Putih, nomor 479/Desa Gersik Putih, nomor 480/Desa Gersik Putih, nomor 481/Desa Gersik Putih, nomor 485/Desa Gersik Putih, nomor 486/Desa Gersik Putih dan nomor 487/Desa Gersik Putih yang semula atas nama Hj. Azizah dan pada saat ini masih proses balik nama Ahli Waris Alm. Azizah tetapi dihentikan, karena dilakukan pemblokiran oleh Penggugat sehingga tidak dapat dijalankan proses balik nama keatas nama Tergugat I;

(4) Tidak ada pemalsuan apapun dalam penanda tangan 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023, kuitansi penerimaan uang harga penjualan baik DP (Down Payment) maupun pelunasan, semuanya asli dan dilakukan dalam keadaan sadar seta tanpa paksaan dan telah diterima Penggugat dan Agli waris Alm. Azizah dengan sempurna;

(5) Sebagaimana telah kami sampaikan dalam Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) bahwa 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023 telah memenuhi unsur sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, dan kami tegaskan lagi sebagai berikut :

*Halaman 28 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





(6) Kesepakatan Para Pihak, artinya disini antara Penggugat (Penjual) dengan Pembeli bersepakat tentang harga jual dan Obyek Jual Beli dan telah diterima Uang harga Pembelian oleh Penggugat (penjual) dari Pembeli, telah diserahkannya Obyek Jual Beli oleh Penjual kepada Pembeli dan telah ditanda tangani surat-surat perjanjian tersebut tanpa adanya paksaan atau tekanan;

(a) Kecakapan Para Pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli telah dewasa atau cukup umur sebagaimana ditentukan undang undang untuk menanda tangani surat-surat perjanjian tersebut;

(b) Adanya suatu hal, yaitu adanya Obyek Jual Beli dan adanya pembayaran uang harga pembelian;

(c) Suatu sebab yang halal, adanya penjualan/pembelian atas Obyek Jual Beli tersebut tidak dilakukan karena tipu muslihat atau karena suatu kejahatan karena dengan telah diterimanya uang harga penjualan/pembelian dan telah diserahkannya Obyek Jual Beli sebagaimana dinyatakan dalam surat-surat perjanjian jual beli yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Pembeli maka diantara para pihak telah dilakukan pelunasan dan pemberesan atas kewajiban masing masing pihak dan telah diterimanya hak masing masing pihak (Aquit et de charge) sehingga tidak dapat dikatakan Para Tergugat telah melakukan melawan hukum karena Tergugat I telah melakukan kewajibannya dan telah memberikan hak Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam surat surat Perjanjian Jual Beli tersebut tanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023 tersebut.

(7) Tujuan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah dicantumkan dengan jelas tidak ada tipu muslihat apapun dan akta jual beli isinya adalah sesuai dengan Obyek yang diperjanjian berdasarkan 2 (dua) Surat

*Halaman 29 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan 3 Maret 2023 jadi telah dilakukan dengan benar;

(8) Tidak terdapat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam dapat dikategorikan sebagai unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara dan jelas dalil dalil Penggugat yang diutarakan dalam Surat Gugatannya tanpa bukti dan hanya rekayasa Penggugat semata untuk mencari keuntungan lebih secara melawan hukum atau suatu Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Opstandigheid) yang diatur dalam pasal 1321 KUHPerdara.

(9) Tidak terdapat hak bagi Penggugat untuk melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) baik pada Obyek Jual Beli yang tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 maupun pada Obyek Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 karena Penggugat dan Ahli Waris Alm. Hj. Azizah telah menerima seluruh uang harga penjualan/pembelian atas Obyek Jual Beli dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan Obyek Jual Beli dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 3 Maret 2023 dengan sempurna;

(10) Kesepakatan yang tercantum dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023 telah sempurna karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara;

### **III. DALAM REKONPENS**

Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Jawaban dalam konpensi merupakan bagian yang tidak dipisahkan dengan Rekonsensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh serta mohon Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Dalam Konpensi (Para Penggugat Rekonsensi).

*Halaman 30 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Rekonpensi ini diajukan Penggugat Rekonpensi atau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konpensi berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum khusus pada Surat Perjanjian Jual tanggal 18 Januari 2023 supaya tidak tercampur aduk dalil dalil gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi atau Penggugat dalam Konpensi. Adapun dalil dalil Gugatan Rekonpensi ini diajukan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

(1) Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 dan tanggal 3 Maret 2023, Tergugat II melalui Tergugat I telah membeli Obyek Jual Beli dan dengan tata cara jual beli berturut-turut sebagai berikut :

(a) Obyek Jual Beli berupa :

(i) Tanah Hak Milik seluas 9.838 M2 (sembilan ribu delapanratus tigapuluh delapan meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00316/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(ii) Tanah Hak Milik seluas 10.292 M2 (sepuluh ribu duaratus sembilanpuluh dua meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 472/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00317/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

(iii) Tanah Hak Milik seluas 14.071 M2 (empatbelas tujuh puluh satu meter persegi) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik nomor 473/Desa Gersik Putih, dinyatakan dalam Surat Ukur tanggal 14 Desember 2009, nomor 00318/Gersik Putih/2009 tertulis atas nama MOJONO;

Halaman 31 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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)



(b) Harga sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilanpuluh tujuh ribu tigapuluh lima ribu rupiah) dengan harga per meter sebesar Rp.35.000,- (tigapuluh lima ribu rupiah), dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

- (i) Sebagian sebesar Rp.600.000.000,- (enamratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 18 Januari 2023 yaitu pada saat penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut ; Note : telah dibayarkan pada tanggal 18 Januari 2022 berdasarkan kuitansi tanggal 18 Januari 2023;
  - (ii) Sisanya sebesar Rp.597.035.000,- (limaratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat selambat-lambatnya 15 hari sejak penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 tersebut atau tanggal 2 Februari 2023; Note : telah dibayarkan pada tanggal 1 Februari 2023 berdasarkan bukti kuitansi tanggal 1 Februari 2023;
- (2) Bahwa pada saat telah dilunasi Obyek Jual Beli baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 kemudian sebagai pelaksanaannya ditanda tangani 3 (tiga) akta Jual Beli antara Penggugat dengan Penggugat Rekonpensi I (Tergugat I dalam Konpensi) selaku kuasa dari Penggugat II Rekonpensi (Tergugat II Konpensi) dihadapan Tergugat IV Konpensi dan pada saat ini telah dilakukan proses balik nama atas nama Penggugat II Rekonpensi (Tergugat II Konpensi).
- (3) Bahwa Tergugat Rekonpensi tiba-tiba dengan alasan yang tidak benar yang menyimpang dari ketentuan yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 telah melakukan pemblokiran atas 3 (tiga) Sertipikat Hak

*Halaman 32 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih dan nomor 473/Desa Gersik Putih atas nama Penggugat II Rekonsensi (Tergugat II Konpensasi) dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat II Rekonsensi dan Penggugat III Rekonsensi.

(4) Bahwa dengan adanya pembokiran atas 3 (tiga) sertifikat Hak Milik sebagaimana tersebut diatas maka, Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi tidak dapat menjalankan hak-hak kepemilikannya secara sempurna dan sangat merugikan Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi.

(5) Bahwa Kerugian yang diderita oleh Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi adalah sebesar Rp.2.197.035.000,- (dua milyar seratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

(a) Kerugian Materiil adalah senilai uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat II Rekonsensi melalui Penggugat I Rekonsensi yaitu sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah).

(b) Kerugian Immateriil adalah kerugian psikis yang diderita oleh Para Penggugat Konpensasi yang diakibatkan adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi sehingga Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi tidak dapat menikmati Hak Kepemilikannya secara sempurna sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

(6) Bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu “ tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian, mewajibkan orang yang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Halaman 33 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(7) Bahwa Tergugat Rekonpensi telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

(a) Adanya suatu perbuatan, yaitu Tergugat Rekonpensi telah melakukan pemblokiran secara melawan hukum;

(b) Perbuatan tersebut melawan hukum karena dilakukan tanpa persetujuan Para Penggugat Rekonpensi selaku pemilik sah dari 3 (tiga) Sertipikat hak Milik tersebut dan menimbulkan kerugian;

(c) Adanya kesalahan dari Pelaku, yaitu adanya kesalahan dari Tergugat Rekonpensi melakukan pemblokiran atas 3 (tiga) Sertipikat hak Milik yang bukan milik Tergugat Rekonpensi.

(d) Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan engan hubungan kausal, yaitu dengan adanya pemblokiran atas 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat II Rekonpensi yang juga masuk harta bersama dari Penggugat II dan Penggugat III Rekonpensi yang telah dibeli lunas dari Tergugat Rekonpensi menyebabkan Penggugat II dan Penggugat III Rekonpensi tidak dapat menjalankan hak kepemilikannya secara sempurna yaitu tidak dapat melakukan kerja sama dengan pihak lain dalam usaha bersama dan lain lain yang membutuhkan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik tersebut karena terdapat catatan pemblokiran di Kantor Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Sumenep sehingga menyebabkan nama baik Para Penggugat Rekonpensi menjadi buruk;

(8) Berdasarkan uraian tersebut diatas, mak patut dan beralasan hukum bagi majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan Perkara A quo, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengganti seluruh

*Halaman 34 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





kerugian materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat Rekonpensi.

(9) Bahwa selama Tergugat Rekonpensi belum melakukan pembayaran kerugian materiil dan immateriil tersebut, Para Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara A quo, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang keterlambatan, terhitung sejak Gugatan perkara A quo ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewisjde) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan dilakukannya pembayaran tersebut

(10) Bahwa gugatan perkara A quo, diajukan Para Penggugat Rekonpensi berdasarkan bukti bukti yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga beralasan dan tepat jikadiberlakukan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR.

(11) Berdasarkan uraian tersebut diatas Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim Perkara A quo, untuk menjatuhkan putusan serta merta (uitvooerbar bij voraad) dalam perkara a quo.

Berdasarkan eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konpensi dan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi tersebut diatas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konpensi serta Para Penggugat Rekonpensi, Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan amar sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

-Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM KONPENSI**

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konpensi ;

*Halaman 35 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima  
(Niet Ontvankelijke Verklaard);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat Kompensi Untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara ;

**DALAM REKONPENSII**

**PRIMAIR :**

- (a) Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad).
- (b) Menyatakan sah demi hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023.
- (c) Menyatakan sah demi hukum 3 (tiga) Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan RB. MOH. FARID ZAHID, SH, MM, M.Kn, tertanggal 12 Oktober 2023 berturut-turut nomor 1441/2023, nomor 1442/2023 dan nomor 1443/2023.
- (d) Menyatakan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih dan nomor 473/Desa Gersik Putih, ketiganya atas nama FITRIANI adah sah demi hukum.
- (e) Menyatakan Penggugat II Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik sebagaimana dinyatakan dalam 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih, nomor 473/Desa Gersik Putih.
- (f) Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk melakukan permohonan pencabutan atas pemblokiran yang dilakukan terhadap 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih, nomor 473/Desa Gersik Putih, kesemuanya tertulis atas nama

*Halaman 36 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Fitriani pada Kantor agraria an Tata Ruang Kabupaten Sumenep;

**(g)** Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar Kerugian yang diderita oleh Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi adalah sebesar Rp.2.197.035.000,- (dua milyar seratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

(i) Kerugian Materiil adalah senilai uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat II Rekonsensi melalui Penggugat I Rekonsensi yaitu sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah).

(ii) Kerugian Immateriil adalah kerugian psikis yang diderita oleh Para Penggugat Kompensi yang diakibatkan adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi sehingga Penggugat II dan Penggugat III Rekonsensi tidak dapat menikmati Hak Kepemilikannya secara sempurna sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

**(h)** Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar uang keterlambatan, terhitung sejak Gugatan perkara A quo ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewisjde) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan dilakukannya pembayaran tersebut;

**(i)** Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi maupun verzet (uit Vooerbar bij Voorrad).

**(j)** Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Sumenep berpendapat lain

#### **SUBSIDER**

*Halaman 37 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Tergugat IV menolak dengan Tegas seluruh dalil – dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini ;
2. Bahwa apa yang tidak ditanggapi kata demi kata, kalimat demi kalimat, oleh Tergugat IV, mohon ditolak ;
3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat TIDAK JELAS/KABUR (ABSCUUR LIBELS).

a. Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada posita ke 1 mendalilkan bahwa :

- 1) Sertifikat Hak Milik No. 471/Gersik Putih atas nama Mojono seluas 9.838M2, Surat Ukur tanggal 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan tanggal 15-12-2009 terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep,
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 472/Gersik Putih atas nama Mojono seluas 10.292M2, Surat Ukur tanggal 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan tanggal 15-12-2009 terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep,
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 473/Gersik Putih atas nama Mojono seluas 14.071M2, Surat Ukur tanggal 14-12-2009 No. 00314/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan tanggal 15-12-2009 terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep,

Halaman 38 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

### 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)



**Semua Sertifikat tersebut di atas disebut sebagai Obyek Sengketa.**

Bahwa dalil posita yang didalilkan Penggugat tersebut tidak jelas/Kabur (*abscuur libels*) karena tidak secara jelas mencantumkan batas-batas tanah obyek sengketa, dan oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal ini selaras dengan Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

*“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”*

- b. Bahwa penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas mengenai dalil penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023 yang dibuat dihadapan Tergugat IV sebagai PPAT di Kabupaten Sumenep tidak sesuai dengan syarat obyektif dan meminta dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;
- c. Bahwa Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, merupakan akta partij atau akta pihak yang dibuat di hadapan PPAT atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut PPAT berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan PPAT (Tergugat IV). Dalam akta pihak, PPAT menuangkan atau memformulasikan pernyataan atau kehendak para pihak ke dalam akta jual beli.
- d. Bahwa dari penjelasan angka 3 huruf (c) tersebut di atas, Tergugat IV sebagai PPAT hanya membuat akta jual beli : tanggal 12 – 10 – 2023, berdasarkan kehendak para pihak. Para pihak dalam akta jual beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No.

*Halaman 39 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, yaitu Penggugat (selaku Penjual) dan Tergugat I (selaku Pembeli).

e. Bahwa Tergugat IV sebagai PPAT dalam membuat dan mengawal realisasi akta jual beli No. No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023 tersebut berdasarkan Pasal 2 ayat (1, dan 2) PP No. 37 tahun 1998 tentang jabatan PPAT. Tergugat IV sebagai PPAT juga memperhatikan unsur-unsur pada pasal 1320 KUH Perdata.

f. Bahwa saat realisasi atau penandatanganan akta jual beli No. 1430/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, Akta Jual Beli No. 1429/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, Akta Jual Beli No. 1431/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, dan Akta Jual Beli No. 1432/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022 di hadapan Tergugat IV bertempat di kantor Tergugat IV antara para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I memperhatikan dan menyaksikan tidak ada intervensi, paksaan dari para pihak sehingga direalisasikan atau ditanda tangani secara sukarela;

g. Bahwa penjelasan angka 3 huruf (a sampai huruf f) tersebut di atas, sangat jelas apabila gugatan Penggugat yang tertuang dalam dalil gugatannya tidak jelas dan kabur.

Bahwa sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang obscur libel, yakni: **"Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".**

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan: **"Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima"**. Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 40 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung R.I tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima"*

Menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" (Hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam Cacat Formil yang mungkin melekat pada Gugatan, antara lain:

- 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- 2) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- 3) Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- 4) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

Bahwa, menghadapi Gugatan yang cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam Amar Putusan:

"Menyatakan Gugatan Penggugat Di Tolak dan / atau Tidak Dapat Diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)";

Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat yang Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*), maka Tergugat IV, Memohon kiranya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat IV, dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;

Halaman 41 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa Tergugat IV, tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat IV dan hanya akan menanggapi hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan hukum Tergugat IV;
4. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil posita gugatan Penggugat posita ke-1 sampai dengan posita ke-13, karena dalil Penggugat tidak sesuai dengan kenyataan dan fakta yang ada dan kurang lebihnya telah dibantah dalam eksepsi di atas;
5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada posita ke 14 sampai posita ke 17 pihak Tergugat IV menolak dengan tegas dan merasa keberatan karena Tergugat IV tidak merasa melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

**A. FAKTA HUKUM YANG MENJADI LATAR BELAKANG GUGATAN A QUO**

Bahwa sebelum Tergugat IV menanggapi dalam Jawaban mengenai pokok perkara, Tergugat IV perlu menjelaskan terlebih dahulu Fakta Hukum yang sebenarnya atas perkara a quo kepada Majelis Hakim pemeriksa. Fakta hukum ini Tergugat IV uraikan karena Penggugat telah menyembunyikan Fakta Hukum yang sebenarnya yang dapat mengakibatkan Majelis Hakim Pemeriksa tidak mengetahui fakta hukum yang sebenarnya. Selanjutnya Tergugat IV akan menguraikan Fakta Hukum atas perkara a quo sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 18 – 01 – 2023 Penggugat dengan Tergugat I datang ke Kantor Tergugat IV, di Jl. KH. Mansyur No. 70, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep dengan maksud dan tujuan untuk dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli obyek tanah atas 3 bidang tanah sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat pada posita ke 1 yang sekarang dijadikan sengketa;
2. Bahwa sebelum merealisasikan atau menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli, Penggugat menjelaskan muatan

*Halaman 42 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



materi atau poin-poin dalam Perjanjian Jual Beli kepada Tergugat I dihadapan Tergugat IV dimana dalam poin tersebut disepakatai harga atas 3 bidang tanah tersebut sebesar Rp. 1.197.035.000,- (satu milyar seratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh lima ribu arupiah) dan karena pada saat itu Penggugat belum bisa menunjukkan SHM atas tanah yang mau dijual dan hanya menunjukkan foto copinya maka disepakati pihak Pembeli membayar uang muka pada saat penandatanganan perjanjian jual beli sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 597.035.000 (lima ratus sembilan puluh tujuh juta tiga puluh lima ribu rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 15 hari sejak penandatanganan surat perjanjian jual beli atau pada tanggal 02 – 02 – 2023 ;

3. Bahwa setelah dicapai kata sepakat antara Penggugat dan Tergugat I terkait poin-poin yang tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut kemudian para pihak menandatangani dan juga istri dari Penggugat atas nama Erni Widhayanti ikut menandatangani juga sebagai bentuk persetujuannya atas Surat Perjanjian Jual Beli dimaksud di kantor Tergugat IV;

4. Bahwa untuk memenuhi sisa pembayaran sebagaimana tersebut pada poin A.2 di atas maka pada tanggal 01 – 02 – 2023 Tergugat I membayar/melunasi sisa pembayaran atas pembelian 3 bisang tanah tersebut sebesar Rp. 597.035.000,- (lima ratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat di kantot Tergugat IV;

5. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2023, Penggugat Bersama Tergugat I datang lagi ke Kantor Tergugat IV KH. Mansyur No. 70, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep dengan maksud dan tujuan untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas obyek tanah yang sebelumnya sudah direalisasikan

*Halaman 43 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



atas pembayarannya sebagaimana tersebut pada poin A.2, A.3 dan A.4 di atas ;

6. Bahwa sebelum merealisasikan atau menandatangani Akta Jual Beli, Penggugat kembali menjelaskan muatan materi atau poin-poin dalam Akta Jual Beli kepada Tergugat I dihadapan Tergugat IV;

7. Bahwa kemudian para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I menyampaikannya kepada Tergugat IV untuk dibuatkan Akta Jual Beli;

8. Bahwa Tergugat IV kemudian membuat Akta Jual Beli sebagaimana poin-poin atau materi yang telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I;

9. Bahwa setelah Tergugat IV membuat Akta Jual Beli maka Penggugat dan Tergugat I menandatangani dengan sukarela dihadapan Tergugat IV dan di saksi oleh Para Saksi yaitu 2 (dua) orang Karyawan Tergugat IV;

10. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli kemudian Tergugat IV memberi Nomor Akta tersebut yaitu Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, tertanggal 12 – 10 – 2023;

**B. BAHWA REALISASI AKTA JUAL BELI No. 1441/2023 TERTANGGAL 12 – 10 – 2023, AKTA JUAL BELI No. 1442/2023 TERTANGGAL 12 – 10 – 2023, DAN AKTA JUAL BELI No. 1566/2023 TERTANGGAL 12 – 10 – 2023, TERTANGGAL 12 – 10 – 2023 ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I DIHADAPAN TERGUGAT IV ADALAH SAH DEMI HUKUM DAN TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU :**

1. Bahwa sebelum Tergugat IV membuat Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No.

*Halaman 44 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, tertanggal 12 – 10 – 2023, Penggugat dan Tergugat I telah saling mengetahui poin-poin atau materi isi yang tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut dan menyepakatinya sehingga telah memenuhi unsur-unsur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Bahwa Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, tertanggal 12 – 10 – 2023 merupakan Akta berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I sehingga merupakan Akta Partij atau Akta Para Pihak;

3. Bahwa penjelasan angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut diatas, sangat jelas apabila gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscure libel) maka Tergugat IV menolak poin 12 (dua belas) sampai 18 (delapan belas) dalam posita gugatan Penggugat

**C. TERGUGAT IV SEBAGAI PPAT YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI HUKUM**

1. Bahwa Tergugat IV sebagai PPAT hanya membuat membuat Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, tertanggal 12 – 10 – 2023 tersebut berdasarkan kehendak dari Para Pihak. Para Pihak dalam Akta Jual Beli tersebut yaitu Penggugat dan Tergugat I. Dimana Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli;

2. Bahwa Tergugat IV sebagai PPAT dalam membuat dan mengawal realisasi Akta Jual Beli tersebut tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37

*Halaman 45 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tergugat IV sebagai PPAT juga memperhatikan unsur-unsur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

3. Bahwa saat realisasi atau penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Tergugat IV bertempat di Kantor PPAT (Tergugat IV) antara para pihak yaitu Penggugat (Penjual) dan Tergugat I (Pembeli). Tergugat IV memperhatikan dan menyaksikan tidak ada intervensi, paksaan dari para Pihak sehingga di realisasikan atau ditanda tangani secara sukarela;

4. Bahwa Penggugat (Mojono) menjual tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 471/Gersik Putih seluas 9.838M2, Sertifikat Hak Milik No. 472/Gersik Putih seluas 10.292M2, Sertifikat Hak Milik No. 473/Gersik Putih seluas 14.071M2, kepada Tergugat I, kesemuanya atas nama Mojono/Penggugat) berdasarkan 1. Akta jual beli No: 1441/2023, 2. Akta jual beli No: 1442/2023, 3. Akta jual beli No : 1566/20223, tertanggal 12 – 10 – 2023, di hadapan PPAT (Tergugat IV) RB. MOH. FARID ZAHID, SH, MM, K.Kn, maka jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I sah menurut hukum; Jadi apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada posita ke 14 sampai posita ke 17 Tergugat IV menolak dengan tegas dan merasa keberatan karena Tergugat IV tidak merasa melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya. Bahwa terkait permasalahan yang tertuang dalam gugatan tersebut pada prinsipnya Tergugat IV sudah melakukan tugasnya dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan prosedur yang ada dalam kapasitasnya sebagai PPAT atas transaksi jual beli antara Mojono (Penggugat) selaku Penjual yang menurut keterangannya dalam

*Halaman 46 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





melakukan perbuatan hukum dalam akta jual beli telah mendapat persetujuan dan didampingi oleh istrinya yang juga turut hadir dihadapan Tergugat IV, yaitu Nyonya Erni Widhayanti dengan Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) selaku Pembeli, dimana para pihak datang menghadap Tergugat IV dan menyatakan keinginannya. Kemudian Tergugat IV dengan penuh kehati-hatian memeriksa surat-surat dan dokumen penting lainnya serta menanyakan hal-hal lainnya berkenaan dengan syarat sahnya transaksi jual beli. Kemudian Tergugat IV memformulasikan kata demi kata dalam kalimat yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli, lalu setelah itu diserahkan kepada para pihak. Setelah para pihak memahami isi yang tertuang dalam akta tersebut dan menyetujuinya, kemudian para pihak menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan transaksi tersebut dengan disaksikan oleh dua orang saksi ;

Bahwa Penggugat (Mojono) menjual tanah obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 471/Gersik Putih seluas 9.838M2, Sertifikat Hak Milik No. 472/Gersik Putih seluas 10.292M2, Sertifikat Hak Milik No. 473/Gersik Putih seluas 14.071M2, kepada Tergugat I, kesemuanya atas nama Mojono/Penggugat) berdasarkan **1.** Akta jual beli No: 1441/2023, **2.** Akta jual beli No: 1442/2023, **3.** Akta jual beli No : 1566/20223, tertanggal 12 – 10 – 2023, di hadapan PPAT (Tergugat IV) RB. MOH. FARID ZAHID, SH, MM, K.Kn, maka jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I sah menurut hukum. Jadi apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Jadi tidaklah berdasarkan hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita ke 14 sampai posita ke 17 karena transaksi jual beli tersebut sah secara hukum, oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Penggugat pada posita ke 14 sampai posita ke 17 ditolak/dinyatakan tidak dapat diterima ;

**7.** Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat pada posita ke 14 sampai posita ke 17, sebagaimana di uraikan di atas, perbuatan Tergugat IV

*Halaman 47 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana di kualifikasi oleh Penggugat, sehingga dengan demikian tidak beralasan menurut hukum meminta kerugian secara materiil atau immaterial kepada Tergugat IV. Penggugat terlalu premature mengatakan atau mendalilkan bahwa Tergugat IV melakukan **Perbuatan melawan Hukum** yang telah merugikan Penggugat, sehingga kerugian-kerugian yang didalilkan oleh pihak Penggugat terkesan terlalu dibuat-buat dan mengada-ngada serta tidak memenuhi unsur-unsur "**Perbuatan Melawan Hukum**";

8. Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada posita ke 18 sampai posita ke 32 dapat dijelaskan: Bahwa Terguga IV tidak dapat dikategorikan melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut diatas, hal ini dapat diterangkan sebagaimana berikut:

(1) Tergugat IV, tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena:

- Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti dalam gugatan, bahwa penggugat tidak memiliki adanya hubungan atau perselisihan hukum antara penggugat dengan Tergugat IV dan Penggugat tidak dapat menunjukkan batas – batas tanah obyek sengketa dalam dalil gugatannya sehingga Pengugat melanggar ketentuan Undang-undang maupun bertentangan dengan norma kepatutan dalam pergaulan masyarakat ;

(2) Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kesalahan Tergugat IV yang dapat diukur secara objektif dan subjektif dalam Gugatan Penggugat ;

(3) Penggugat tidak dapat menunjukkan kerugian baik materiil maupun immaterial berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1346 K/Pdt/1991 tanggal 14 Maret 1996 yang dimana kaedah hukumnya:

- (1) Jika putusan dapat dieksekusi secara riil, maka amar mengenai penghukuman uang *dwangsoom* harus ditiadakan;
- (2) Penentuan mengenai nilai kompensasi akibat kerugian actual (*reliance loss*) harus didasarkan pada bukti-bukti Valid,

Halaman 48 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



baik dengan pembuktian secara lengkap oleh Penggugat maupun dengan pengakuan Tergugat IV ;

(3) Klaim atau tuntutan mengenai kerugian Immateriil yang timbul akibat perbuatan Tergugat IV, baik berupa nama baik, ketegangan mental, dan anti moril lainnya harus dapat dibuktikan, baik mengenai fakta kejadian maupun bukti-bukti mengenai nilai ganti rugi yang layak.

Hal diatas Penggugat tidak dapat membuktikan dalam gugatannya, Penggugat hanya mereka-reka nilai tanpa adanya bukti yang valid;

9. Bahwa berdasarkan poin 8 di atas, dalil gugatan Penggugat pada posita ke 18 sampai 32 tidak benar, tidak beralasan hukum dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum.

10. Bahwa selanjutnya cukup beralasan menurut hukum dalil Penggugat yang diuraikan dalam posita ke 18 sampai dengan ke 32 patut untuk dikesampingkan, oleh karena GUGATAN PENGGUGAT tidak didasarkan pada fakta hukum dan fakta formil yang benar, maka sudah selayaknya GUGATAN PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat IV memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 04/Pdt.G/2024/PN.Smp, dengan amar sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat dalam provisi untuk seluruhnya

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat No. 04/Pdt.G/2024/PN.Smp untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

*Halaman 49 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Abscuur Libels*)

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, tertanggal 12 – 10 – 2023 dihadapan PPAT RB. MOh. Farid Zahid, SH., MM., Mkn;
3. Menyatakan Tergugat IV adalah PPAT yang beritikad baik;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat pada persidangan tanggal 16 Mei 2024 telah mengirimkan dokumen elektronik jawaban melalui aplikasi e-Court, namun Turut Tergugat sejak persidangan pertama sampai dengan saat ini tidak pernah mendaftarkan surat kuasa khusus ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep yang akan menjadi dasar bagi Turut Tergugat untuk beracara di persidangan perkara *a quo*, termasuk untuk mengajukan jawaban dalam perkara *a quo*, dengan demikian Turut Tergugat tidak memiliki legalitas untuk mengajukan jawaban dalam perkara *a quo* meskipun telah mengirimkan dokumen elektronik jawaban melalui aplikasi e-Court, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban dalam perkara ini dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi jawaban Turut Tergugat tersebut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Penggugat telah mengajukan replik secara elektronik melalui

Halaman 50 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 30 Mei 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan duplik secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 13 Juni 2024, Tergugat IV telah mengajukan duplik secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada persidangan tanggal 6 Juni 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy KTP an . Mojono NIK 352919100280007, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-1**;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian No. 471.3/205/435.320.112/2022 tertanggal 24 November 2022 an. Hj.Azizah, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-2**;
3. Fotocopy Kartu Keluarga an. Penggugat Mojono No KK 3529191802140002 tertanggal 31 - 03 – 2019, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-3**;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-4**;
5. Fotocopy Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat

Halaman 51 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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)



sebagai Penjual, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-5**;

**6.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-6**;

**7.** Foto copy Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-7**;

**8.** Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-8**;

**9.** Fotocopy Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual, bermaterai cukup dan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-9**;

**10.** Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan atas nama Pelapor Mojono Nomor STTLP/B/286/XI/2023/SPKT/POLRES SUMENEP/POLDA JAWA TIMUR, tanggal 04 Desember 2023, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-10**;

**11.** Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) atas nama Pelapor Mojono Nomor B/430/ SP2HP/ VII/2024/ Satreskrim tanggal 26 Juli 2024, bermaterai cukup dan telah

*Halaman 52 dari 105 Putusan Perdana Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-11**;

**12.** Fotocopy Surat Pemberitahuan Penetapan Tersangka Nomor B/68/VII/2024/Satreskrim tanggal 26 Juli 2024, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **P-12**;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, selain mengajukan Alat Bukti Surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1.**

**H. MOH. SYAMSI;**

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani sehingga bersedia memberikan keterangan dalam persidangan;
- Bahwa saksi tahu dan kenal dengan Penggugat karena saksi adalah temannya temannya;
- Bahwa saksi tahu Penggugat punya 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa masing-masing Sertifikat Hak Milik tersebut mempunyai 1 (satu) hektar dan ada juga yang luasnya 1 (satu) hektar setengah berarti 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik mempunyai luas 3,5 (tiga koma lima) hektar;
- Bahwa 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik berlokasi terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat asli 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut;
- Bahwa 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut berupa tambak garam;
- Bahwa 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut sebelah utara tanah H. Rahmad;

*Halaman 53 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



- Bahwa yang mengelola 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut, sekarang adalah Tergugat III;
- Bahwa H. Rachmad yang menjual 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tersebut karena H. Rahmad pernah cerita pada saksi bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada Pak Molyadi;
- Bahwa H. Rachmad bilang kepada saksi bahwa H. Rachmad yang memegang sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat aslinya hanya pernah melihat fotocopynya karena H. Rachmad tidak pernah menunjukkan sertifikat tanah yang 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas Mojono tersebut;
- Bahwa menurut informasi dari H. Rachmad sudah ada pembayaran dari pembelinya Pak Agus/Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah bertemu dan bercerita dengan Penggugat tentang jual beli tanah tersebut, bahwa pada intinya Penggugat keberatan;
- Bahwa keberatan Penggugat tentang jual beli tanah tersebut, karena Penggugat tidak mau menjual tanah tersebut;
- Bahwa pengugat tidak pernah cerita menerima uang hasil jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak merasa menjual tanah tersebut karena itu saksi tanyakan langsung kepada Mojono;
- Bahwa saksi mengetahui asal tanah 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tersebut, dari H.Azizah istri H. Rahmad orang tua Mojono;
- Bahwa dari cerita Penggugat kepada saksi, penggugat hanya menyerahkan fotocopy SHM 471, 472 dan 473 kepada Budi untuk keperluan jaminan pengeluaran uang muka penjualan tanah yang H. Azizah;
- Bahwa yang menyerahkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono kepada Notaris adalah H.Rahmad karena Mojono hanya pegang fotocopynya saja sementara yang asli dipegang oleh H. Rahmad;

*Halaman 54 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



**2.**

**SAIFUL BAHRI**

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani sehingga bersedia memberikan keterangan dalam persidangan;
- Bahwa saksi kenal dengan Mojono dan H. Rachmad
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan H. Rachmad 2 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini 3 Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Mojono ;
- Bahwa saksi tahu terhadap keseluruhan bukti tersebut SHM 471, 472 dan 473 berikut AJB nya;
- Bahwa saksi menerangkan Mojono tidak mau menjual 3 Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi miliknya akan tetapi yang mau dijual adalah Sertifikat Hak Milik tanah yang atas nama ibunya yang bernama Azisah;
- Bahwa Obyek tanah yang dijadikan sengketa berupa tambak garam;
- Bahwa saksi menerangkan terjadinya transaksi atas 3 Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Mojono antara P. Mol dengan H. Rachmad;
- Bahwa saksi menerangkan taunya terjadinya transaksi atas 3 Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Mojono antara P. Mol dengan H. Rachmad dari H. Rachmad berdasarkan cerita dari Mojono;
- Bahwa saksi tidak tahu proses terjadinya jual beli obyek sengketa ;
- Bahwa H. Rachmad bilang kepada saksi bahwa H. Rachmad yang memegang sertifikatnya;
- Bahwa keberatan Mojono tentang jual beli tanah tersebut, karena Mojono tidak mau menjual tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan yang menguasai obyek sengketa sebelum dijual adalah H. Rachmad;
- Bahwa asal tanah 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tersebut, dari H. Azisah istri H. Rahmad orang tua Mojono;

*Halaman 55 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



- Bahwa saksi mengetahui jika harga tanah tersebut disepakati antara penjual dan pembeli adalah Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu Rupiah) per meter;
- Bahwa cerita Mojono kepada saksi, Mojono hanya menyerahkan fotocopy SHM 471, 472 dan 473 kepada Budi untuk keperluan jaminan pengeluaran uang muka penjualan tanah yang H. Azizah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa:

1. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Antara Mojono (Penggugat) dengan persetujuan istri sebagai penjual Tanah (SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono) dan Ahmat Agus riyadi sebagai Pembeli (tergugat 1) tanggal 18 januari 2023, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-1**;
2. Fotocopy Tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Antara Mojono (Penggugat) dengan persetujuan istri sebagai penjual Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono di Kantor Notaris dan Ahmat Agus riyadi sebagai Pembeli (tergugat 1) tanggal 18 januari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-2**;
3. Fotocopy Saudara Mojono (Penggugat) memegang sebagian DP berupa uang Cash dengan istri di depan Kantor Notaris setelah tanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono) tanggal 18 januari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out,

Halaman 56 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-3**;

**4.** Fotocopy Tranfer Uang kepada saudara Mojono sebesar Rp 250.000.000; (dua ratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 18 januari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-4**;

**5.** Fotocopy Tranfer Uang kepada saudara Mojono sebesar Rp 100.000.000, (Seratus juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 21 januari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-5**;

**6.** Fotocopy Penanda tangan AJB Surat Perjanjian Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono di kantor notaris RB Moh. Farid Zahid SH MM.MKn, tanggal 01 Februari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-6**;

**7.** Fotocopy Keterangan oleh staff notaris setelah Penanda tangan AJB Surat Perjanjian Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, . SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono di kantor notaris RB. Moh. Farid Zahid SH MM.MKn, 01 Februari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-7**;

**8.** Fotocopy Saudara Mojono (Penggugat/tersenyum) memegang sebagian Uang Pelunasan berupa uang Cash dan bersalaman dengan Pembeli (Ahmat Agus Riyadi) Akte Jual Beli (AJB) Tanah (SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih,. SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono) tanggal 01 Februari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-8**;

**9.** Fotocopy Tranfer Uang kepada saudara Mojono sebesar Rp 100.000.000, (Seratus juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah

*Halaman 57 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 07 Februari 2023, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-9**;

**10.**Fotocopy Tranfer Uang kepada saudara Mojono sebesar Rp 7.000.000; (Tujuh juta Rupiah) untuk pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 17 Februari 2023., bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-10**;

**11.**Fotocopy foto Untuk mempertegas Bahwa telah terjadi Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih,. SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono saudara mojono memberikan kwitansi Lunas untuk ke 3 (tiga) bidang tanah karena uang telah di terima oleh Saudara Mojono dari pembeli sementara Sertifikat belum ada ditangan saudara mojono untuk diserahkan kepada pihak pembeli karena masih ada di tangan pihak lain, bermaterai cukup dan sesuai dengan print out, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-11**;

**12.**Fotocopy AJB dari dari Saudara Mojono (Penggugat) kepada saudara Ahmat agus Riyadi (Tergugat 1) untuk Tanah SHM 471 desa Gersik putih tanggal 12 Oktober 2024, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-12**;

**13.**Fotocopy AJB dari dari Saudara Mojono (Penggugat) kepada saudara Ahmat agus Riyadi (Tergugat 1) untuk Tanah SHM 472 desa Gersik putih tanggal 12 Oktober 2024, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-13**;

**14.**Fotocopy AJB dari dari Saudara Mojono (Penggugat) kepada saudara Ahmat agus Riyadi (Tergugat 1) untuk Tanah SHM 473 desa Gersik putih tanggal 12 Oktober 2024, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-14**;

**15.**Fotocopy Kwitansi Pelunasan untuk 3 bidang tanah-tanah Hak Milik sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik No. 471/Desa Gersik

*Halaman 58 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





Putih, Sertipikat Hak Milik No. 472/Desa Gersik Putih, Sertipikat Hak Milik No. 483/Desa Gersik Putih, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.I-III-15**;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut di atas bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat **T.I-III-2, T.I-III-3, T.I-III-4, T.I-III-5, T.I-III-6, T.I-III-7, T.I-III-8, T.I-III-9, T.I-III-10, T.I-III-11** yang tidak ada aslinya melainkan berupa hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, selain mengajukan Alat Bukti Surat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1.**

**BUDI HARSONO**

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan sengketa tanah antara Mojono sebagai Penggugat melawan Ahmat Agus Riyadi,dkk sebagai Para Tergugat dan R.B. Moh. Farid sebagai Tergugat IV dan PBN sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tahu karena saksi sebagai perantara saat proses jual beli terhadap obyek tanah sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa awal mula Saksi menjadi perantara proses jual beli terhadap obyek tanah sengketa berawal sekira bulan Maret 2023, saat itu Mojono (Penggugat) datang kerumah dengan maksud untuk dicarikan pembeli atas tanahnya, pada saat itu, saksi fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterima saksi sendiri, selanjutnya saksi mencari pembeli terhadap tanah Mojono tersebut yang kemudian saksi tawarkan dan kemudian mendapatkan pembeli yang bernama Ahmat Agus Riyadi (Tergugat 1), kemudian singkat cerita terjadilah proses jual beli antara Mojono (Penggugat) dan Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I);

*Halaman 59 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



- Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli antara Mojono dan Ahmat Agus Riyadi, kemudian Mojono meminta uang tanda jadi/DP (Down Payment) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada pembeli yaitu Ahmat Agus Riyadi, kemudian saksi sampaikan kepada Ahmat Agus Riyadi dan Ahmat Agus Riyadi menyetujuinya, harga disepakati per meter Rp35.000 (tiga puluh lima ribu rupiah), setelah itu Ahmat Agus Riyadi melakukan pembayaran DP tersebut yang merupakan pembayaran yang pertama sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar didepan Notaris/PPAT dan diterima oleh Mojono;
- Bahwa setelah Ahmat Agus Riyadi (Pembeli) melakukan pembayaran pertama/DP, pada bulan yang sama yaitu bulan Maret 2023 dengan hari yang berbeda, Ahmat Agus Riyadi (Pembeli) melakukan pembayaran lagi untuk yang kedua yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dibayar melalui Transfer dan diterima oleh Mojono sendiri, kemudian Ahmat Agus Riyadi (Pembeli) melakukan pembayaran lagi untuk yang ketiga yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dibayar melalui Transfer dan diterima oleh Mojono sendiri, kemudian Ahmat Agus Riyadi (Pembeli) melakukan pembayaran lagi untuk yang ketiga yaitu sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang dibayar melalui Transfer dan diterima oleh Mojono sendiri;
- Bahwa harga permeter terhadap 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tanah obyek sengketa setelah disepakati harga permeter sebesar Rp35.000,00 (tiga puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui Lokasi sengketa, karena saksi datang sendiri dengan Mojono ke lokasi 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tanah obyek sengketa terletak di Desa Gersik Putih, Kec. Gapura, Kab. Sumenep dan bentuk tanah obyek sengketa tersebut berupa tambak;
- Bahwa tanah obyek sengketa berbatasan dengan tanah H. Rahmad yang lain;

*Halaman 60 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



- Bahwa pada waktu pelunasan penjualan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono tersebut, saksi tahu karena Mojono tidak bisa membuktikan sertifikatnya sedangkan yang ada hanya fotokopinya makanya saksi selaku makelar dikejar pihak pembeli dan Mojono selalu mengulur waktu dengan mengatakan kakaknya yang akan mengantarkan;
- Bahwa Mojono penggugat sudah menerima uang penjualan dan Mojono menandatangani Surat penjanjian Jual Beli;
- Bahwa pada saat penandatanganan AJB 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono belum diserahkan oleh Mojono yang belakangan saksi ketahui 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Mojono ada di H. Rahmad;

**2.**

**DAVID LEO SUSANTO**

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan sengketa tanah antara Mojono (Penggugat) sebagai Penggugat melawan Ahmat Agus Riyadi, dkk sebagai Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait objek sengketa, namun saksi hanya mengetahui proses jual beli terhadap obyek tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Mojono (Penggugat) dan Ahmat Agus Riyadi (Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli terhadap objek tanah sengketa berawal sekira bulan Maret 2023, Mojono dan Ahmat Agus Riyadi datang ke Notaris dengan maksud untuk proses jual beli terhadap obyek tanah sengketa, selanjutnya saksi sebagai pegawai di Notaris melakukan proses jual beli antara Mojono dan Ahmat Agus Riyadi;
- Bahwa Saksi melihat pembayaran atas jual beli tanah tersebut antara Mojono dan Ahmat Agus Riyadi, kemudian Mojono meminta uang tanda jadi/DP (Down Payment) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada pembeli yaitu Ahmat Agus Riyadi;
- Bahwa yang hadir dalam proses transaksi jual beli tanah 3 (tiga) sertifikat atas nama Mojono pada saat itu, yaitu Mojono selaku

*Halaman 61 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



penjual, Istri Mojono, Ahmat Agus Riyadi selaku Pembeli dan Budi Harsono;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa saksi tahu, lokasi 3 (tiga) sertifikat atas nama Mojono tanah obyek sengketa terletak di Desa Gersik Putih, Kec. Gapura, Kab. Sumenep;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa:

1. Foto copy SHM No. 471/Gersik Putih atas nama Mojono seluas 9.838M2, Surat Ukur tanggal 14 - 12 - 2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.IV.1**;
2. Foto copy SHM No. 472/Gersik Putih atas nama Mojono, seluas 10.292M2, Surat Ukur tanggal 14 - 12 - 2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.IV.2** ;
3. Foto copy SHM No. 473/Gersik Putih atas nama Mojono, seluas 14.071M2, Surat Ukur tanggal 14 - 12 - 2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan fotocopy, untuk selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.IV. 3**;
4. Foto copy Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 - 10 - 2023 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RB. MOH. FARID ZAHID, SH, MM, K.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli SHM Nomor : 471/Gersik Putih, antara Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) sebagai Pembeli dan Mojono (Penggugat) sebagai Penjual, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya **T.IV. 4** ;
5. Foto copy Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 - 10 - 2023 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RB. MOH. FARID ZAHID,

*Halaman 62 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, MM, K.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli SHM Nomor : 472/Gersik Putih, antara Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) sebagai Pembeli dan Mojono (Penggugat) sebagai Penjual, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya **T.IV. 5**;

6. Foto copy Akta Jual Beli No. 1556/2023 tertanggal 12 - 10 - 2023 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RB. MOH. FARID ZAHID, SH, MM, K.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) sebagai Pembeli dan Mojono (Penggugat) sebagai Penjual, bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya **T.IV. 6** ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut di atas bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat **T.IV.1, T.IV. 2 dan T.IV. 3** yang tidak ada aslinya melainkan berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat IV menyatakan tidak akan menghadirkan saksi, sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepadanya;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 31 Oktober 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

*Halaman 63 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



**Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yaitu pada pokoknya;

1. Memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menanggukuhkan peralihan hak yang tengah diproses oleh Turut Tergugat yang dimohon oleh Tergugat I, dan Tergugat II, untuk dihentikan sejak di gelarnya perkara ini, menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) ;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun diatas tanah obyek sengketa (stand fast) baik berupa tindakan merubah kondisi obyek sengketa tanah dari betuk semula atau dialih fungsikan terhadap bentuk lain yang merubah kondisi sifat dan kegunaan obyek sengketa ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula dan bebas dari adanya ikatan / tanggungan dari pihak manapun ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I agar tunduk pada keputusan ini terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ;

Menimbang, bahwa sesuai SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001, Putusan Serta Merta dapat dijatuhkan dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.





- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Menimbang, bahwa dalam permohonan putusan provisionil juga diperlukan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian haruslah dipahami, bahwa tuntutan provisi adalah suatu tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak perkara yang sangat penting dan mendesak guna mencegah kerugian yang lebih besar, jika tindakan sementara oleh Hakim tidak dijatuhkan, dengan syarat yang bersifat imperatif bahwa tuntutan tersebut tidak boleh merupakan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Pasal 180 HIR menjelaskan bahwa tuntutan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara yang berisikan tindakan sementara sampai menunggu putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No.279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977, disebutkan permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak;

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, yang menyebutkan tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-



tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 RBG, mengenai gugat provisi (*provisioneele eisch*), yakni "tuntutan lebih dulu" yang bersifat sementara mendahului putusan pokok perkara, apabila Hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan (dieksekusi) sekalipun perkara pokoknya belum diputus. Undang- Undang seperti yang diatur dalam Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 ayat 1 RBG maupun Pasal 54 RV, memperbolehkan menjalankan pelaksanaan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara ";

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dikemukakan oleh para pihak dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat menurut pendapat Majelis Hakim masalah ini sudah merupakan materi pokok perkara, serta tidak bersifat sangat penting dan tidak mendesak. Selain itu Penggugat juga tidak ada memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi dalam perkara *aquo*, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara *aquo* (incasu tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain). Sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada urgensinya untuk mengabulkan tuntutan provisi *aquo*;

#### **Dalam Eksepsi**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terkait hal hal sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
2. Eksepsi *Doli Prasaentis* (Eksepsi Itikad Tidak Baik)



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terkait hal hal sebagai berikut:

3. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

**Ad.1. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa suatu gugatan tertulis haruslah disusun secara terang dan jelas, baik mengenai identitas para pihak, objek sengketanya dan landasan hukum (posita) serta tuntutan (petitum)nya, hal mana adalah guna menjamin hak Tergugat untuk menanggapi dan membela hak/kepentingannya dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam HIR dan Rbg tidak terdapat penegasan mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan dimana pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

Menimbang, bahwa dalam kaidah yurisprudensi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1075 K/Sip/1975 Tanggal 18 Desember 1982, yang menyatakan "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/Sip/1973 Tanggal 5 Juni 1975 yang memberi kaidah hukum, yaitu gugatan kabur karena Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975, dalam

Halaman 67 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kaidah hukumnya berbunyi "Karena Petitum tidak jelas, maka Gugatan dinyatakan tidak dapat di terima";

Menimbang, bahwa sesuai Putusan MA No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1391 K/Sip/1975 Tanggal 26 April 1979 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979, yang pada pokoknya memberi kaidah hukum yakni, "karena objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas, tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur, dalam praktek dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada faktor-faktor, antara lain:

- a. tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. tidak jelasnya objek sengketa;
- c. petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci; atau
- d. ada kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II mendalilkan pada pokoknya Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum" yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya adalah timbul dari adanya salah obyek yang awalnya menurut dalil Gugatan Penggugat yang dijadikan Obyek Jual Beli adalah 8 (delapan) SHM seluas 80.827 M2 an. Hj. Azizah dan 4 (empat) bidang tanah milik RACHMAD ayah kandung Penggugat seluas 112.771 M2 sangatlah tidak jelas dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya mengingat Penggugat telah menanda tangani perjanjian-perjanjian dengan sadar, tidak dalam paksaan dan memahami isi dari perjanjian-perjanjian yang telah Penggugat tanda tangani;

Menimbang, bahwa menanggapi hal tersebut Kuasa Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya eksepsi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) sangatlah tidak tepat karena secara jelas obyek sengketa disebutkan kemudian diperkuat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan dimana dalil yurisprudensi digunakan dengan maksud dan tujuan yang tidak tepat dikatkan dengan perkara *a quo* oleh karena itu maka eksepsi Tergugat IV

Halaman 68 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



harus dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim, sebagaimana Gugatan Penggugat telah menyebut obyek sengketa tanah dalam nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah, dan eksepsi juga telah membahas dan masuk kepada pokok perkara;

Menimbang, setelah mencermati dan mempelajari surat gugatan Penggugat, dapat diketahui perihal dalil eksepsi terkait mengenai darimana timbulnya gugatan dan apakah dalam perjanjian jual beli terdapat keadaan memaksa atau tidak haruslah dilakukan dengan melakukan pembuktian, sehingga hal tersebut di atas telah masuk pada substansi pokok perkara dan merupakan bantahan pada pokok perkara yang perlu dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi di atas tidak beralasan hukum dan dikesampingkan;

## **Ad.2. Eksepsi Doli Prasaentis (Eksepsi Itikad Tidak Baik)**

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II mendalilkan pada pokoknya dengan mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat telah menunjukan itikad buruk karena berusaha untuk mencegah proses jual beli dan peralihan hak atas tanah sementara Penggugat telah menerima uang hasil penjualan tanahnya dari Tergugat I terbukti adanya itikad tidak baik Penggugat, Penggugat malah meminta penghentian proses peralihan hak yang sudah dan akan terjadi sehingga terbukti adanya itikad buruk Penggugat dalam gugatannya terhadap para tergugat (***Exceptio Doli Praesentis***) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa menanggapi hal tersebut Kuasa Penggugat dalam repliknya menyatakan Eksepsi Doli Prasaentis yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sangat tidak benar dan tidak ada relevansinya untuk ditanggapi karena tidak berdasar;

Menimbang, bahwa terhadap jawab jinawab tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini haruslah dipertimbangkan dalam pokok perkara yang untuk membuktikannya diperlukan pembuktian

*Halaman 69 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





dari Penggugat maupun para tergugat, dengan demikian eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung unsur licik berdasarkan motif dan itikad buruk demi memperoleh keuntungan pribadi (Exceptio Doli/Doli Praesentis), haruslah ditolak ;

**Ad.3. Eksepsi Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)**

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- a. Bahwa dalil posita yang didalilkan Penggugat tersebut tidak jelas/Kabur (*abscur libels*) karena tidak secara jelas mencantumkan batas-batas tanah obyek sengketa, dan oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini selaras dengan Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

*"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."*

- b. Bahwa penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan dengan jelas mengenai dalil penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023 yang dibuat dihadapan Tergugat IV sebagai PPAT di Kabupaten Sumenep tidak sesuai dengan syarat obyektif dan meminta dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

- c. Bahwa Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, merupakan akta partij atau akta pihak yang dibuat di hadapan PPAT atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut PPAT berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan PPAT (Tergugat IV). Dalam akta pihak, PPAT menuangkan atau memformulasikan pernyataan atau kehendak para pihak ke dalam akta jual beli.

*Halaman 70 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





d. Bahwa dari penjelasan angka 3 huruf (c) tersebut di atas, Tergugat IV sebagai PPAT hanya membuat akta jual beli : tanggal 12 – 10 – 2023, berdasarkan kehendak para pihak. Para pihak dalam akta jual beli No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, yaitu Penggugat (selaku Penjual) dan Tergugat I (selaku Pembeli).

e. Bahwa Tergugat IV sebagai PPAT dalam membuat dan mengawal realisasi akta jual beli No. No. 1441/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023, dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 12 – 10 – 2023 tersebut berdasarkan Pasal 2 ayat (1, dan 2) PP No. 37 tahun 1998 tentang jabatan PPAT. Tergugat IV sebagai PPAT juga memperhatikan unsur-unsur pada pasal 1320 KUH Perdata.

f. Bahwa saat realisasi atau penandatanganan akta jual beli No. 1430/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, Akta Jual Beli No. 1429/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, Akta Jual Beli No. 1431/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022, dan Akta Jual Beli No. 1432/2022 tertanggal 15 – 12 – 2022 di hadapan Tergugat IV bertempat di kantor Tergugat IV antara para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I memperhatikan dan menyaksikan tidak ada intervensi, paksaan dari para pihak sehingga direalisasikan atau ditanda tangani secara sukarela;

g. Bahwa penjelasan angka 3 huruf (a sampai huruf f) tersebut di atas, sangat jelas apabila gugatan Penggugat yang tertuang dalam dalil gugatannya tidak jelas dan kabur.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf a dari Tergugat IV Majelis Hakim menilai bahwa sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 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;

Halaman 71 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



Menimbang, bahwa sesuai Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas dan oleh karena perkara aquo menitikberatkan pada perbuatan melawan hukum dengan objek sengketa berupa proses jual beli tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), maka dalil eksepsi di atas tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi huruf b sampai dengan g dari Tergugat IV Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi-eksepsi tersebut haruslah dipertimbangkan dalam pokok perkara yang untuk membuktikannya diperlukan pembuktian dari Penggugat, sehingga eksepsi di atas tidak beralasan hukum dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi-eksepsi Tergugat I s/d Tergugat III & Tergugat IV tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah antara lain: Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ; Sertifikat Hak Milik Nomor :

*Halaman 72 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ; Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ; Tanah tersebut kesemuanya terletak di Desa Gersik Putih, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep ;

- Bahwa Penggugat sebelumnya akan menjual tanah 8 (delapan) SHM seluas 80.827 M2 an. Hj. Azizah tanah milik Almarhum Hj. Azizah yang tidak lain adalah Ibu kandung dari Penggugat, dan Tanah 4 (empat) seluas 31944 M2 an. H. RACHMAD milik dari bapak Penggugat dengan total luas keseluruhan yang akan dijual seluas 112.771 m2 (seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi) Tergugat I dengan harga Rp. 35.000,-00 per meter dengan jumlah total keseluruhan Rp. 3.946.985.000 (tiga milyar sembilan ratus empat puluh enam juta sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menyampaikan kepada Penggugat bahwa apabila akan menerima uang muka maka perlu dibuatkan surat perjanjian jual beli terhadap permintaan tersebut, Penggugat menyanggupi untuk dibuatkan surat perjanjian jual beli atas tanah yang akan dijual seluas 112.771 m2 (seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi), dan Tergugat III meminta Penggugat untuk membawa semua berkas - berkas terkait dengan tanah tambak yang akan dijual tanah tambak milik Penggugat (obyek sengketa) ke kantor Notaris Farid (Tergugat IV), akan tetapi setelah akan menandatangani surat perjanjian jual beli tertanggal 18 Januari 2023 yang bertempat di kantor Tergugat IV tiba – tiba obyek tanah didalam surat perjanjian jual beli tersebut adalah SHM No. 471, 472, 473 (obyek sengketa) dimana obyek sengketa tersebut kesemuanya adalah tanah yang tidak akan dijual oleh Penggugat. Terhadap hal tersebut Penggugat menolak untuk tanda tangan karena obyek tanah sengketa tidak akan dijual oleh Penggugat;

Halaman 73 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



- Bahwa atas bentuk penolakan dari Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat III beralasan bahwa Tergugat I tidak akan memberi uang muka sebagai tanda bukti jadi pembelian terhadap tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*) yang akan dijual karena bukan atas nama Penggugat sehingga Tergugat I meminta jaminan jika akan menerima uang muka, maka harus memberi jaminan dengan cara membuat surat perjanjian jual beli dengan obyek bidang tanah yang langsung beratas nama Penggugat (obyek sengketa), dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat **tidak akan dijual melainkan hanya sebatas jaminan penerimaan uang muka atas pembelian tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*)**;
- Bahwa setelah surat perjanjian jual beli ditandatangani berjalan kemudian hari Tergugat I dengan Tergugat III secara melawan hukum memaksa Penggugat untuk mendatangi berkas - berkas di kantor Tergugat IV yang tidak ada isinya mengenai obyek tanah yang diperjual belikan, bahkan Penggugat sempat menolak dan komplin kepada Tergugat IV dan karyawan nya bahwa Penggugat tidak mau tandatangan, akan tetapi Tergugat I memaksa untuk melakukan penandatanganan surat – surat yang telah disiapkan oleh Tergugat IV dengan alasan pembayaran selanjutnya tidak akan diselesaikan;
- Bahwa berjalan waktu Penggugat baru mengetahui dan baru sadar bahwa surat - surat yang pernah ditanda – tangani yang isinya kosong tersebut adalah AJB atas bidang tanah obyek sengketa, yang dahulu hanya disebatas dijadikan jaminan untuk penerimaan uang muka pembayaran bidang tanah seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*), adapun AJB dimaksud yang dikeluarkan oleh Tergugat IV antara lain: Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat

Halaman 74 dari 105 Putusan Perdana Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penjual; Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual; Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;

- Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa dengan seseorang yang bernama AHMAT AGUS RIYADI (Tergugat I) melainkan hanya bersepakat untuk menjual tanah lain seluas 112.771 m2 (*seratus dua belas ribu tujuh ratus tujuh puluh satu meter persegi*), oleh karena demikian maka sudah barang tentu apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV adalah tindakan – tindakan yang tidak sah secara hukum dan tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa atas semua produk surat perjanjian jual beli dan Akta jual beli yang dibuat dan tandatangani dengan cara – cara yang melawan hukum maka tidak batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa akibat tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat mau melakukan penandatanganan surat perjanjian adalah bentuk penyasatan yang secara jelas dan langsung merugikan Penggugat;
- Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III ditambah lagi dengan cara membuat kwitansi pelusan palsu yang diberikan kepada Tergugat IV, terhadap kwitansi paslu pelunasan tersebut telah Penggugat komplin dan keberatan disampaikan kepada Tergugat IV agar tidak melanjutkan proses balik nama kepada Tergugat I, akan tetapi hal tersebut juga tidak dihiraukan oleh Tergugat IV;
- Bahwa penyasatan obyek sengketa yang diperjual belikan baik didalam surat perjanjian jual beli, Akta Jual Beli maupun kwitansi

Halaman 75 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan yang dipalsukan dimana Penggugat tidak pernah menandatangani surat kwitansi pelunasan atas obyek sengketa adalah tindakan sengaja yang dilakukan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V untuk mensiasati dan mengelabui Penggugat, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I s/d Tergugat III menyangkal dan mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada angka 3 sampai dengan angka 11 karena tidak pernah ada kesepakatan lainnya terkecuali yang dituangkan dalam 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tangan yaitu tanggal 18 Januari 2023 dan 3 Maret 2023;
- Bahwa Tergugat II Menolak Degan Tegas Dalil Penggugat Pada Angka 12 sampai dengan Angka 30 karena Tidak ada tipu muslihat dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas adanya penjualan Obyek Jual Beli berdasarkan 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 18 Januari 2023 dan tertanggal 3 Maret 2023;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV menyangkal dan mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Fakta Hukum Yang Menjadi Latar Belakang Gugatan *a quo* tidak sesuai yang diuraikan oleh Penggugat melainkan sebagaimana Tergugat IV uraikan dalam jawaban huruf A poin 1 s/d 10;
- Bahwa Realisasi Akta Jual Beli No. 1441/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Tertanggal 12 – 10 – 2023 Antara Penggugat Dan Tergugat I Dihadapan Tergugat Iv Adalah Sah Demi Hukum Dan Telah Dilakukan Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku sebagaimana Tergugat IV uraikan dalam huruf B angka 1 s/de;

Halaman 76 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat IV Sebagai PPAT Yang Beritikad Baik Harus Dilindungi Hukum sebagaimana dalam dalam poin huruf C angka 1 s/d 5;
- Bahwa terkait permasalahan yang tertuang dalam gugatan tersebut pada prinsipnya Tergugat IV sudah melakukan tugasnya dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan prosedur yang ada dalam kapasitasnya sebagai PPAT atas transaksi jual beli antara Mojono (Penggugat) selaku Penjual yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta jual beli telah mendapat persetujuan dan didampingi oleh istrinya yang juga turut hadir dihadapan Tergugat IV, yaitu Nyonya Erni Widhayanti dengan Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) selaku Pembeli, dimana para pihak datang menghadap Tergugat IV dan menyatakan keinginannya. Kemudian Tergugat IV dengan penuh kehati-hatian memeriksa surat-surat dan dokumen penting lainnya serta menanyakan hal-hal lainnya berkenaan dengan syarat sahnya transaksi jual beli. Kemudian Tergugat IV memformulasikan kata demi kata dalam kalimat yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli, lalu setelah itu diserahkan kepada para pihak. Setelah para pihak memahami isi yang tertuang dalam akta tersebut dan menyetujuinya, kemudian para pihak menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan transaksi tersebut dengan disaksikan oleh dua orang saksi ;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab kedua pihak, oleh karena telah diakui atau tidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 , Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009;

Halaman 77 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



2. Bahwa Terdapat Surat Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang ditandatangani pada tanggal 18 Januari 2023 terhadap Sertifikat Hak Milik objek perkara *a quo*;

3. Bahwa terdapat Akta Jual Beli No. 1441/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Akta Jual Beli No. 1442/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Dan Akta Jual Beli No. 1566/2023 Tertanggal 12 – 10 – 2023, Tertanggal 12 – 10 – 2023 Antara Penggugat Dan Tergugat I dan Tergugat II Dihadapan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 18 Oktober 2024, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah pada pokoknya para pihak baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak ada perbedaan pendapat bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 , Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang pertama kali mendalilkan suatu hak, maka Penggugat yang harus terlebih dahulu membuktikan dalil tersebut, sesuai Pasal 1865 KUHPerdato jo. Pasal 163 HIR/ Pasal 283 RBG. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, & Tergugat IV juga mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya dan bantahannya, sehingga dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, & Tergugat IV juga dibebani dengan beban pembuktian yang sama (berimbang);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dail gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat/bukti tertulis berupa P.-1

Halaman 78 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



sampai dengan P.-12 dan 2 (tiga) orang Saksi, yakni H. Moh. Syamsi Dan Saiful Bahri;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat/bukti tertulis berupa T.I-III-1 sampai dengan T.I-III-15 dan 2 (dua) orang Saksi, yaitu Budi Harsono dan David Leo Susanto ;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat/bukti tertulis berupa T.IV-1 sampai dengan T.IV-6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil pokok gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I s/d Tergugat III dan Tergugat IV, maka yang menjadi permasalahan pokok yang disengketakan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah objek sengketa?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah objek sengketa aquo dan apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum?;
3. Apakah Surat Jual Beli Tanggal 18 Januari 2023 dan Akta Jual Beli Nomor Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual, Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual, Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual adalah tidak sah dan batal demi hukum?

*Halaman 79 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kesatu dan kedua sekaligus yang akan Majelis Hakim uraikan sebagai berikut:

## I. Unsur adanya perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dahulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUHPerdara).
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Halaman 80 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1366 KUHPerdara, setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya;

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, juga dinyatakan bahwa "Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai alat bukti surat. Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka fotokopi surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan". Berdasarkan uraian tersebut, disimpulkan bahwa fotokopi dapat digunakan sebagai alat "bukti yang sah" di persidangan apabila: pertama, disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat fotokopiannya dan/atau; kedua, dikuatkan oleh saksi-saksi dan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Penggugat (vide bukti P.-4, P.-6 dan P.-8 ) mendalilkan pada pokoknya Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;

*Halaman 81 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pada pokoknya penguasaan hak atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum serta tidak sah dan batal demi hukum Surat Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 (Vide Bukti T.I-III-1):

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan pada pokoknya penguasaan hak atas tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum batal demi hukum akta jual beli antara lain:

1. Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
2. Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
3. Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;

Karena semua produk surat perjanjian jual beli dan Akta jual beli yang dibuat dan tandatangani dengan cara – cara yang melawan hukum maka tidak batal demi hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I s/d Tergugat III dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya seluruh tanah objek sengketa perkara *a quo* telah dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Januari 2023 (Vide Bukti T.I-III-1): dan Akad Jual Beli (Vide Bukti T.I-III-12 s/d T.I-III-14), yang mana jual beli tersebut

*Halaman 82 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*





dilakukan tanpa ada pemalsuan ataupun tekanan dan dilakukan penuh kesadaran oleh semua pihak sesuai peraturan perundang undangan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mendalilkan sudah melakukan tugasnya dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan prosedur yang ada dalam kapasitasnya sebagai PPAT atas transaksi jual beli antara Mojono (Penggugat) selaku Penjual yang menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta jual beli telah mendapat persetujuan dan didampingi oleh istrinya yang juga turut hadir dihadapan Tergugat IV, yaitu Nyonya Erni Widhayanti dengan Ahmat Agus Riyadi (Tergugat I) selaku Pembeli, dimana para pihak datang menghadap Tergugat IV dan menyatakan keinginannya. Kemudian Tergugat IV dengan penuh kehati-hatian memeriksa surat-surat dan dokumen penting lainnya serta menanyakan hal-hal lainnya berkenaan dengan syarat sahnya transaksi jual beli. Kemudian Tergugat IV memformulasikan kata demi kata dalam kalimat yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli, lalu setelah itu diserahkan kepada para pihak. Setelah para pihak memahami isi yang tertuang dalam akta tersebut dan menyetujuinya, kemudian para pihak menandatangani surat-surat yang berhubungan dengan transaksi tersebut dengan disaksikan oleh dua orang saksi ;

Menimbang, bahwa sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yang salah satunya yaitu pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kemudian pembelian dilakukan dengan harga yang layak serta melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau

*Halaman 83 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
- c. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 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;

Menimbang, bahwa sesuai Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

*Halaman 84 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli tanah objek sengketa (vide bukti P.-4, P.-6, P.-8, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-1 s/d T.I-III.-3) dilakukan antara Pengugat selaku penjual dengan Tergugat I atas kuasa Tergugat II selaku pembeli yang telah mendapat persetujuan istri Pengugat yang turut hadir dihadapan Tergugat IV, yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (vide bukti P.-5, P.-7, P.-9, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-12 s/d T.I-III.-14 & bukti T.IV.-4 s/d T.IV.-6), setelah itu diserahkan kepada para pihak. Setelah para pihak memahami isi yang tertuang dalam akta tersebut dan menyetujuinya kemudian para pihak menandatangani. Dalam akta jual beli tersebut juga di saksikan oleh saksi yaitu RA AZIZAH dan ANUGRAH INDRA ISLAMI;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat T.I-III-1 berupa Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Antara Mojono (Pengugat) dengan persetujuan istri sebagai penjual Tanah (SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono) dan Ahmat Agus riyadi sebagai Pembeli (tergugat 1) tanggal 18 januari 2023, bukti surat tersebut menerangkan fakta hukum bahwasanya telah terjadi jual beli tanah objek perkara *a quo* antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan kesepakatan harga sebesar Rp.1.197.035.000,- (satu milyar seratus sembilanpuluh tujuh ribu tigapuluh lima ribu rupiah), yang mana Surat Perjanjian Jual Beli ini dilaksanakan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat T.I-III-4 sampai dengan T.I-III-11 dan T.I-III-15, dapat diperoleh fakta hukum bahwasanya jual beli atas bidang tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor

*Halaman 85 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan pembayaran sebagai berikut;

1. Pembayaran Uang Cash (vide bukti surat **T.I-III-3**);
2. Uang Rp 250.000.000; (dua ratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 18 januari 2023 dilakukan melalui transfer (vide bukti surat **T.I-III-4**);
3. Uang Rp 100.000.000, (Seratus juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 21 januari 2023 (Vide bukti surat **T.I-III-5**);
4. Uang Rp Rp 100.000.000, (Seratus juta Rupiah) untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 07 Februari 2023 (Vide bukti surat **T.I-III-9**);
5. Uang Rp 7.000.000; (Tujuh juta Rupiah) untuk pembayaran Pelunasan Jual Beli Tanah SHM 471 desa Gersik putih, SHM 472 desa Gersik putih, SHM 473 desa Gersik putih a.n Mojono tanggal 17 Februari 2023 (vide bukti surat **T.I-III-10**);
6. Rp.597.035.000,00 (lima ratus sembilanpuluh tujuh juta tigapuluh lima ribu rupiah) Kwitansi Pelunasan untuk 3 bidang tanah-tanah Hak Milik sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik No. 471/Desa Gersik Putih, Sertipikat Hak Milik No. 472/Desa Gersik Putih, Sertipikat Hak Milik No. 483/Desa Gersik Putih, pada tanggal 1 Februari 2023 (Vide bukti surat **T.I-III-15**)

Menimbang, bahwa dalam jawab jinawab juga Penggugat tidak pernah membantah atau membuktikan bahwa Penggugat belum menerima

Halaman 86 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



atau mendapatkan pembayaran atas proses jual beli objek sengketa *aquo* antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian pelaksanaan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Tergugat IV berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat IV adalah berdasarkan hukum karena penerbitan akta jual beli oleh Tergugat IV sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku sebagaimana bersesuaian dengan keterangan Saksi Budi Harsono dan Saksi David Leo Susanto dan saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sesuai keterangan Saksi H. Moh. Syamsi dan Saksi Saiful Bahri;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam bukti-bukti surat dan Saksi-Saksinya juga tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan Penggugat atas tanah objek perkara *aquo*. Sedangkan Tergugat I s/d Tergugat III melalui bukti-bukti surat dan Saksi-Saksinya justru dapat membuktikan kepemilikan Tergugat II terhadap tanah objek perkara *aquo* melalui jual beli dihadapan Tergugat IV;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka dengan telah selesainya pelaksanaan jual beli objek sengketa dan telah beralih ke pembeli, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu tentang dalil Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *aquo* serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan Tergugat IV terhadap Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatan *aquo*;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan di atas, maka unsur kesatu di atas tidak terpenuhi;

## II. Unsur adanya kesalahan

Menimbang, bahwa kesalahan ini terbagi 2 (dua), yakni karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak

Halaman 87 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan yakni ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam unsur kesatu di atas, maka secara mutatis mutandis tidak terdapat kesalahan pada Tergugat I s/d Tergugat III dan Tergugat IV. Dengan demikian, maka unsur kedua aquo tidak terpenuhi;

### III. Unsur adanya kerugian

Menimbang, bahwa akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian di sini dibagi jadi 2 (dua) yaitu Materiil dan Immateriil. Materiil misalnya kerugian karena tabrakan mobil, hilangnya keuntungan, ongkos barang, biaya-biaya, dan lain-lain. Immateriil misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut:

1. Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);
2. Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain / *vicarious liability* (Pasal 1367 KUHPerdara)
3. Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdara)
4. Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara)
5. Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara)
6. Ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara)
7. Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara)

Menimbang, bahwa dalam tuntutan perbuatan melawan hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut namun

Halaman 88 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdara tersirat pedoman yang isinya “Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan”. Selain itu, Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara menentukan: “Dalam menilai suatu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan”;

Menimbang, bahwa dalam perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, tidak perlu menyebut ganti rugi bagaimana bentuknya, tidak perlu perincian. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi didasarkan pada hitungan objektif dan konkret yang meliputi materiil dan moril. Dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition, herstel in de oorspronkelijke toestand, herstel in de vorige toestand*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam unsur kesatu dan kedua di atas, maka secara mutatis mutandis tidak terdapat kerugian pada Penggugat. Dengan demikian, maka unsur ketiga *aquo* tidak terpenuhi;

#### **IV. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan melawan hukum (Hubungan Kausalitas)**

Menimbang, bahwa ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan unsur kesatu sampai dengan unsur ketiga di atas, maka menurut Majelis Hakim tidak memenuhi hubungan sebab akibat antara kerugian yang diderita Penggugat dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Dengan demikian, maka unsur keempat *aquo* tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *aquo*. Sehingga Para Tergugat dan

*Halaman 89 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah objek sengketa *aquo* dan penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yaitu tentang dalil Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *aquo* serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pokok permasalahan kesatu dan kedua tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan ketiga yang akan Majelis Hakim uraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian meliputi:

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa sebagaimana syarat sah dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata di atas, untuk sahnya suatu perjanjian/kontrak juga harus ada dua kehendak yang mencapai kata sepakat. Dengan kata sepakat dimaksudkan bahwa antara para pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki yang satu merupakan juga dikehendaki oleh yang lain, atau bahwa kehendak mereka adalah "sama", yaitu apa yang mereka kehendaki merupakan sama dalam kebalikannya, yang satu menerima haknya dan yang lain melakukan kewajibannya;

Menimbang, bahwa secara hukum sah atau tidaknya suatu perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

*Halaman 90 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



1) Sepakat : Sepakat merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau konsensus mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak Yang satu Sesuai secara timbal balik dengan kehendak pihak yang lain. Pernyataan kehendak tersebut selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan Atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian;

Pernyataan kehendak yang menimbulkan kesepakatan dapat dibedakan antara pernyataan kehendak untuk melakukan penawaran dan pernyataan kehendak untuk melakukan penerimaan. penawaran adalah pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. Usul ini mencakup unsur-unsur pokok perjanjian yang akan ditutup, sedangkan hak dan kewajiban yang bersifat tambahan tidak harus dimasukkan dalam penawaran;

Penawaran yang diikuti penerimaan itulah yang melahirkan suatu perjanjian, karena persesuaian kehendak dianggap terjadi pada saat bertemunya kehendak untuk menawarkan dengan kehendak untuk menerima penawaran;

Sepakat yang diperoleh harus bersifat bebas, artinya tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun dan dicapai atas kemauan para pihak secara sukarela. Pasal 1321 KUHPerdara mengatur bahwa sepakat itu tidak sah apabila sepakat itu Diberikan karena kegelapan/ kekeliruan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Suatu perjanjian yang mengandung salah satu dari ketiga unsur itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat itu mengandung cacat kehendak dan akibatnya Perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa : “kehilafan yang terjadi harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak hilaf baik mengenai objek perjanjian maupun mengenai orang dengan siapa

*Halaman 91 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



diadakannya perjanjian, ia tidak akan menyetujuinya". J. Satrio menambahkan bahwa untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian karena adanya kehilafan juga harus dipenuhi dua syarat, yaitu:

- a. Syarat mengetahui, yaitu Bahwa pihak yang lain mengetahui atau seharusnya bahwa orang tersebut menutup perjanjian justru berdasarkan sifat atau keadaan mengenai hal-hal tersebut ia khilaf;
- b. Syarat memaafkan, yaitu Bahwa kegelapan yang dialami adalah kehilafan yang secara normal juga dapat dialami oleh orang lain.

2) Cakap : Menurut pasal 1329 KUHPerdara setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Namun, KUHPerdara tidak menyebutkan mengenai orang yang cakap membuat perjanjian. Selanjutnya pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah Pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh undang-undang;

3) Suatu hal tertentu : Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian, yaitu mengenai objek perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa suatu pokok perjanjian berupa barang minimal harus ditentukan jenisnya;

4) Sebab yang halal : Syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian, melainkan isi atau tujuan perjanjian tersebut;

Pasal 1335 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli tanah objek sengketa (vide bukti P.-4, P.-6, P.-8, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-1 s/d T.I-III.-3)

*Halaman 92 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara Pengugat selaku penjual dengan Tergugat I atas kuasa Tergugat II selaku pembeli yang telah mendapat persetujuan istri Pengugat yang turut hadir dihadapan Tergugat IV, yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (vide bukti P.-5, P.-7, P.-9, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-12 s/d T.I-III.-14 & bukti T.IV.-4 s/d T.IV.-6). Sehingga menurut Majelis Hakim para pihak tersebut memiliki kedudukan dan kecakapan hukum dalam membuat perjanjian *aquo*, oleh karenanya syarat sah perjanjian pada angka 1 (satu) dan angka 2 di atas telah terpenuhi dan tidak terjadi cacat kehendak;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1332 KUHPdata, hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Selain itu sesuai Pasal 1333 KUHPdata, suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Kemudian sesuai Pasal 1334 KUHPdata, barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa objek jual beli dalam perkara incasu meliputi tanah sebagaimana tercantum dalam bukti (vide bukti P.-4, P.-6, P.-8, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-1 s/d T.I-III.-3) antara lain:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 471/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 9.838 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00316/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 472/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 10.292 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00317/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 473/Gersik Putih atas nama MOJONO, Seluas 14.071 M2, SURAT UKUR TGL 14-12-2009 No. 00318/Gersik Putih/2009, yang dikeluarkan pada tgl 15-12-2009 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dituangkan oleh para pihak melalui akta jual beli dihadapan Tergugat IV yang dituangkan dalam bentuk Akta Jual

*Halaman 93 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli (vide bukti P.-5, P.-7, P.-9, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-12 s/d T.I-III.-14 & bukti T.IV.-4 s/d T.IV.-6). antara lain:

1. Akta Jual Beli No. 1441/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 471/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
2. Akta Jual Beli No. 1442/2023 tertanggal 12-10-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 472/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;
3. Akta Jual Beli No. 1566/2023 tertanggal 01-11-2023 di hadapan Notaris RB. MOH. FARID ZAHID, SH., MM., M.Kn (Tergugat IV) dengan obyek jual beli berupa SHM Nomor : 473/Gersik Putih antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai Penjual;

Menimbang, sebelum dilakukan akta jual beli di depan Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli terhadap objek perkara sebagaimana dalam bukti surat T.I-III-1 berupa surat perjanjian jual beli tertanggal 18 Januari 2023;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati akta jual beli aquo, maka inti dari perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tersebut mengenai jual beli beberapa bidang tanah sebagaimana disebutkan di atas yang dapat ditentukan rincian objeknya, besaran harganya & klausul-klausulnya yang juga telah ditentukan melalui hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim telah pula memenuhi syarat sah perjanjian pada angka 3 (tiga) di atas;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Selain itu sesuai Pasal 1337 KUHPerdata, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

*Halaman 94 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1336 KUHPerdara, jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Jual Beli (Vide Bukti T.I-III-1) dan Akta Jual Beli aquo (vide bukti P.-5, P.-7, P.-9, yang bersesuaian dengan bukti T.I-III.-12 s/d T.I-III.-14 & bukti T.IV.-4 s/d T.IV.-6)., maka menurut Majelis Hakim Surat Perjanjian jual beli dan Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi kausa yang halal dan tidak dilarang oleh undang-undang dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1319 KUHPerdara yang mengatur bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain, serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1336 KUHPerdara jo. Pasal 1339 KUHPerdara, sehingga menurut Majelis Hakim telah pula memenuhi syarat sah perjanjian pada angka 4 (empat) di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat dalam persidangan, Majelis tidak dapat menemukan fakta hukum bahwa Perjanjian Jual beli tanah objek sengketa dalam bentuk surat perjanjian jual beli tanggal 18 Januari 2023 ataupun Akad Jual Beli didepan Tergugat IV, mengandung sesuatu kekhilafan manipulasi ataupun tekanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sebagaimana dimaksud dalam pokok permasalahan kesatu sampai ketiga tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut justru dapat dipatahkan oleh bantahan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III serta Tergugat IV. Dengan demikian, terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya, , sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tersebut. Selanjutnya terhadap dalil-dalil bantahan Tergugat I

*Halaman 95 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



s/d Tergugat III serta Tergugat IV beralasan menurut hukum, serta mengenai dalil-dalil eksepsi Tergugat I s/d Tergugat III serta Tergugat IV mengenai gugatan Penggugat tidak jelas/kabur sesuai pertimbangan hukum pokok permasalahan kesatu sampai ketiga incasu, maka terhadap eksepsi *obscuur libel* tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, maka hal itu menurut Majelis Hakim petitum tersebut berkaitan dengan petitum Penggugat yang lainnya yang baru bisa diputus setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya, maka hal itu akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Panggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, oleh karena tidak ada Permohonan khusus mengenai sita jaminan dan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan serta pokok permasalahan telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan 4, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 dan 6, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pokok permasalahan ketiga di atas, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 akan dipertimbangkan sebagai berikut:

*Halaman 96 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, nama baik dan lain-lain;

Menimbang, bahwa dasar hakim mempertimbangkan ganti kerugian materiil dan immateriil dalam praktek adalah terbuktinya kesalahan dari Tergugat, kalau kesalahan Tergugat tidak terbukti, maka tuntutan ganti kerugian tidak akan dipertimbangkan. Untuk menentukan besar kecilnya nilai kerugian materiil Hakim mendasarkan kepada Pasal 1246 KUHPerdara (biaya, kerugian, bunga), sedangkan dalam menilai besar kecilnya kerugian immateriil mendasarkan kepada harkat martabat serta status sosial Penggugat, melihat kemampuan Tergugat dan melihat latar belakang perbuatan melawan hukum itu terjadi (kesalahan atau kelalaian);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 196 K/Sip/1974 tanggal 7 Oktober 1976 menyatakan "besarnya jumlah ganti rugi perbuatan melawan hukum, dipedomani prinsip Pasal 1372 KUHPerdara yakni didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak". Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Sip/ 1977 tanggal 13 April 1978, menyatakan, "soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran";

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan hukum pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas, Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan ganti rugi materiil tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan untuk membayar ganti rugi immateriil akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian Immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas

*Halaman 97 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Hakim yang memutus. Namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateril, maka Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *kematian, luka berat dan penghinaan*", oleh karena kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak bernilai uang,

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3138K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997, memberikan kaidah hukum pada pokoknya "Kekecewaan yang diakibatkan oleh wanprestasi merupakan bentuk kerugian immateriil. Ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta";

Menimbang, bahwa dalam cakupan yang lebih kecil maka dapat disebut bahwa perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kekecewaan dapat menuntut kerugian immateriil kepada pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Kerugian immaterial yang dituntut tersebut didasari untuk menghindari tindakan sewenang-wenang yang memiliki posisi lebih dominan dari pihak lain serta kerugian immateriil yang akan diberikan haruslah diukur secara pantas dan adil;

Menimbang, bahwa oleh karena sesuai pertimbangan pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas, Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan ganti rugi immateriil tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBG jo. Pasal 606 a Rv jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 September 1971, No. 496 K/Sip/1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Februari 1973, No. 791 K/Sip/1972 memberikan kaidah hukum yang pada intinya uang paksa (*dwangsom*) hanya mungkin diterapkan terhadap perbuatan yang

*Halaman 98 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, menyatakan "tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil apabila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum yang pasti".

Menimbang, bahwa Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Cetakan Kedua, Penerbit Bina Cipta, Tahun 1992, Halaman 133, menyatakan, "Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang". Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi Keenam, Penerbit Liberty Yogyakarta, Cetakan Pertama Tahun 2002, halaman 62, yang menyatakan : "Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*astreinte, dwangsom*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar sejumlah uang paksa selama ia tidak memenuhi isi putusan. Pembayaran uang paksa ini hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang";

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8 gugatan aquo pada pokoknya Penggugat menuntut supaya menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materiil serta kerugian, yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*), sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim tuntutan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat dalam perkara aquo bersifat tuntutan pembayaran sejumlah uang, sedangkan menurut hukum, uang paksa hanya dapat diberikan/dikabulkan terhadap perintah dalam putusan terkait perbuatan yang harus dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak berupa pembayaran

Halaman 99 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





sejumlah uang, oleh karenanya petitum tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pokok permasalahan kesatu dan kedua di atas dan oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan tuntutan provisi Penggugat, maka sesuai Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBG jo. Sema Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 jo. Pasal 1865 KUHPdata jo. Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBG, seharusnya petitum tersebut lebih tepat termasuk dalam petitum dalam gugatan provisional, sedangkan mengenai hal tersebut telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pertimbangan hukum mengenai tuntutan provisi di atas, maka terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12, sesuai Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBG jo. Sema Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001, putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beriktikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 100 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp





- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan dengan tidak adanya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama dalam perkara aquo, sehingga tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, maka Majelis Hakim tidak akan menerapkan putusan bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), sehingga terhadap petitum tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selain sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas, menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam perkara *aquo*, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan gugatan balik (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III adalah sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan Rekonvensi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, maksud

*Halaman 101 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



dan tujuannya adalah sebagaimana diuraikan dalam jawabannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini berkaitan dengan gugatan Konvensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam membahas gugatan Konvensi dianggap jadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan gugatan Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Majelis Hakim menilai mengenai soal peristiwa pemblokir yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III tidak diuraikan secara jelas dan lengkap dalam posita maupun petitum gugatan rekonvensi;
2. Majelis Hakim menilai dalam petitum Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III meminta untuk menyatakan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih dan nomor 473/Desa Gersik Putih, ketiganya atas nama FITRIANI, padahal dalam fakta persidangan objek gugatan perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik nomor 471/Desa Gersik Putih, nomor 472/Desa Gersik Putih dan nomor 473/Desa Gersik Putih dalam perkara *aquo* yang dijadikan alat bukti surat oleh para pihak masih atas nama MUJONO (Penggugat) belum atas nama FITRIANI (Tergugat II);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

*Halaman 102 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang dikalahkan, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, pasal 1320 KUH Perdata, 1365 KUH Perdata, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, Pasal 1313 KUH Perdata, Pasal 1867 KUH Perdata, pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 163 HIR, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III tidak dapat diterima (*niet onvankelijke velklaard*);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini sejumlah Rp1.455.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep, pada hari Jumat, tanggal 1 November 2024, oleh kami Ekho Pratama, S.H., sebagai Hakim Ketua, Akhmad Bangun

*Halaman 103 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Sujiwo, S.H., M.H., dan Akhmad Fakhrizal, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Kamis, tanggal 14 November 2024, dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut di atas, dengan dibantu & dihadiri oleh Sugiarto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sumenep pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

d.t.o.

Akhmad Bangun Sujiwo, S.H., M.H.

d.t.o.

Akhmad Fakhrizal, S.H.

Hakim Ketua,

d.t.o.

Ekho Pratama, S.H

Panitera Pengganti,

d.t.o.

Sugiarto, S.H..

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran -----	Rp	30.000,00
2. Biaya ATK -----	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan -----	Rp	210.000,00
4. PNBP Panggilan -----	Rp	60.000,00
5. Pemeriksaan Setempat -----	Rp	1.050.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
7. Materai -----	Rp	10.000,00
8. Redaksi -----	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	1.455.000,00

Halaman 104 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Halaman 105 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Smp

**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)