



PUTUSAN

Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Hotimah Wahyuni,** berkedudukan di Jl.Hasan Asegaf Rt.04 Rw. 003 Desa Dawuhan Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo, Dawuhan, Situbondo, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOH HANIF FARIYADI S,H beralamat di Kp.timur Rt.01 Rw.04 desa awar awar kec.asembagus kab.situbondo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2024 sebagai

**Penggugat / Tergugat I Intervensi;**

Lawan:

**1. H. Anwar,** berkedudukan di Kp.Locancang Rt,001 Rw.003 Desa Paowan Kecamatan Penarukan Kabupaten Situbondo, Paowan, Panarukan, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOCHAMAD RUSLI EFENDI, S.H. beralamat di Kampung Langai Rt. 004 Rw. 001, Belakang SMAN 1 Panarukan, Desa Sumberkolak, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai

**Tergugat I /Tergugat II Intervensi;**

**2. M.Yusuf,** bertempat tinggal di Dusun Sempol krajan Rt 001 Rw 001Desa Sumber dumpyong, Kabupaten Bondowoso, Sumberdumpyong, Pakem, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur , sebagai **Tergugat II /**

**Tergugat III Intervensi;**

**ZAINULLAH** empat Lahir Sumenep , Tanggal Lahir / Umur 07 – 06 – 1986 / 37 Tahun, islam, KTP ; Nomor ; 3529250706860003 , Alamat KP.Bataan Rt.002 Rw.001 , Desa Kilensari , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo , Provinsi Jawa Timur , Domisili Elektronik /Email Prinsipal

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



08fzfoundation@gmail.com , Pekerjaan Wiraswasta,  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada ; Maryasa  
Adam, SH., dan Eva Dian Prihatini, S.H., Para  
Advokat yang berkantor di Jl. Mawar No.43 Krajan  
Rt.001 Rw.002 (utara Sungai) , Kelurahan Patokan,  
Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo - 68312  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2024,  
yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

**Intervensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

**DALAM PERKARA ASAL**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 29 April 2024 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat II membeli tanah pekarangan dari **H. Anwar** (Tergugat I) dengan Indentitas Obyek Hak milik **SHM No. 1406 Luas 570 M2 An. Haji Anwar** terletak di Desa Paowan dengan batas-batas :

- Utara : Pak Muslim
- Selatan : Jalan desa
- Timur : Selokan/Jalan dari Desa Kendit
- Barat : Syauchu Mujab

Dengan Harga Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tahun 2019, Dan untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek sengketa**.

2. Bahwa pada tahun 2019 Tanah tersebut ditempati oleh Tergugat II dari tahun 2019 hingga 2024 dan tidak pernah ada masalah, lalu pada tahun 2024 Tergugat II Menjual kepada Penggugat.

3. Bahwa pada tahun 2024 Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp.275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara Tunai dan terang, karena Tergugat II membutuhkan biaya, maka Tanah Obyek Hak milik **SHM No. 1406 Luas 570 M2 An. Haji Anwar** Desa Paowan dijual kepada Penggugat **Hotimah Wahyuni**

*Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara Tunai dan Terang.

4. Bahwa setelah pembayaran sebesar Rp.275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dibayar lunas oleh penggugat kepada tergugat II, penguasaan fisik atas tanah obyek sengketa tersebut langsung diserahkan kepada Penggugat sampai dengan saat ini.

5. Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat pada tahun 2024, kemudian Penggugat memboyong seluruh perlengkapan rumah milik Penggugat kerumah yang sudah di beli dari Tergugat II yang sekarang menjadi obyek sengketa.

6. Bahwa setelah membeli Obyek sengketa Hak milik **SHM No. 1406 Luas 570 M2 An. Haji Anwar** Desa Paowan Penggugat ingin melakukan balik nama sertifikat dari **Haji Anwar** Tergugat I kepada **Hotimah Wahyuni** Penggugat, akan tetapi Tergugat I mempersulit proses balek nama tesebut di Notaris mengingat An. Sertifikat tesebut masih An. **Haji Anwar**.

7. Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun niat baik Penggugat tersebut tidak ditanggapi secara baik pula oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat membawa permasalahan ini untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Situbondo;

8. Bahwa obyek sengketa yang telah dikuasai oleh Penggugat dan Suami Penggugat sampai saat ini masih beratas nama Tergugat I, maka dari itu Penggugat hanya bisa menguasai Tanah dan Rumah sengketa akan tetapi tidak bisa memperoses balek nama sertifikat.

9. Bahwa karena Pengugat telah berkali-kali meminta secara baik-baik kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta melancarkan proses balek nama yang di ajukan oleh Penggugat kepada Notaris, Tergugat I dan tergugat II tidak menghiraukan permintaan Penggugat.

10. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut, Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama obyek sengketa tersebut. Dan apabila tanah Obyek Sengketa tersebut yang dikuasai oleh Penggugat tidak bisa melakukan proses balek nama, maka Penggugat hanya bisa menempati Tanah dan rumah akan tetapi tidak bisa melakukan proses balek nama, yang mana penggugat khawatir jika Sertifikat yang dibeli dari Tergugat II

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan menimbulkan permasalahan di belakang hari.

11. Bahwa sebagai jaminan gugatan Penggugat karena ada kekhawatiran Tergugat I dan Tergugat II menghindari Gugatan Penggugat dengan cara memindah tangankan atau menjual Obyek Sengketa tersebut kepada pihak lain karena saat ini tanah sengketa/obyek sengketa masih atas nama Tergugat I maka Penggugat mohon agar tanah / Obyek Sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

12. Bahwa dari kronologi diatas tergugat I secara sah telah menjual obyek sengketa tersebut kepada tergugat II dan telah memenuhi Syarat perjanjian dikatakan sah telah tercantum dalam **Pasal 1320 KUH Perdata yaitu terdapat 4 syarat sah perjanjian mencakup kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal**, sehingga sudah sah pula jual beli antara tergugat II dan penggugat walaupun masih belum proses balik nama, sehingga sudah seharusnya tergugat I menandatangani Akta jual beli kepada Penggugat.

13. Bahwa Secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi"

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam dalam Surat Edaran MA No. 7/2012 yang berbunyi:

"perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak".

Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum.

14. Bahwa Keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut Pasal 5 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya perjanjian. Tetapi untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga sudah sah pula jual beli antara tergugat II dan penggugat walaupun masih belum proses balik nama, sehingga sudah seharusnya tergugat I menandatangani Akta jual beli kepada Penggugat.

15. Bahwa Secara umum jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUH Perdata), yang menyatakan bahwa, "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan KUH Perdata, khususnya pada Pasal 1866, dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis, hal tersebut diperkuat lagi pada Pasal 1874 KUH Perdata yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat dibawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut.

16. Bahwa karena Penggugat selaku pemilik sah atas tanah sengketa tersebut dan sangat membutuhkan tanah tersebut untuk dikuasai Penggugat seutuhnya, maka dengan ini sudah layak jika kiranya Putusan Majelis Hakim pemeriksa perkara Aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet, banding, Kasasi atau upaya hukum dari Para Tergugat.

17. Bahwa karena gugatan ini Penggugat beralasan untuk menuntut uang ganti kerugian, maka sesuai ketentuan yang berlaku beralasan pula untuk menuntut agar Para Tergugat dijatuhi membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Tergugat terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini sejak putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebanyak Rp 500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari

*Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*

#### 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)





keterlambatan;

18. Bahwa dimasukkannya Tergugat II dalam perkara ini agar yang bersangkutan mengerti duduk persoalan yang timbul dalam perkara ini, sehingga secara hukum dapat memproses balik nama obyek sengketa tersebut sesuai dengan putusan ini.

Berdasarkan alasan tersebut selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Situbondo Berkenan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa:

a. Tanah dengan Tanah dengan Obyek Hak milik **SHM No. 1406 Luas 570 M2 An. Haji Anwar** Desa Paowan, Kabupaten Situbondo dengan batas batas sebagai berikut :

- Utara : Pak Muslim
- Selatan : Jalan desa
- Timur : Selokan/Jalan dari Desa Kendit
- Barat : Syauchu Mujab

2. Menghukum dan atau Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun saja untuk melakukan proses tanda tangan proses balek nama kepada Penggugat yang sampai sekarang masih atas nama Tergugat I serta memerintahkan kepada siapapun saja yang mempersulit proses balek nama sertifikat tanah sengketa tanpa ada ganti rugi atau persyaratan apapun dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib.

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Bahwa :

Tanah dengan Obyek Hak milik **SHM No. 1406 Luas 570 M2 An. Haji Anwar** Desa Paowan dengan batas-batas :

- Utara : Pak Muslim
- Selatan : Jalan desa
- Timur : Selokan/Jalan dari Desa Kendit
- Barat : Syauchu Mujab

Adalah tanah hak milik Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum bahwa Perbuatan Tergugat tersebut melawan hukum (onrechtmatige daad), dan harus melakukan tanda tangan untuk proses balek nama tanpa syarat apapun.
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag).
5. Memerintahkan tergugat I untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan NOTARIS – PPAT atau Pejabat yang berwenang.
6. Menghukum dan atau Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun saja yang mempersulit proses balek nama di hadapan NOTARIS – PPAT
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvor bij voorraad) meskipun timbul Verzet, banding atau Kasasi)
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain, Mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil adilnya (Ex eaquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I datang menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat II tidak hadir;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 7 Mei 2024 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat Intervensi memberikan tanggapan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 10 Juli 2024 yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini, yang amar berbunyi;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi untuk ikut serta sebagai Pihak Penggugat Intervensi ( Tussemkost) dalam perkara Perdata, Nomor: 13 / Pdt.G / 2024 / PN Sit;
2. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

*Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made Muliarta, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Situbondo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa, pertama-tama Tergugat I Asal dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Asal, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I Asal;
2. Bahwa, Tergugat I Asal pada prinsipnya tidak akan menanggapi satu persatu dalil-dalil gugatan Penggugat Asal, namun tetap tidak mengurangi muatan dari jawaban ini, dalam menjawab dan membantah seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Asal;
3. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat I Asal menjual dibawah tangan sebidang tanah pekarangan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1406 Luas 570 M2 atas nama Pemegang Hak Haji Anwar terletak di Kp. Ardiwilis Rt. 005 Rw. 002, Desa Paowan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas :
  - Utara : Pak Muslim
  - Selatan : Jalan desa
  - Timur : Selokan/Jalan dari Desa Kendit
  - Barat : Syauchu Mujab

Yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa kepada Tergugat II Asal;

4. Bahwa dengan adanya jual beli tersebut, maka **Tergugat I Asal bukan merupakan pemilik atas obyek sengketa tersebut;**
5. Bahwa pada saat ini Tergugat I Asal mengetahui jika Tergugat II Asal menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Asal dan Penggugat Intervensi;
6. Bahwa Tergugat I Asal berharap Majelis Hakim dapat membantu Tergugat I Asal untuk menemukan kebenaran dan fakta yang sebenarnya dari perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum No. 13/Pdt.G/2024/PN Sit.;

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit





7. Bahwa Tergugat I Asal menyatakan tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim atas perkara *a quo*.

8. Bahwa, Tergugat I Asal menolak dalil-dalil Penggugat Asal untuk yang lain dan selebihnya, karena dalil-dalil dalam surat gugatannya yang tidak diakui secara tegas kebenarannya mohon supaya dianggap disangkal dan ditolak kebenarannya.

**Berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum tersebut diatas, Tergugat I Asal Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan Yang Terhormat Pengadilan Negeri Situbondo untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* dengan putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).**

**A. JAWABAN TERGUGAT INTERVENSI II ATAS GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI**

Bahwa, setelah membaca secara seksama dan teliti terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi yang telah diajukan pada tanggal 07 Mei 2024 dalam perkara tersebut, maka dengan ini kami menerangkan dan menyatakan :

1. Bahwa, pertama-tama Tergugat Intervensi II dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat Intervensi II;

2. Bahwa, Tergugat Intervensi II pada prinsipnya tidak akan menanggapi satu persatu dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi, namun tetap tidak mengurangi muatan dari jawaban ini, dalam menjawab dan membantah seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi;

3. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat Intervensi II menjual dibawah tangan sebidang tanah pekarangan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1406 Luas 570 M2 atas nama Pemegang Hak Haji Anwar terletak di Kp. Ardiwilis Rt. 005 Rw. 002, Desa Paowan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas :

- Utara : Pak Muslim
- Selatan : Jalan desa
- Timur : Selokan/Jalan dari Desa Kendit
- Barat : Syauchu Mujab

Yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa kepada Tergugat Intervensi III;



4. Bahwa dengan adanya jual beli tersebut, maka **Tergugat Intervensi II bukan merupakan pemilik atas obyek sengketa tersebut;**
5. Bahwa pada saat ini Tergugat Intervensi II mengetahui jika Tergugat Intervensi III menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi;
6. Bahwa Tergugat Intervensi II berharap Majelis Hakim dapat membantu Tergugat Intervensi II untuk menemukan kebenaran dan fakta yang sebenarnya dari perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum No. 13/Pdt.G/2024/PN Sit.;
7. Bahwa Tergugat Intervensi II menyatakan tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim atas perkara *a quo*.
8. Bahwa, Tergugat Intervensi II menolak dalil-dalil Penggugat Intervensi untuk yang lain dan selebihnya, karena dalil-dalil dalam surat gugatannya yang tidak diakui secara tegas kebenarannya mohon supaya dianggap disangkal dan ditolak kebenarannya.

**Berdasarkan dasar hukum dan fakta hukum tersebut diatas, Tergugat Intervensi II Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan Yang Terhormat Pengadilan Negeri Situbondo untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* dengan putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).**

Menimbang, bahwa Majelis telah mengadakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 06 September 2024 yang hasilnya termuat dalam berta acara persidangan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah; Tergugat I untuk melakukan proses tanda tangan proses balek nama kepada Penggugat yang sampai sekarang masih atas nama Terguagt I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal, bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Tanah yang menjadi sengketa adalah milik siapa?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu Kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa;

*Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406/Desa Paowan, Surat Ukur tgl. 14 Agustus 2002, No. 21 Luas 570 M2, tercatat atas nama Haji Anwar, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tertanggal 3 Januari 2024 sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Kwitansi tertanggal 08 Januari 2024 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari M. Yusuf, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi foto transaksi jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406/Desa Paowan, Surat Ukur tgl. 14 Agustus 2002, No. 21 Luas 570 M2, tercatat atas nama Haji Anwar, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa selain itu Pengugat asal atau Tergugat I intervensi juga mengajukan saksi saksi yang telah diamabil sumpah dan memberi keterangan sebagai berikut:

Saksi 1. Mohammad Aris

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I pada saat saksi sebagai perantara dalam jual beli rumah (obyek sengketa).
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III di media social Facebook pada saat itu Tergugat II/Tergugat Intervensi III memposting rumah (obyek sengketa) yang akan dijual kemudian saksi menghubungi Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa saksi sebagai perantara jual beli obyek sengketa antara Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli obyek sengketa
- Bahwa harga obyek sengketa tersebut terjual kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa , pembayaran pertama sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan pembayaran kedua sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah).

Halaman 11 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran sudah lunas.
- Bahwa saksi mengetahuinya sendiri karena saksi ada pada saat pembayaran tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika obyek sengketa tersebut pernah dijual kepada pihak lain yakni Penggugat Intervensi
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi pernah dipertemukan di balai desa dengan dihadiri oleh saksi, Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Penggugat Intervensi, Tergugat II/Tergugat Intervensi III, Kepala Desa.
- Bahwa hasilnya tidak ada kata sepakat/tidak ada solusi, pada saat itu Tergugat II/Tergugat Intervensi III mengatakan jika obyek sengketa dijual kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat ini, siapa yang menguasai obyek sengketa
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I pernah menguasai obyek sengketa dan sampai saat ini barang-barang Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I ada di dalam obyek sengketa dan saya mengetahui hal tersebut karena saya ikut mengantar dan membantu barang-barang Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I masuk kedalam obyek sengketa.
- Bahwa saksi ikut boyongan bersama Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I karena saksi disuruh membantu Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa dasar Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menempati, karena Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III sudah ada kesepakatan untuk menempati obyek sengketa dan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sudah membayar lunas kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I membayar kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa 2 (dua) kali pembayaran tersebut dilakukan dalam tahun 2024.
- Bahwa pembayaran pertama dilakukan di rumah Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I yang beralamat di Jalan Asegaf Situbondo kemudian pembayaran kedua dilakukan di rumah Tergugat II/Tergugat Intervensi III di Bondowoso.
- Bahwa transaksi Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III pernah dilakukan di Notaris, tetapi karena ada permasalahan, maka AJBnya tidak keluar

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui posisi Tergugat II/Tergugat Intervensi III saat ini;
- Bahwa pembayaran di Bondowoso dilakukan setelah ada pertemuan di balai desa dan pembayaran tersebut dilakukan karena Tergugat II/Tergugat Intervensi III mengatakan dihadapan saya dan Penggugat Intervensi I jika obyek sengketa dijual kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sehingga atas pernyataan dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III tersebut akhirnya Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I melakukan pembayaran pelunasan kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa pertemuan di balai desa tidak menghasilkan solusi karena Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi sama-sama ngotot sebagai pembeli yang benar.
- Bahwa Penggugat Intervensi hadir dalam pertemuan di balai desa tersebut
- Selanjutnya Hakim Ketua memberi kesempatan kepada Kuasa Tergugat I/Tergugat Intervensi II, untuk mengajukan pertanyaan kepada saksi Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan ia menerangkan sebagai berikut
- Bahwa saksi mengecek dokumen obyek sengketa berupa sertifikat hak milik dan kwitansi jual beli obyek sengketa antara Tergugat I/Tergugat Intervensi II dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa nama sertifikat dari obyek sengketa tersebut atas nama Tergugat I/Tergugat Intervensi II.
- Bahwa saksi berkomunikasi dengan Tergugat I/Tergugat Intervensi II untuk mengecek kebenaran dari obyek sengketa tersebut.
- Bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II mengatakan kepada saksi jika obyek sengketa sudah dijual kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III dan saat ini obyek sengketa tersebut milik dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa saksi mendapat upah sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat Intervensi dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III ?
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut pada saat pertemuan di balai desa dan pada saat itu Tergugat II/Tergugat Intervensi III hanya diam dan tidak mengatakan siapa pembeli obyek sengketa yang benar.

Halaman 13 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III hanya mengatakan jika obyek sengketa pernah dicicil oleh Penggugat Intervensi tetapi belum lunas.
- Bahwa pada saat itu, Obyek sengketa dalam keadaan kosong;
- Bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II tidak ikut dalam pertemuan di balai desa karena sakit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Tergugat I/Tergugat Intervensi II digugat;
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III dan pada saat pertemuan di balai desa tersebut Tergugat II/Tergugat Intervensi III tidak menjelaskan terkait penyicilan tersebut.
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menempati rumah (obyek sengketa) atas ijin dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak menguasai obyek sengketa sampai saat ini tetapi barang-barang milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I ada di dalam obyek sengketa.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III tetapi nama Tergugat I/Tergugat Intervensi II yang ada dalam sertifikat obyek sengketa tersebut.
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III membeli obyek sengketa dari Tergugat I/Tergugat Intervensi II.
- Bahwa saksi tidak tahu Kapan jual beli antara Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III;
- Bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II menjual kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III kemudian oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III dijual kembali kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa tidak dilakukan balik nama oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III membeli obyek sengketa dari Tergugat I/Tergugat Intervensi II sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual beli Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III terjadi.

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kwitansi tersebut ditunjukkan kepada saksi oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III kemudian saksi mengecek kebenaran kwitansi tersebut kepada Tergugat I/Tergugat Intervensi II.
- Bahwa jual beli obyek sengketa dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I saksi lupa tetapi tahun 2024
- Bahwa saksi tidak tahu, yang menempati obyek sengketa saat ini.
- Bahwa tidak ada hasil dari penyelesaian di desa; bahwa
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik yang benar atas obyek sengketa.
- Bahwa jual beli tidak dilakukan di Notaris dan dibuatkan AJB tetapi AJBnya tidak keluar karena ada permasalahan.
- Bahwa saksi tidak tahu alasan AJBnya tidak keluar
- Bahwa saksi sering menjadi perantara/makelar, tetapi yang bermasalah baru jual beli dalam perkara ini.
- Bahwa jual beli antara Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dilakukan di Notaris Yudis di Jalan Mawar.
- Bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II melakukan tanda tangan di rumah Tergugat I/Tergugat Intervensi II dan yang membawa AJB tersebut adalah Notaris dan stafnya.
- Bahwa AJBnya tidak keluar dari Notaris karena ada masalah yakni ada 2 orang pembeli dari obyek sengketa tersebut sehingga AJBnya ditarik oleh Notaris.
- Bahwa pada saat di balai desa, Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I semua hadir,
- Bahwa Sertipikat asli obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa obyek sengketa dalam posisi kosong pada saat terjadi jual beli.
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sudah membayar lunas kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai obyek sengketa tetapi yang saksi tahu barang-barang milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I ada di dalam obyek sengketa.
- Bahwa saksi pernah datang ke rumah Tergugat II/Tergugat Intervensi III tetapi tidak pernah bertemu dan terakhir saya mencari Tergugat II/Tergugat Intervensi III sekitar 2 (dua) minggu yang lalu.

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III dan saksi kenal dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III melalui media sosial facebook.

- Bahwa saksi tidak tahu saat ini dimana keberadaan dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Penggugat Intervensi dan Kuasa Tergugat I/Tergugat Intervensi II akan memberikan tanggapan dalam kesimpulannya.

Saksi 2. Frans Gandhi Hidayatullah, S.H.

- Bahwa saksi dimintai tolong oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk menyelesaikan masalah jual beli obyek sengketa.

- Bahwa saksi mengetahui masalah jual beli tersebut dari Aris, dimana Aris meminta bantuan saksi untuk mediasi di balai desa.

- Bahwa saksi hadir pada saat mediasi di balai desa

- Bahwa pada saat itu disarankan siapa yang menempati obyek sengketa maka dia yang memberikan ganti rugi tetapi pada akhirnya mediasi tersebut tidak ada solusinya/gagal.

- Bahwa obyek sengketa dijual oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.

- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I menguasai obyek sengketa;

- Bahwa yang menempati obyek sengketa adalah saudara dari Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.

- Bahwa pada saat ini, yang menempati obyek sengketa adalah Penggugat Intervensi.

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat Intervensi.

- Bahwa saksi tidak ikut pada waktu pelunasan (pembayaran kedua).

- Bahwa pembayaran pelunasan tersebut terjadi setelah dilakukan mediasi di desa.

- Bahwa pada saat mediasi, jual beli belum lunas.

- Bahwa mediasi dimulai sejak maghrib sampai dengan subuh dan tidak ada solusinya.

- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mau melakukan pembayaran pelunasan karena pada saat itu, Tergugat II/Tergugat Intervensi III mengatakan jika obyek sengketa dijual kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I bukan kepada Penggugat Intervensi.

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak obyek sengketa di Desa Paowan, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika obyek sengketa pernah dijual kepada orang lain, dan saksi mengetahui hal tersebut pada saat mediasi di balai desa.
- Bahwa pembelian obyek sengketa oleh Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sudah lunas .
- Bahwa saksi tidak tahu pembelian obyek sengketa oleh Penggugat Intervensi sudah lunas karena pembelian oleh Penggugat Intervensi dicicil.
- Bahwa saksi tidak tahu harga Penggugat Intervensi membeli obyek sengketa
- Bahwa sebelum jual beli, obyek sengketa dikontrakkan kepada Arif setelah jual beli lunas, maka Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I memberi uang ganti rugi kepada Arif untuk keluar dari obyek sengketa tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang yang diterima Tergugat II/Tergugat Intervensi III dari Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I pada saat pelunasan,
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III menerima uang dari Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi
- Bahwa jumlah uang Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi yang diterima oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III adalah Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu menerima uang sebesar Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut
- Bahwa 2 (dua) kali kali dilakukan pertemuan di balai desa
- Bahwa saksi ikut dalam pertemuan 2 (dua) kali tersebut
- Bahwa saksi lupa waktu 2 (dua) kali pertemuan tersebut terjadi.
- Bahwa tidak ada hasil/solusi hasil dari 2 (dua) kali pertemuan tersebut
- Bahwa saksi ikut tanda tangan dalam pertemuan tersebut.
- Bahwa jual beli antara Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dilakukan di Notaris Yudis.
- Bahwa saksi mengetahui jika AJB di Notaris Yudis tidak keluar sehingga Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mengganti Notaris yang lain yakni Notaris Yusuf Ibrahim.

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa datang ke Notaris Yusuf Ibrahim setelah terjadi pelunasan dan setelah terjadi masalah atas jual beli obyek sengketa.
- Bahwa Notaris Yudis tidak mau mengeluarkan AJBnya karena ada masalah yakni ada 2 (dua) orang pembeli atas obyek sengketa.
- Bahwa tidak ada tanda tangan di AJB pada Notaris Yusuf Ibrahim karena Tergugat I/Tergugat Intervensi II tidak mau tanda tangan.
- Bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II tanda tangan di AJB yang dibuat oleh Notaris Yudis.
- Bahwa sampai saat ini, AJB Notaris Yudis tidak keluar
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Penggugat Intervensi, saksi, Aris, Tergugat II/Tergugat Intervensi III, Kepala Desa, Babinsa dan menantu dari Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa pada saat pertemuan di balai desa, posisi uang berada di Tergugat II/Tergugat Intervensi III.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Penggugat Intervensi dan Kuasa Tergugat I/Tergugat Intervensi II akan memberikan tanggapan dalam kesimpulannya.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Fotokopi Kwitansi tertanggal 3 Januari 2024 sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Kwitansi tertanggal 08 Januari 2024 sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan P-3. tentang Fotokopi Surat Pernyataan dari M. Yusuf serta Saksi Mohammad Aris dan Saksi Frans Gandhi Hidayatullah, S.H. yang pada pokoknya berpendapat bahwa Penggugat/Tergugat Intervensi I telah membeli tanah pekarangan dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III pada tahun 2024 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan dua kali pembayar yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) pada tanggal 3 Januari 2024, Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) pada tanggal 8 Januari 2024 (vide buti P-2) dan didukung dengan Surat Pernyataan

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti;

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406/Desa Paowan, Surat Ukur tgl. 14 Agustus 2002, No. 21 Luas 570 M2, tercatat atas nama Haji Anwar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit





Menimbang, bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi obyek dalam perkara ini sesuai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok gugatan, bahwa Penggugat/Tergugat I Intervensi melakukan jual beli tanah sengketa dengan Tergugat II /Tergugat INTERVENSI III, berdasarkan hal tersebut Penggugat/Tergugat I Intervensi kurang hati-hati melakukan pembelian tanah sengketa, seharusnya Penggugat/Tergugat I Intervensi mengecek status obyek sengketa sehingga Penggugat/Tergugat I Intervensi melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat/Tergugat I Intervensi telah membeli obyek sengketa yang terbeli oleh pihak lain, sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum lain tidak dipertimbangkan lagi karena petitum pokok sudah ditolak, maka petitum lain harus ditolak;;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi ditolak seluruhnya;

#### **DALAM INTERVENSI**

##### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 7 Mei 2024 pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa , OBJEK SENGKETA dalam perkara perdata ini , perkara yang telah diregistrasi di Kepaniteraan PENGADILAN NEGERI SITUBONDO dengan **Nomor : 13 / Pdt.G / 2024 / PN. SIT** , yang dipersengketakan antara HOTIMAH WAHYUNI selaku pihak TERGUGAT INTERVENSI I (PENGUGAT) melawan H. ANWAR selaku pihak TERGUGAT INTERVENSI II (TERGUGAT I) dan M. YUSUF selaku pihak TERGUGAT INTERVENSI III (TERGUGAT II) adalah berupa :

Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh diatasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN ,KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi)

*Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 , dengan batas-batas:

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

Selanjutnya dalam GUGATAN INTERVENSI ini juga disebut sebagai **OBJEK SENGKETA** ;

2. Bahwa , OBJEK SENGKETA dalam perkara perdata **Nomor : 13 / Pdt.G / 2024 / PN. SIT** tersebut adalah juga merupakan OBJEK TANAH dalam Jual Beli antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL dengan ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI , dan mengenai kronologis jual beli OBJEK SENGKETA dalam perkara ini , akan diuraikan lebih lanjut oleh PENGGUGAT INTERVENSI di bawah ini ;

3. Bahwa , guna mempertahankan hak-hak PENGGUGAT INTERVENSI atas OBJEK SENGKETA tersebut , maka PENGGUGAT INTERVENSI sangat berkepentingan dan memiliki legal standing untuk masuk sebagai Pihak dalam perkara ini. Utamanya untuk melindungi hak-hak keperdataan PENGGUGAT INTERVENSI sendiri yang harus dilindungi oleh hukum ; sehingga patut dikabulkan permohonan daripada PENGGUGAT INTERVENSI untuk ikut serta bergabung (tussenkomst) dalam perkara ini , dalam perkara yang telah diregistrasi di Kepaniteraan PENGADILAN NEGERI SITUBONDO dengan **Nomor : 13 / Pdt.G / 2024 / PN. SIT**;

4. Bahwa , benar OBJEK SENGKETA tersebut semula milik Haji ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) yang telah dijual dibawah tangan kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , dan selanjutnya OBJEK SENGKETA tersebut dikuasai oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ;  
Bahwa , M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT II) menguasai OBJEK SENGKETA telah berlangsung cukup lama , dan selama OBJEK SENGKETA berada dalam penguasaan M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT II) tidak ada pihak-pihak yang mengganggu dan berkeberatan atas penguasaannya tersebut ;

*Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



5. Bahwa , sampai akhirnya OBJEK SENGKETA tersebut , oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT II) selaku PENJUAL pada tanggal **1 DESEMBER 2023** dijual kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) , dan pada saat itu juga diikuti dengan pembayaran uang muka oleh ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) diterima langsung dan tunai oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) dengan disaksikan dan mengetahui KEPALA DESA PAOWAN , serta 2 (dua) orang saksi ;

Bahwa , selanjutnya ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI OBJEK SENGKETA diberikan Kunci Rumah oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Asli OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR tersebut dititipkan kepada USTADZ MASFULLOH ; serta OBJEK SENGKETA pada saat ini telah dikuasai oleh ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI OBJEK SENGKETA tersebut dan tidak ada yang berkeberatan , dalam hal ini tidak ada keberatan dari H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) maupun dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , dan/atau dari pihak lainnya ;

Bahwa , mengenai pembayaran sisanya (cicilan) atas pembelian OBJEK SENGKETA tersebut telah disepakati antara Penjual (M. YUSUF) dan Pembeli (ZAINULLAH) dalam waktu tiap 3 (tiga) bulan minimal @ Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) ;

Bahwa , pada kenyataannya telah terjadi percepatan pelunasan atas jual beli OBJEK SENGKETA tersebut , yakni dengan pembayaran oleh ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL , dengan perincian pembayaran sebagai berikut :

1. Pada tanggal 06 – 12 – 2023 , pembayaran uang sejumlah Rp. 3.900.000,- (tiga juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
2. Pada tanggal 12 – 12 – 2023, pembayaran uang sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

*Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pada tanggal 13 – 12 – 2023 , pembayaran uang sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;

4. Pada tanggal 21 – 12 – 2023 , pembayaran uang sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

5. Pada tanggal 23 – 12 – 2023  
pembayaran uang sejumlah Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) ;

6. Pada tanggal 27 – 12 – 2023 , pembayaran uang sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) ;

7. Pada tanggal 27 – 12 – 2023  
pembayaran uang sejumlah Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Selanjutnya juga , pada tanggal 27 – 12 – 2023 tersebut dilakukan pelunasan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) OBJEK SENGKETA (NOP. 35.12.070.002.005-0146.0 a/n ANWAR) , sehingga OBJEK SENGKETA tersebut tidaklah mempunyai tunggakan PBB sampai dengan TAHUN 2023 pada PEMKAB SITUBONDO ;

Bahwa , pada tanggal 05 – 01 – 2024 , telah dilakukan pembayaran lunas atas PEMBELIAN OBJEK SENGKETA oleh ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL , dengan mengetahui dan disaksikan oleh KEPALA DESA PAOWAN , sejumlah uang Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ; Dan , sekaligus juga pada tanggal 05 – 01 – 2024 tersebut , M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL OBJEK SENGKETA , telah membuat SURAT PERNYATAAN , yang isinya antara lain :

- Saya telah membeli sebidang tanah pekarangan di Dusun Ardibilis , Desa Paowan , Kecamatan Panarukan , Kabupaten Situbondo , Provinsi Jawa Timur dengan luas 570 M<sup>2</sup> dengan nomor SHM 1406 atas nama Haji ANWAR sebagaimana tercatat didalam Register Desa Paowan Nomor 188.2/12/431.506.9.2/2023. Dan sampai dengan saat ini belum dilakukan proses pembuatan akta jual beli kepada saya selaku Pembeli.

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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

- Atas obyek tanah tersebut telah saya jual/alihkan kepada **ZAINULLAH** dengan harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar lunas.
- Saya tidak keberatan dan tidak akan melakukan gugatan hukum baik secara Pidana ataupun Perdata apabila atas obyek tanah tersebut dilakukan proses pembuatan Akta Jual-Beli dan Balik Nama ke atas nama **ZAINULLAH**.
- Apabila Saya mengingkari pernyataan ini. Saya bersedia dan siap bertanggung jawab dan dituntut secara hukum Pidana maupun Perdata.

Bahwa, telah menjadi Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I., Putusan Mahkamah Agung R.I., Tanggal 8 Juni 1970, No. 475 K / Sip / 1970, menyebutkan dengan Kaidah Hukum : “ **Jual Beli menurut Hukum Adat sudah terjadi, sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya**”;

Dan juga sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I., Nomor : 665 K / SIP / 1979, tanggal 22 Juli 1980, menyatakan : “ **Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung dan dihadiri oleh 2 orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT** “. ;

Bahwa, dengan demikian ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) adalah PEMBELI OBJEK SENGKETA sejak terjadi kesepakatan Jual Beli OBJEK SENGKETA pada tanggal **1 DESEMBER 2023** ; ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) telah membeli OBJEK SENGKETA secara tunai, riil dan terang kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL OBJEK SENGKETA dengan mengetahui oleh KEPALA DESA PAOWAN, tempat/letak OBJEK SENGKETA tersebut berada dan 2 (dua) orang saksi ;

6. Bahwa, perkataan Jual Beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Sedangkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyebutkan bahwa “ jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan “. ;

*Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa , khusus terkait dengan Jual Beli Tanah , UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) , tidak menerangkan secara jelas , akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan Jual Beli Tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian Jual Beli Tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah disaneer , yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional ;

Bahwa , pengertian Jual Beli Tanah menurut hukum adat adalah merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku ;

7. Bahwa, perihal peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan jual-beli , dapat dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam hukum adat dan hukum agraria, sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum adat, transaksi atau jual-beli atas tanah adalah bersifat Riil, Terang dan Tunai ; Riil, dalam arti obyek yang diperjual-belikan nyata adanya, tidak fiktif, terang artinya perbuatan jual beli tanah diketahui oleh masyarakat adat, dan tunai, telah dilakukan sejumlah pembayaran (vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. , Nomor 952 K / Sip / 1974, tertanggal 27 Mei1975) ;

8. Bahwa , berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut di atas , maka secara hukum , syarat sahnya Jual Beli Tanah (peralihan hak) atas OBJEK SENGKETA tersebut telah memenuhi asas Riil, terang dan tunai , sehingga dengan demikian **jual beli atas OBJEK SENGKETA**

*Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



tersebut antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) selaku PENJUAL dengan ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI telah sah secara hukum, dan kepemilikan atas OBJEK SENGKETA tersebut telah beralih hak menjadi hak milik sah dari ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI);

9. Bahwa, berdasarkan pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I., tanggal 5 – 11 – 1958, Nomor : 242 K/Sip/1958, telah menyatakan bahwa : “ **Jual Beli dengan itikat baik (dilakukan dengan bantuan Kepala Kampung setempat) harus dianggap syah, meskipun andaikata jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Hukum Adat** “ . ;

Bahwa, Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam Perjanjian Jual Beli : „**pembeli yang beriktikad baik harus selalu dilindungi**“. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pembeli yang beriktikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beriktikad baik harus tetap dilindungi hukum ;

Bahwa, Sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam [Putusan Nomor : 1267 K / Pdt / 2012](#), Perkara ini adalah mengenai perebutan tanah antara ahli waris dengan pembeli lahan di Bone, Sulawesi Selatan. Pembeli membeli tanah itu dari seorang ahli waris lain. Namun kemudian si Pembeli digugat ke pengadilan. Menurut Majelis Hakim Agung M.A. R.I. yang dipimpin M. Saleh, jika para penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli tersebut, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada tergugat (penjual) yang juga ahli waris. Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beriktikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum ;

Bahwa, dengan demikian, ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) dalam pembeliannya atas OBJEK SENGKETA tersebut telah mengikuti segala prosedur dalam Jual Beli tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian **ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi secara hukum** (vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I., No. 1230 K / Sip / 1980 : “ **Pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum**”.) ;

*Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



10. Bahwa , TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT telah mendalilkan didalam surat Gugatannya tertanggal 18 MARET 2024 , bahwa dirinya adalah pembeli OBJEK SENGKETA kepada TERGUGAT INVERVENSI III / TERGUGAT II pada tahun 2024 , dan OBJEK SENGKETA serta SHM OBJEK SENGKETA tersebut telah dikuasainya

; Bahwa , terhadap dalil-dalil TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut dapat ditanggapi oleh PENGGUGAT INTERVENSI sebagai berikut

**10.1** Bahwa , dalil Gugatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut adalah tidak benar , dan PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan keras dalil-dalil tersebut ;

**10.2** Bahwa , JUAL BELI OBJEK SENGKETA antara TERGUGAT INTERVENSI I/ PENGGUGAT dengan TERGUGAT INVERVENSI III / TERGUGAT II yang didalilkan terjadi pada **TAHUN 2024** , ada dalil yang tidak jelas peristiwa hukumnya yang terjadi , TAHUN 2024 itu cukup panjang , tanggal 14 Mei 2024 itu juga termasuk di TAHUN 2024 , karena ketidakjelasan peristiwa jual beli tersebut , maka hal itu dapat dianggap juga suatu pengakuan dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT telah membeli OBJEK SENGKETA pada **TAHUN 2024** , terjadi setelah ada sepakat AKAD JUAL BELI OBJEK SENGKETA antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) dengan ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) yang terjadi pada tanggal **1 DESEMBER 2023** dengan pembayaran uang muka dan selanjutnya diikuti dengan pencicilan serta terjadi Pelunasan pada tangga **5 JANUARI 2024** ;

**10.3** Bahwa , jual beli OBJEK SENGKETA JUAL BELI OBJEK SENGKETA antara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT dengan TERGUGAT INVERVENSI III / TERGUGAT II tersebut pastinya tidaklah dilakukan dihadapan KEPALA DESA POWAN , dan/atau PPAT di SITUBONDO ;

**10.4** Bahwa , TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT sebenarnya pada telah mengetahui bahwa OBJEK SENGKETA oleh TERGUGAT INVERVENSI III / TERGUGAT II telah dijual kepada PENGGUGAT INTERVENSI , dan pada waktu ada pertemuan di

*Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balai Desa PAOWAN pada tanggal 4 JANUARI 2024 terkait dengan sengkaret Jual Beli tersebut , TERGUGAT INVERVENS I / TERGUGAT II telah mengembalikan uang kepada TERGUGAT INTERVENS I / PENGUGAT sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) , dan TERGUGAT INTERVENS I / PENGUGAT juga menyatakan **telah membatalkan pembelian OBJEK SENGKETA** tersebut , dihadapan mediasi kepala Desa PAOWAN ; Akan tetapi , ternyata diam-diam TERGUGAT INTERVENS I / PENGUGAT tetap melanjutkan pembayaran kembali dan pelunasan atas pembelannya terhadap OBJEK SENGKETA tersebut;

**10.5** Bahwa , terkait dengan SHM Asli OBJEK SENGKETA yang berada ditangan TERGUGAT INTERVENS I / PENGUGAT , dapat PENGUGAT INTERVENS I uraikan sebagai berikut ;

- Sebagaimana telah PENGUGAT INTERVENS I uraikan di atas, setelah terjadi akad jual beli atas OBJEK SENGKETA dan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal **1 DESEMBER 2023** , telah juga disepakati bahwa SHM Asli OBJEK SENGKETA dititipkan kepada USTADZ MASFULLOH ;
  - Pada Hari Senin Tangal 1 Januari 2024 M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENS I / TERGUGAT II) diajak USTADZ MASFULLOH untuk pengajian di Kp. Pesisir , Desa Kilensari , Kec. Panarukan, kemudian Pada Hari Selasa Tanggal 2 Januari 2024 pindah pengajian ke Desa Kalbut , Kec. Mangaran , Kab. Situbondo , saat itu M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENS I / TERGUGAT II) tanpa memberitahukan kepada USTADZ MASFULLOH pulang terlebih dahulu, kemudian M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENS I / TERGUGAT II) mendatangi rumah USTADZ MASFULLOH lalu menemui seorang santri Bernama RIZKY RAMDHANI mengatakan kepada santri yang ada di rumah USTADZ MASFULLOH bahwa M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENS I / TERGUGAT II) disuruh USTADZ MASFULLOH untuk mengambil berkas yang warna kuning yang isinya merupakan SHM Asli OBJEK SENGKETA yang dijual oleh M. YUSUF
- Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;

- Atas kejadian tersebut pada sore harinya tetap pada Hari Selasa 2 Januari 2024 sekira pukul 16.00 WIB , USTADZ MASFULLOH datang ke rumah PENGGUGAT INTERVENSI menanyakan apakah SHM Asli OBJEK SENGKETA yang sudah ada ditangan PENGGUGAT INTERVENSI ?, dan kemudian PENGGUGAT INTERVENSI mengatakan kepada USTADZ MASFULLOH , bahwa PENGGUGAT INTERVENSI tidak mengetahui dan tidak menerima SHM Asli OBJEK SENGKETA dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ; Akhirnya , PENGGUGAT INTERVENSI mengajak USTADZ MASFULLOH untuk mencari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ke Bondowoso ke rumah mertuanya , namun tidak ketemu , lalu PENGGUGAT INTERVENSI juga melanjutkan mencari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ke Pasuruan ke rumah orangtuanya , namun juga tidak bertemu M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ;

- Kemudian pada hari Rabu Taggal 3 Januari 2024 sekira pukul 13.00 WIB , PENGGUGAT INTERVENSI mendatangi kantor Desa Paowan melapor kepada KEPALA DESA PAOWAN , bahwa SHM Asli OBJEK SENGKETA yang PENGGUGAT INTERVENSI beli telah dibawa lari oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT INTERVENSI ; KEPALA DESA PAOWAN bilang kepada PENGGUGAT INTERVENSI “coba cek tadi pagi M. YUSUF ke sini untuk membayar uang gadai rumah kepada ARIF selaku penggadai rumah milik M YUSUF / yang menempati rumah M YUSUF yang berahir masa sewa pada tanggal 31 Januari 2024, M YUSUF bareng sama HARIS dan GANDI” , kemudian berdasarkan keterangan KEPALA DESA tersebut saya langsung mengecek ke rumah GANDI Alamat Kp. Iugundang barat , Desa Talkandang , Kec. Situbondo , Kab. Situbondo namun tidak ketemu dg GANDI, kemudian PENGGUGAT INTERVENSI menelepon GANDI menanyakan

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal M. YUSUF , namun kemudian GANDI menyuruh saya bertanya kepada HARIS ;

- Setelah itu , PENGUGAT INTERVENSI menuju ke rumah HARIS dan kemudian bertemu HARIS , lalu PENGUGAT INTERVENSI mendapatkan penjelasan dari HARIS bahwa **M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) telah menjual OBJEK SENGKETA kepada HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) Alamat Jl Hasan Asegaf RT 004 RW. 003 , Kel. Dawuhan , Kec. Situbondo , Kab. Situbondo sebesar Rp 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan posisi HARIS sebagai makelarnya** , juga PENGUGAT INTERVENSI mengatakan kepada HARIS bahwa OBJEK SENGKETA itu sebelumnya telah dijual kepada PENGUGAT INTERVENSI oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , lalu HARIS meminta buktinya , PENGUGAT INTERVENSI menunjukkan kwitansi pembelian OBJEK SENGKETA kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , lalu PENGUGAT INTERVENSI bertanya Kembali Dimana transaksinya ? HARIS bilang di Notaris / PPAT : YUDIS TIRA , Alamat Jl Mawar , Kel. Patokan , Kec Situbondo , Kab Situbondo;

- Setelah mendengar penjelasan dari Haris , pada sore harinya langsung PENGUGAT INTERVENSI menuju ke kantor Notaris / PPAT: YUDIS TIRA , namun tutup ;

- Kemudian pada esok Hari Kamis tanggal 4 Januari 2024 , PENGUGAT INTERVENSI dan pengacara ke kantor Notaris / PPAT : YUDIS TIRA kemudian mendapatkan penjelasan bahwa benar M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) telah menjual OBJEK SENGKETA kepada HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) dengan harga Rp 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pada dan hari itu (tanggal 4 Januari 2024) juga akan pelunasan di Kantor Notaris / PPAT : YUDIS TIRA , setelah itu Notaris / PPAT : YUDIS TIRA menelepon HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I /

*Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT) untuk datang ke kantornya bahwa tanah yang dia beli dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , sebelumnya telah dijual oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada PENGUGAT INTERVENSI , dan selanjutnya saat PENGUGAT INTERVENSI masih berada di kantor Notaris / PPAT : YUDIS TIRA , Kemudian Notaris / PPAT : YUDIS TIRA mendapat telepon dari HARIS menerangkan bahwa M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) sudah ada di rumahnya , lalu PENGUGAT INTERVENSI, pengacara, USTAD MASFULLOH, HOTIMAH WAHYUNI dan Kemudian Notaris / PPAT : YUDIS TIRA berangkat ke rumah HARIS, dan disana bertemu dengan M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II), Ketika itu M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) mengakui bahwa telah menjual Kembali OBJEK SENGKETA yang telah dibeli PENGUGAT INTERVENSI kepada HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) , pada saat itu oleh pengacara saya menanyakan kepada M. YUSUF M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) uangnya HOTIMAH WAHYUNI ada dimana ? , M. YUSUF menjawab ada dibawa saat itu Rp 70.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) , namun dia hanya bisa menunjukkan Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan di serahkan Kembali ke HOTIMAH WAHYUNI , PENGUGAT INTERVENSI menanyakan kembali kemana sisanya M. YUSUF mengatakan ada di HARIS sebagai uang jasa makelar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan lainnya ada di rumahnya, kemudian karena di rumah HARIS tidak ada titik temu lalu kita semua menuju ke kantor Desa Paowan (PENGUGAT INTERVENSI, pengacara, HARIS, USTAD MASFULLOH, GANDI, HOTIMAH WAHYUNI) , sedangkan di Kantor Desa ada kepala Desa dan perangkatnya serta PAK ROKIM, saat di kantor Desa ini M. YUSUF mengembalikan uang lagi kepada HOTIMAH WAHYUNI alias YUYUN sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan **hasil musyawarah terakhir HOTIMAH**

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

### 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)



**WAHYUNI membatalkan pembelian rumah dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III/ TERGUGAT II) tersebut dan menerima uang kembalian total Rp 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) ;**

- Dengan demikian , dihadapan PPAT YUDIS TIRA tidaklah pernah terjadi transaksi JUAL BELI OBJEK SENGKETA antara HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGATINTERVNSI I / PENGGUGAT) dengan M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) , ataupun dengan H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) ;

- Dan , kemudian Kemudian keesokan harinya Hari Jumat tanggal 05 Januari 2024 terjadi pelunasan kekurangan uang PENGGUGAT INTERVENSI kepada M YUSUF sebesar Rp 78.500.000 (Tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) / pelunasan , di kantor Desa Paowan ;

- Selanjutnya pada Tanggal 24 Januari 2024 , M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II menyerahkan kunci rumah / / OBJEK SENGKETA kepada PENGGUGAT INTERVENSI , namun PENGGUGAT INTERVENSI belum memasuki rumah / OBJEK SENGKETA karena masih ada penyewa rumah atas nama ARIF , yang akan berakhir pada tanggal 31 Januari 2024 ;

Bahwa , berdasarkan pada uraian tersebut di atas , keberadaan SHM Asli OBJEK SENGKETA ditangan TERGUGAT INTERVENSI I /PENGGUGAT adalah dilakukan dengan cara-cara yang melanggar hukum , serta juga TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT bukanlah pembeli yang beritikad baik , karena dirinya telah mengetahui OBJEK SENGKETA tersebut telah dijual oleh M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II kepada PENGGUGAT INTERVENSI , juga dihadapan musyawarah Di Kantor Desa Paowan , dirinya telah mengatakan membatalkan jual beli OBJEK SENGKETA tersebut , namun sampai dengan saat ini masih memegang SHM Asli OBJEK SENGKETA padahal bukanlah hak miliknya dan justru melakukan Gugatan Perdata ini ; karenanya pula TERGUGAT INTERVENSI I /

*Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



PENGUGAT tersebut tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum , serta TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT dapat dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Asli OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan ;

**10.6** Bahwa , terkait dengan Pengusaan OBJEK SENGKETA oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT dan/atau barang perabot rumah tangga di OBJEK SENGKETA , dapat PENGUGAT INTERVENSI uraikan sebagai berikut :

- Tanggal 29 Januari 2024 , PENGUGAT INTERVENSI mendatangi OBJEK SENGKETA , namun masih ada ARIF , dan menerangkan masa sewa berakhir tanggal 31 Januari 2024 ;
- Dan pada Tanggal 30 Januari 2024 , PENGUGAT INTERVENSI mengecek OBJEK SENGKETA lagi , alangkah kaget PENGUGAT INTERVENSI ternyata HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) telah menempati rumah tersebut dengan segala barang-barang perabot rumah tangga miliknya telah juga berada didalam rumah tersebut , padahal kunci rumah masih ada ditangan PENGUGAT INTERVENSI , sehingga HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) dapat memasuki rumah tersebut dengan cara meminta kunci rumah kepada ARIF , orang yang menyewa rumah tersebut , seharusnya hal tersebut tidak dilakukan oleh HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) , karena tidak punya hak atas OBJEK SENGKETA tersebut ;
- Atas peristiwa tersebut , PENGUGAT INTERVENSI melaporkan kepada KEPALA DESA PAOWAN. Dan , oleh KEPALA DESA PAOWAN agar tidak mengganggu kamtibmas , HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) disuruh agar tidak menguasai dan menghuni rumah tersebut ; atas saran dari KEPALA DESA PAOWAN , HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I /PENGUGAT) mengikutinya , akan tetapi barang-barang perabot rumah tangga masih berada di dalam rumah tersebut ;

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



- Bahwa , oleh karena agar PENGGUGAT INTERVENSI tidak dirugikan lagi , PENGGUGAT INTERVENSI segera mengganti kunci rumah tersebut agar tidak dihuni kembali oleh HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT) ;

Bahwa, dengan demikian , keberadaan segala barang-barang perabot rumah tangga milik HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I PENGGUGAT) di dalam OBJEK SENGKETA telah dilakukan tanpa hak dan melanggar hukum ;

11. Bahwa , sebenarnya PENGGUGAT INTERVENSI telah mempunyai itikat baik dalam menyelesaikan persoalan ini , dengan cara ditempuh untuk musyawarah mukafat dan damai agar SHM ASLI OBJEK SENGKETA diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI , namun dari pihak TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT yang menutup diri , dan bersikukuh bahwa dirinya adalah juga pembeli OBJEK SENGKETA kepada TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II ; padahal dirinya secara sadar mengetahui bahwa OBJEK SENGKETA tersebut telah dijual terlebih dahulu oleh TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II kepada PENGGUGAT INTERVENSI ;

12. Bahwa , PENGGUGAT INTERVENSI sejak bulan Februari 2024 sampai dengan akhir bulan April 2024 , tetap berusaha menyelesaikan secara damai dan kekeluargaan , akan tetapi pada tanggal 30 APRIL 2024 , PENGGUGAT INTERVENSI mendengar kabar berita bahwa TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT membawa persoalan atas OBJEK SENGKETA ini melalui jalur hukum , dengan menggugat H. ANWAR dan M. YUSUP kepada Pengadilan Negeri Situbondo ;

Bahwa , atas hal tersebut , PENGGUGAT INTERVENSI perlu menyikapinya dengan melaporkan dan meminta ijin kepada KEPALA DESA POWAN untuk menguasai dan menempati OBJEK SENGKETA , dan selanjutnya PENGGUGAT INTERVENSI dengan disaksikan oleh KEPADA DESA PAOWAN dan aparat terkait serta Ketua RT setempat , memindahkan pada satu tempat tertentu di dalam rumah tersebut barang-barang perabot rumah tangga milik

*Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*





TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT agar aman dan utuh serta tidak rusak ;

Dan , PENGGUGAT INTERVENSI juga mengambil sikap hukum untuk melakukan GUGATAN INTERVENSI ini guna membela kepentingan hukum sendiri sebagai pembeli yang beritikad baik dan pembeli pertama atas OBJEK SENGKETA tersebut ;

13. Bahwa , di dalam Surat Gugatannya TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT telah dimohonkan Sita Jaminan terhadap OBJEK SENGKETA adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak , karena OBJEK SENGKETA tersebut adalah Hak Milik Sah daripada PENGGUGAT INTERVENSI yang membeli terlebih dahulu kepada TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II , dan asal kepemilikan TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II atas OBJEK SENGKETA tersebut berasal dari membeli kepada TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I ;

Bahwa , sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR. Maka , oleh karena itu pula adalah beralasan hukum agar H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) dapat pula dihukum untuk menandatangani Akta Jual Beli OBJEK SENGKETA dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Situbondo , dan segala macam surat-surat terkait dengan pemindahan hak OBJEK SENGKETA tersebut , H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) sebagai PENJUAL dan ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) sebagai PEMBELI , dan nantinya Akta Jual Beli OBJEK SENGKETA dapat dipakai sebagai dasar balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dari atas nama Haji ANWAR kepada ZAINULLAH ;

14. Bahwa , perbuatan - perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut yaitu telah menyebabkan dapat hilangnya dan/atau kenyamanan hak kepemilikan bagi PENGGUGAT INTERVENSI atas OBJEK SENGKETA tersebut , dengan “membeli” dan membayar SEJUMLAH UANG kepada M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III /

*Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



TERGUGAT II) dan kemudian “menguasai” dengan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah, serta juga menguasai SHM ASLI OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah menurut hukum, padahal TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT telah mengetahui bahwa OBJEK SENGKETA tersebut telah dibeli oleh PENGGUGAT INTERVENSI kepada TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II, sehingga perbuatan dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut adalah sudah dapat dikualifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang tentunya membawa kerugian kepada PENGGUGAT INTERVENSI;

Dan atas **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT INTERVENSI dapat menuntut kerugian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (“KUHPERDATA”) yang berbunyi : **“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “** ;

15. Bahwa, PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah atas OBJEK SENGKETA tersebut telah sangat dirugikan hak-haknya, karena atas OBJEK SENGKETA yang merupakan Hak Milik sah PENGGUGAT INTERVENSI, yakni dengan cara TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT “menguasai” dengan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA, serta juga menguasai SHM ASLI OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah menurut hukum, akibat adanya **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut ;

Bahwa, secara hukum tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut adalah jelas-jelas terbukti merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dan telah menimbulkan kerugian sebagaimana dimaksud pasal 1365 jo pasal 1366 jo pasal 1367 ayat (3) KUHPerdata ;

Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut sebagaimana

*Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



telah diuraikan di atas, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT INTERVENSI yang dapat diperhitungkan sebagai bentuk kerugian baik secara immateriil (moril) maupun materiil;

Bahwa, kerugian immateriil (moril) PENGGUGAT INTERVENSI berasal dari penderitaan PENGGUGAT INTERVENSI yang mengalami trauma dan tekanan bathin karena diperlakukan sewenang-wenang dengan tidak dapat menguasai dan menikmati dengan tenang atas OBJEK SENGKETA yang secara hukum adalah Hak Miliknya tersebut, telah menimbulkan rasa malu akibat perendahan martabat kemanusiaan PENGGUGAT INTERVENSI yang terlanggar oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut. Dan bentuk kerugian immateriil (moriil) yang diderita oleh PENGGUGAT INTERVENSI ini akibat **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut, sehingga karenanya TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut dapatlah dihukum untuk membayar kerugian immateriil (moriil) yang tak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang **sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)** kepada PENGGUGAT INTERVENSI, yang harus dibayarkan secara lunas dan tunai oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT ;

**16.** Bahwa, selain itu akibat **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut, secara materiil PENGGUGAT INTERVENSI juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, Karena itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena akibat dari perbuatannya tersebut ;

Bahwa, sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo, bentuk penghitungan kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT INTERVENSI adalah seperti di bawah ini, yakni : Melakukan proses pengurusan SENGKETA ini telah menghabiskan uang tidak lebih dari **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** yang harus dibayar secara secara tunai dan seketika

*Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



serta lunas oleh HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT) kepada PENGGUGAT INTERVENSI;

**17.** Bahwa , dengan berdasarkan pada segala urian terebutdi atas , dan karena telah ada itikat tidak baik dari HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT) tidak akan mau menyerahkan SHM ASLI OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dari atas nama Haji ANWAR kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI OBJEK SENGKETA baik secara sukarela atau dengan paksaan aparat keamanan yang tentunya memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tiak sedikit ; Serta juga akan ada kesulitan dari H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) guna bertanda tangan AKTA JUAL BELI OBJEK SENGKETA selaku PENJUAL dengan ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI dihadapan PPAT di Situbondo ;

**18.** Maka , maka sebagai solusinya adalah sebab berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa “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”;

Bahwa , sehubungan maksud dan tujuan Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI ini yakni salah satunya bahwa PENGGUGAT INTERVENSI ingin melakukan proses balik nama atas SHM ASLI OBJEK SENGKETA Nomor 1406 / Desa Paowan dari atas nama Haji ANWAR kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) selaku PEMBELI OBJEK SENGKETA , sedangkan Akta Jual Beli (AJB) oleh P.P.A.T. belum sempat dilaksanakan , karena terjadi sengketa dan sengketa jual beli OBJEK SENGKETA , terjadi double penjualan OBJEK SENGKETA , maka jelas dan pasti proses jual beli tersebut tidak mungkin dilakukan lagi dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan P.P.A.T. ;

*Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa , berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas , telah diatur bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat , karena UUPA (UU NOMOR 5 TAHUN 1960) sendiri bersumber pada HUKUM ADAT yang sudah disaneer yang mengatur tentang Hukum Pertanahan di Indonesia , UUPA itu merupakan dasar lahirnya peraturan turunannya , yang salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa , dengan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Dan , balik nama tersebut adalah salah satu maksud dan tujuan gugatan INTERVENSI dari PENGUGAT INTERVENSI untuk dapat melakukan balik nama atas bidang tanah OBJEK SENGKETA tersebut mohon dapatnya untuk dikabulkan melalui putusan Pengadilan sebagaimana diatur didalam Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan , Pasal 55 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut ; oleh karena PENGUGAT INTERVENSI sudah menguasai fisik tanah sejak pembelian sampai dengan sekarang ;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
*Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*





Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau

Penetapan Pengadila

Pasal 55



(1). Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

(2). Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

19. Bahwa , karena Gugatan INTERVENSI yang diajukan oleh PENGUGAT INTERVENSI ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR, serta pula Gugatan INTERVENSI ini berdasarkan atas mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) (vide SEMA NO.3 Tahun 2000 jo SEMA NO.4 Tahun 2001) , maka selanjutnya PENGUGAT INTERVENSI memohon agar dapatnya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu(Uit Voorbaar Bij Vooraad) , walaupun ada upaya hukum verzet (bantahan), banding ataupun kasasi dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT dan/atau dari TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I dan TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II ;

20. Bahwa , Oleh karena atas hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas oleh PENGUGAT INTERVENSI , dan keadaannya sangat mendesak , maka dengan ini pula PENGUGAT INTERVENSI selain mengajukan Tuntutan Pokok Perkara , PENGUGAT INTERVENSI juga mengajukan Tuntutan Provisi dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas ;

*Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa , PENGGUGAT INTERVENSI memohon pula agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok perkara dalam SURAT GUGATAN INTERVENSI ini , yang mendahului putusan akhir , yakni memberikan putusan provisi terlebih dahulu ;

Bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor : 3 Tahun 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi ;

Bahwa dalam Pasal 53 Rv menyebutkan sebagai berikut “Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan”.;

Bahwa di samping itu tentang tuntutan provisi ditemukan pula dalam beberapa yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung RI yaitu:

- Putusan MARI Nomor : 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa “tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima”. ;
- Putusan MARI Nomor : 279 K / Sip / 1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa “permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”. ;

Bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari essensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan untuk memperoleh tindakan sementara selama proses perkara ini berjalan , agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih dan masalah juridis dikemudian hari bagi PENGGUGAT INTERVENSI dan/atau Pihak Ketiga ;

*Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*

#### 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)



Maka , dengan berdasarkan pada hal-hal yang terurai pada posita tersebut di atas, PENGUGAT INTERVENSI memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Situbondo cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 13 / Pdt.G / 2023 / PN. Sit yang ditunjuk untuk memanggil para pihak dalam perkara ini, selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini, serta kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

Dengan suatu PUTUSAN SELA yang lebih dahulu dijatuhkan putusan dalam perkara ini , sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan GUGATAN INTERVENSI ;
2. Memperkenankan PENGUGAT INTERVENSI untuk ikut campur dalam perkara perdata yang teregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor : 13 / Pdt.G / 2024 / PN. Sit sebagi pihak yang menyerai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (tussenkomst) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**A. PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT INTERVENSI seluruhnya ;
2. Menetapkan sah menurut hukum semula OBJEK SENGKETA , sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 adalah hak milik dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) yang membeli dibawah tangan kepada H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) ;
3. Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan OBJEK SENGKETA dengan diketahui oleh KEPALA DESA PAOWAN dan 2 (dua) orang saksi antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dengan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,-

*Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



(lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 , yakni OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh diatasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 , dengan batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

4. Menetapkan sebagai hukum bahwa segala surat dan kuitansi terkait dengan jual-beli OBJEK SENGKETA M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 adalah mengikat pada pihak yang menandatangani ;

5. Menetapkan sebagai hukum bahwa OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh diatasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961, dengan

*Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*





batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

adalah sah hak milik PENGGUGAT INTERVENSI ;

6. Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan intervensi ini terkait dengan pengesahan jual beli atas OBJEK SENGKETA dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas , dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap OBJEK SENGKETA sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986 ;

7. Memerintahkan secara hukum kepada PENGUGAT INTERVENSI untuk menghadap kepada KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN SITUBONDO untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang pada saat ini katanya berada ditangan HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) dan/atau tidak diserahkan dapat diartikan SHM tersebut tidak diketahui keberadaannya secara fisik dan/atau hilang , serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986 pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas;

*Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



8. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT dengan cara “menguasai” dan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA, serta juga menguasai SHM ASLI OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

9. Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut di atas telah menimbulkan kerugian immateriil (moriil) dan materiil bagi PENGGUGAT INTERVENSI ;

10. Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian immateriil (moriil) bagi PENGGUGAT INTERVENSI, yakni kerugian immateriil (moriil) yang tak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ;

11. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk membayar ganti kerugian immateriil (moriil) kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan ;

12. Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materiil bagi PENGGUGAT INTERVENSI sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

13. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT kepada PENGGUGAT INTERVENSI selambat-lambatnya 7

*Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



(tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan ;

14. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk mengambil dan mengeluarkan barang-barang perabot rumah tangga miliknya yang berada pada OBJEK SENGKETA , serta TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT juga untuk menyerahkan SHM ASLI OBJEK SENGKETA kepada PENGGUGAT INTERVENSI , bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan ;

15. Menyatakan sebagai hukum bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) , walaupun ada bantahan , banding maupun kasasi dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT dan/atau dari TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I dan TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II;

16. Menolak gugatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

17. Menetapkan secara hukum biaya perkara menurut ketentuan hukum yang berlaku ;

B.

**S U B S I D A I R :**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (Naar Gede Justitie Rech Doen) ;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi yang pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal letak obyek sengketa;

*Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tanah yang menjadi sengketa adalah milik siapa?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu asal mula obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi telah disangkal oleh para Tergugat Intervensi maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalil gugatan intervensinya telah mengajukan bukti berupa bukti

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406/Desa Paowan, Surat Ukur tgl. 14 Agustus 2002, No. 21 Luas 570 M2, tercatat atas nama Haji Anwar, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-1;
- Fotokopi Kartu Keluarga atas nama M. Yusuf, No. 3511172103220002, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-2;
- Fotokopi KTP Riskawati, NIK. 3511176507970001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-3;
- Fotokopi Berita Acara Musyawarah Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan Di Dusun Ardiwilis Desa Powan Kecamatan Panarukan Kabupaten Situbondo, Nomor : 1882/12/431.506.9.2/2023, Tanggal 1 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-4;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 01 – 12 – 2023 , Pembayaran Uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-5;
- Fotokopi photo-photo pada saat Acara Musyawarah Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan Di Dusun Ardiwilis Desa Powan Kecamatan Panarukan Kabupaten Situbondo , bertempat di Balai Desa Paowan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-5;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 06 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-7;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 12 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-8;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 13 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-9;

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kwitansi tertanggal 21 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-10;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh Sembilan juta ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-11;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 27 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-12;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 27 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-13;
- Fotokopi Berita Acara Pembayaran/Pelunasan, Tanggal 5 Januari 2023, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-14;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 05 – 01 – 2024, Pembayaran Uang sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-15;
- Fotokopi Surat Pernyataan, M. Yusuf, tertanggal 5 Januari 2024, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-16;
- Fotokopi photo-photo pada saat Acara Pembayaran/Pelunasan, Tanggal 5 Januari 2023 Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan Di Dusun Ardiwilis Desa Powan Kecamatan Panarukan Kabupaten Situbondo, bertempat di Balai Desa Paowan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-17;
- Fotokopi Photo-Photo pada saat Acara Pembayaran/Pelunasan, Tanggal 5 Januari 2023 Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan Di Dusun Ardiwilis Desa Powan Kecamatan Panarukan Kabupaten Situbondo, bertempat di Balai Desa Paowan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-18;
- Fotokopi Surat Pernyataan, H. Anwar, tertanggal 14 Mei 2024, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-19;

dan Saksi-Saksi yaitu

Saksi 1, Mafullah

Apakah yang saksi ketahui dalam perkara ini ?

- Bahwa saksi menjadi perantara jual beli tanah antara Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Penggugat Intervensi.

*Halaman 48 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah yang dibeli oleh Penggugat Intervensi dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III kemudian oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III dijual Kembali kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa harga transaksi jual beli antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III adalah Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Penggugat Intervensi membayar DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di hadapan Kepala Desa Paowan kemudian sisanya dicicil per 3 (tiga) bulan. Tetapi pada faktanya tidak sampai 1 (satu) bulan Tergugat II/Tergugat Intervensi III mendesak untuk dibayar dan atas desakan tersebut Penggugat Intervensi membayar melalui transfer hingga lunas.
- Bahwa pada saat ini, jual beli tersebut sudah terbayar lunas;
- Bahwa transaksi Penggugat Intervensi dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III ada buktinya;
- Bahwa Setelah pembayaran Penggugat Intervensi mencapai sekitar 190 juta kemudian ada masalah dan di mediasi di Kantor Desa Paowan.
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III melakukan 2 kali jual beli yakni yang pertama dijual kepada Penggugat Intervensi dan yang kedua dijual kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I.
- Bahwa pada saat transaksi pertama antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III, SHM obyek sengketa dikuasai/dipegang saya atas kesepakatan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III. Kemudian SHM tersebut diambil kembali dari istri saya oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III kemudian SHM tersebut diserahkan kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III tidak pernah menyerahkan SHM obyek sengketa kepada Penggugat Intervensi
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat II/Tergugat Intervensi III
- Bahwa Penggugat Intervensi pernah datang ke rumah mertua Tergugat II/Tergugat Intervensi III di Bondowoso tetapi tidak bertemu dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III kemudian Penggugat Intervensi datang

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

### 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

ke rumah orang tua Tergugat II/Tergugat Intervensi III di Pasuruan tetapi Tergugat II/Tergugat Intervensi III tidak ada.

- Bahwa saksi dan Penggugat Intervensi datang ke Kepala Desa Paowan untuk meminta petunjuk atas permasalahan tersebut.

- Bahwa pada saat itu, yang menguasai obyek sengketa adalah Arif. Dasar Arif menguasai obyek sengketa karena Arif ngontrak obyek sengketa tersebut kemudian oleh Tergugat II/Tergugat Intervensi III dan Gandhi diberi kompensasi ganti rugi sehingga Arif keluar dari obyek sengketa tersebut

- Bahwa harga Tergugat II/Tergugat Intervensi III menjual obyek sengketa kepada Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sebesar Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pada saat itu belum terbayar lunas.

- Bahwa jual beli Tergugat II/Tergugat Intervensi III dengan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dilakukan di Notaris Yudis tetapi akhirnya AJB tersebut dibatalkan karena ada permasalahan.

- Bahwa tidak ada pengembalian uang karena Penggugat Intervensi dan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sama-sama mengaku sebagai pembeli yang benar.

- Bahwa Penggugat Intervensi mau membayar lunas kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III karena pada saat mediasi Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I mengatakan jika tidak jadi membeli obyek sengketa tersebut sehingga atas pernyataan tersebut, Penggugat Intervensi melunasi kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III.

- Bahwa jumlah pelunasan yang dilakukan Penggugat Intervensi kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III sebesar Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah).

- Bahwa SHM obyek sengketa atas nama siapa Tergugat I/Tergugat Intervensi II.

- Bahwa pemilik sebenarnya dari obyek sengketa adalah Tergugat II/Tergugat Intervensi III karena Tergugat I/Tergugat Intervensi II menjual obyek sengketa kepada Tergugat II/Tergugat Intervensi III.

- Bahwa Penggugat Intervensi sudah bertemu dengan Tergugat I/Tergugat Intervensi II sebelum membeli obyek sengketa.

- Bahwa SHM obyek sengketa ada di saksi atas kesepakatan antara Penggugat Intervensi dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III.

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Intervensi melakukan pelunasan atas obyek sengketa pada tanggal 05 Januari 2024 dan pembayaran tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa Paowan.
- Bahwa pada saat ini, siapa yang menguasai obyek sengketa adalah Penggugat Intervensi.
- Bahwa saksi menjadi saksi dalam setiap pembayaran transaksi antara Penggugat Intervensi dan Tergugat II/Tergugat Intervensi III dalam 2 kali pembayaran secara tunai yakni pembayaran DP dan pelunasan. Untuk pembayaran cicilan dilakukan secara transfer.
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-4, P.I-5, P.I-6, P.I-7, P.I-8, P.I-9, P.I-10, P.I-11, P.I-12, P.I-13, P.I-14, P.I-15, P.I-16, P.I-17, dan P.I-18
- Bahwa yang mengambil SHM obyek sengketa tersebut di saksi adalah Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa pada awalnya Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I boyongan ke obyek sengketa dan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sempat menguasai obyek sengketa kemudian saat ini yang menguasai obyek sengketa adalah Penggugat Intervensi.
- Bahwa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I tidak pernah menguasai obyek sengketa, hanya barang-barang milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I ada di dalam obyek sengketa.
- Bahwa saksi mendapat upah sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Tergugat II/Tergugat Intervensi III karena pembayaran DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Selain itu, saya tidak mendapat upah.
- Bahwa saksi tidak tahu mengetahui jual beli antara Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III
- Bahwa asal Tergugat II/Tergugat Intervensi III berasal dari Pasuruan.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Penggugat Intervensi dan Kuasa Tergugat I/Tergugat Intervensi II akan memberikan tanggapan dalam kesimpulannya.

Saksi 2, Yusuf Gunawan, S.P.

- Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat desa sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai Sekretaris Desa Paowan.
- Bahwa saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah jual beli obyek sengketa antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III.
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) karena saksi yang membuat bukti pembayaran tersebut setelah pembayaran DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah),
- Bahwa setelah DP sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), saya tidak tahu tetapi pada waktu pelunasan saya tidak tahu karena saya sakit tetapi saya mengetahui pelunasan dari buku agenda Kaur Umum.
- Bahwa yang menempati obyek sengketa adalah Penggugat Intervensi.
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa yakni Barat : tanah kosong, Timur : Jalan, Utara : tanah kosong, dan Selatan : rel kereta.
- Bahwa pemilik awal obyek sengketa tersebut Tergugat I/Tergugat Intervensi II.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli obyek sengketa antara Tergugat I/Tergugat Intervensi II dengan Tergugat II/Tergugat Intervensi III
- Bahwa saksi mengetahui pelaksanaan mediasi di desa;
- Bahwa mediasi tidak berhasil karena Penggugat Intervensi dan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sama-sama ingin menguasai obyek sengketa.
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-4
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-5;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-6
- Bahwa saksi tidak mengetahui kwitansi cicilan dari Penggugat Intervensi?
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.1-14 dari buku agenda Kaur Umum tetapi saya tidak mengetahui siapa yang membuat bukti surat tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-16 dan pernah membacanya.
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat Penggugat Intervensi bertanda P.I-17 dan P.I-18

Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, Kuasa Penggugat Intervensi dan Kuasa Tergugat I/Tergugat Intervensi II akan memberikan tanggapan dalam kesimpulannya.

Menimbang, bahwa terhadap petitum "Menetapkan sah menurut hukum semula OBJEK SENGKETA, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR, Situbondo, 22 – 09 – 1961 adalah hak milik dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) yang membeli dibawah tangan kepada H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I), majelis mempertimbangkan sebagai berikut, berdsarkan keterangan saksi saksi dan bukti surat berupa

- Fotokopi Kwitansi tertanggal 01 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-5;
- Fotokopi photo-photo pada saat Acara Musyawarah Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan Di Dusun Ardiwilis Desa Powan Kecamatan Panarukan Kabupaten Situbondo, bertempat di Balai Desa Paowan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-5;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 06 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-7; Fotokopi Kwitansi tertanggal 12 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-8;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 13 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-9;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 21 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-10;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 23 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh Sembilan juta ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-11;

*Halaman 53 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kwitansi tertanggal 27 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-12;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 27 – 12 – 2023, Pembayaran Uang sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-13;
- Fotokopi Berita Acara Pembayaran/Pelunasan, Tanggal 5 Januari 2023, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-14;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 05 – 01 – 2024, Pembayaran Uang sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-15;
- Fotokopi Surat Pernyataan, M. Yusuf, tertanggal 5 Januari 2024, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda PI-16;

menunjukkan bahwa Pengugat intervensi telah melakukan jual beli;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. , Putusan Mahkamah Agung R.I. , Tanggal 8 Juni 1970 , No. 475 K / Sip / 1970 , menyebutkan dengan Kaidah Hukum : “ Jual Beli menurut Hukum Adat sudah terjadi , sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencrilannya“;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. , Nomor : 665 K / SIP / 1979 , tanggal 22 Juli 1980 , menyatakan : “ Dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung dan dihadiri oleh 2 orang saksi , serta diterimanya harga pembelian oleh penjual , maka jual beli itu sudah sah menurut hukum , sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT “.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan OBJEK SENGKETA dengan diketahui oleh KEPALA DESA PAOWAN dan 2 (dua) orang saksi antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dengan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 , yakni OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 , dengan batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

Menimbang, bahwa karena petitum ketiga ini merupakan kaitan dari petitum kedua dan sudah dikabulkan, maka petitum ketiga ini jug adikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Menetapkan sebagai hukum bahwa segala surat dan kuitansi terkait dengan jual-beli OBJEK SENGKETA M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 adalah mengikat pada pihak yang menandatangani, petitum ini juga kaitan dari petitum kedua, maka petitum keempat ini juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Menetapkan sebagai hukum bahwa OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama

*Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961, dengan batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

adalah sah hak milik PENGGUGAT INTERVENSI ;

petitum lima ini juga merupakan satu kesatuan dari petitum dua, maka petitum ini juga dikabulkan;

menimbang, bahwa terhadap petitum Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan intervensi ini terkait dengan pengesahan jual beli atas OBJEK SENGKETA dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas , dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap OBJEK SENGKETA sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986, dikarenakan petitum 3 telah dikabulkan maka petitum 6 ini juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum 7 yang Memerintahkan secara hukum kepada PENGUGAT INTERVENSI untuk menghadap kepada KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN SITUBONDO untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang pada saat ini katanya berada ditangan HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) dan/atau tidak diserahkan dapat diartikan SHM tersebut tidak diketahui keberadaannya secara fisik dan/atau hilang , serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986 pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum pada petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas, maka petitum 7 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT dengan cara “menguasai” dan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA, serta juga menguasai SHM ASLI OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, majelis mempertimbangkan, sebelum melakukan jual beli seharusnya TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT melakukan pengecekan terlebih dahulu, apakah obyek sengketa telah bebas dari jual beli lainnya, sehinga perbutan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT yang “menguasai” dan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA adalah perbutan melawan hukum, sehinga petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut di atas telah menimbulkan kerugian immateriil (moriil) dan materiil bagi PENGGUGAT INTERVENSI, Majelis mempertimbangkan perbutan melawab hukum yang dilakukan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tidak semutlaknya perbutan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT, karena perbutan ini berawal darai perbuatan TERGUGAT II/ TERGUGAT INTERVENSI III, maka kerugian imaterial bukan beban dari TERGUGAT INTERVENSI I /PENGGUGAT dengan demikina petitum ini cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian immateriil (moriil) bagi PENGGUGAT INTERVENSI, yakni kerugian immateriil (moriil) yang tak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), petitum ini merupan kaitan dari petitum sebelumnya maka petitum ini juga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk membayar ganti kerugian immateriil (moriil) kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan, petitum ini juga kaitan dari petitum sebelumnya yang di tolak, maka petitum ini juga ditolak;;

Menimbang, bahwa petitum Menyatakan sebagai hukum bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materiil bagi PENGGUGAT INTERVENSI sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), majelis mempertimbangkan karena terkait dengan petitum sebelumnya ditolak, maka petitum ini juga di tolak

Menimbang, bahwa petitum Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT kepada PENGGUGAT INTERVENSI selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan, majelis menolak petitum ini;

Menimbang bahwa petitum Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk mengambil dan mengeluarkan barang-barang perabot rumah tangga miliknya yang berada pada OBJEK SENGKETA , serta TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT juga untuk menyerahkan SHM ASLI OBJEK SENGKETA kepada PENGGUGAT INTERVENSI , bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan, karena inisi dari perbuatan melawan hukum dikabulkan maka petitum ini juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Menyatakan sebagai hukum bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) , walaupun ada bantahan , banding maupun kasasi dari TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT dan/atau dari TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I dan TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II, majelis mempertimbangkan karena masih ada upaya hukum lainnya, maka selayaknya putusan dilakukan setelah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu petitum ini ditolak;;

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit





Menimbang, bahwa petitum Menolak gugatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT untuk seluruhnya, karena petitum PENGGUGAT INTERVENSI dikabulkan sebagian maka Petitum ini dikabulkan;;

Menimbang, bahwa karena PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang menang, maka biaya perkara dibebakna kepada pihak yang kalah yang besarnya disebutkan dalam amar dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat Intervensi dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat Intervensi beralasan hukum sehingga harus dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi dikabulkan, TERGUGAT I INTERVENSI / PENGGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI . /TERGUGAT I dan TERGUGAT III INTERVENSI / TERGUGAT II sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 279 Rv dan Pasal 1365 BW dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM PERKARA POKOK**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**DALAM PERKARA INTERVENSI**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk sebagian;
2. Menetapkan sah menurut hukum semula OBJEK SENGKETA , sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 adalah hak milik dari M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) yang membeli dibawah tangan kepada H. ANWAR (TERGUGAT INTERVENSI II / TERGUGAT I) ;
3. Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan OBJEK SENGKETA dengan diketahui oleh KEPALA DESA PAOWAN dan 2 (dua) orang saksi antara M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit



INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dengan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 , yakni OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 , dengan batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

4. Menetapkan sebagai hukum bahwa segala surat dan kuitansi terkait dengan jual-beli OBJEK SENGKETA M. YUSUF (TERGUGAT INTERVENSI III / TERGUGAT II) kepada ZAINULLAH (PENGGUGAT INTERVENSI) pada tanggal 1 DESEMBER 2023 dengan sepakat harga Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh lima juta rupiah) dan pembayaran terlebih dahulu Uang Muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juga rupiah) , kemudian dilanjutkan dengan beberapa kali pembayaran cicilan , serta pembayaran lunas sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 5 JANUARI 2024 adalah mengikat pada pihak yang menandatangani;

5. Menetapkan sebagai hukum bahwa OBJEK SENGKETA berupa Sebidang Tanah Pekarangan berikut Bangunan Gedung dinding tembok atap genteng dan segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atasnya , terletak dKP. ARDIWILIS RT.005 RW.002 , DESA PAOWAN , KECAMATAN PANARUKAN , KABUPATEN SITUBONDO , satu dan lain hal tersebut didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa

*Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961, dengan batas-batas :

Utara : Tanah PAK MUSLIM (asal M. 1175 , GS 794/1997) ;

Timur : SELOKAN , lalu JALAN dari DESA KENDIT ;

Selatan : JALAN DESA (asal M. 1177/sisa) ;

Barat : Tanah SYAUCHU MUJAB (asal M. 1177/sisa) ;

adalah sah hak milik PENGGUGAT INTERVENSI ;

6. Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan intervensi ini terkait dengan pengesahan jual beli atas OBJEK SENGKETA dengan batas-batas tercantum pada petitem angka 3 (tiga) tersebut di atas , dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap OBJEK SENGKETA sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986

7. Memerintahkan secara hukum kepada PENGUGAT INTERVENSI untuk menghadap kepada KANTOR PERTAHANAN KABUPATEN SITUBONDO untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang pada saat ini katanya berada ditangan HOTIMAH WAHYUNI (TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT) dan/atau tidak diserahkan dapat diartikan SHM tersebut tidak diketahui keberadaannya secara fisik dan/atau hilang , serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari tercatat atas nama Haji ANWAR , Situbondo , 22 – 09 – 1961 sehingga menjadi atas nama ZAINULLAH (PENGUGAT INTERVENSI) , Sumenep , 07 – 06 – 1986 pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1406 / Desa Paowan dengan Luas 570 M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh meter persegi)

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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)



dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas

8. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT dengan cara “menguasai” dan menempatkan barang-barang perabot rumah tangga pada OBJEK SENGKETA, serta juga menguasai SHM ASLI OBJEK SENGKETA tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum

9. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT untuk mengambil dan mengeluarkan barang-barang perabot rumah tangga miliknya yang berada pada OBJEK SENGKETA, serta TERGUGAT INTERVENSI I / PENGUGAT juga untuk menyerahkan SHM ASLI OBJEK SENGKETA kepada PENGUGAT INTERVENSI, bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan

10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

11. Menghukum TERGUGAT I INTERVENSI / PENGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI / TERGUGAT I dan TERGUGAT III INTERVENSI / TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.697.000,- ( satu juta enam ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Kamis, tanggal 14 Nopember 2024, oleh kami, Haries Suharman Lubis, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H. dan Anak Agung Putra Wiratjaya, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit tanggal 29 April 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Nopember diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi I, Tergugat I/Tergugat Intervensi II dan Penggugat Intervensi. Tapa dihadiri Tergugat II/ Tergugat Intervensi III

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

*Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit*



**I I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H. Haries Suharman Lubis, S.H., M.H.**

**A.A. Putra Wiratjaya, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Sugianto, SH.**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....: Rp. 30.000,-
2. ATK.....: Rp. 75.000,-
3. Penggandaan.....: Rp. 14.000,-
- 4.....PNBP Pendaftaran Surat Kuasa .....: Rp. 10.000,-
- 5.....Biaya Pangilan Para Pihak : Rp. 88.000,-
- 6.....PNBP Relas Panggilan para Pihak : Rp. 30.000,-
- 7.....Biaya Pemeriksaan setempat.....: Rp. 1.410.000,-
8. PNBP Pemeriksaan Setempat:.....; Rp. 20.000,-
9. Meterai.....: Rp. 10.000,-
10. Redaksi .....: Rp. 10.000,-
- Jumlah ; Rp.1.697.000,-  
( satu juta enam ratus Sembilan tujuh ribu rupiah )

Halaman 63 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Sit