



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lamongan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

H. RAMAN, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat tanggal lahir di Lamongan 15-02-1956, Agama Islam, Status Perkawinan Kawin, Pekerjaan Pedagang, Alamat di Pucangtelu RT.001 RW.004 Kelurahan/Desa Pucangtelu Kecamatan Kalitengah Kabupaten Lamongan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MAMBAUL ULUM, SHI., CM., SHEL., MH, Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "MAMBAUL & REKAN", beralamat di Jl. Cempaka RT.004 RW.005 Kelurahan Klemunan, Kecamatan Wlingi, Kabupaten Blitar, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan dibawah Register Nomor 58/2023/PN Lmg tanggal 11 Mei 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

- 1. PRAJADI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Lahir di Lamongan 06-06-1966, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Kawistolegi RT.002 RW.002 Kel./Desa Kawistolegi Kecamatan Karanggeneng Kabupaten Lamongan. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. ULFIYAH**, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Lamongan 07-11-1974, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Belum/Tidak bekerja, beralamat di Kawistolegi RT.002 RW.002 Kel./Desa Kawistolegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada NUR SAIFUR RAUF, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Office "NUR SAIFUR RAUF, S.H.,&Partners" yang beralamat Kantor di Jalan Kapuas Nomor 12 Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan dibawah Register Nomor 149/2023/PN Lmg tanggal 20 September 2023. Selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 3 April 2023 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM :

1. Bahwa dasar hukum Pengugat untuk mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut :

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato Menyebutkan :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

2. Bahwa agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut :

Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata :

- a) *Objek / Perihal tertentu*
- b) *Kausa yang diperbolehkan /dihalalkan/dilegalkan*

Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata :

- a) *Adanya kesepakatan dan kehendak*
- b) *Wenag berbuat*

Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata :

- a) *Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik*
- b) *Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku*
- c) *Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan*
- d) *Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum*

Syarat sah yang khusus :

- a) *Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu*
- b) *Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu*

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu
 - d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu
3. Bahwa menurut Pasal 1338 ayat (1) bahwa : *"perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUHPerdara tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian/perikatan"*;
4. Bahwa menurut Pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan : *"Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan-perikatan perseorangan"*;

A. Asas kebebasan berkontrak/keterbukaan hukum :

5. Bahwa perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginseldercontractsvrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUHPerdara yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUHPerdara. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka (*openbaarsystem*) asas ini dibatasi dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan umumsistem terbuka artinya para pihak dalam melakukan perjanjian bebas mengemukakan kehendakmengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian;

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

B. Asas itikad baik :

6. Bahwa dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat;

C. Asas pacta sun servada :

7. Bahwa suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu;

D. Asas konsensualitas/konsensuil (kesepakatan) :

8. Bahwa maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (pasal 1320 kuh perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam pasal 1329 KUHPERdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan terhadap asas konsensualitas/konsensuil (kesepakatan) ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian mengenai benda pada dasarnya perjanjian itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak;

E. Asas berlakunya suatu perjanjian :

9. Bahwa asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam pasal yaitu: pasal 1315 KUHPerdara, yang berbunyi *"umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri"*. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi *"persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317;*
10. Bahwa dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), berbunyi: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.
11. Bahwa dari rumusan Pasal 1238 KUHPerdara di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu :
 1. *Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.*
 2. *Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibannya kepada kreditur.*
12. Bahwa Pasal 1239 KUHPerdara yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk*

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”;

13. Bahwa Pasal 1246 Kitab undang-undang hukum perdata Menyatakan :
“Biaya, Ganti Rugi Dan Bunga, Yang Boleh Dituntut Kreditur, Terdiri Atas Kerugian Yang Telah Dideritanya Dan Keuntungan Yang Sedianya Dapat Diperolehnya”;

II. OBYEK SENGKETA :

14. Sebidang tanah tercatat Sertipikat Hak Milik Nomor 83 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tgl. 25-5-1998, Gambar Situasi Tgl. 23-7-1996 No. 1763/1996, Luas 480 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : **Jalan desa**
Sebelah Timur : **Jalan desa**
Sebelah Selatan : **Kaprawi**
Sebelah Barat : **H. Markim**

(Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa I)

15. Sebidang Tanah tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan KINAG JATIM Tgl. 29-6-1964, Surat Ukur Tgl. 17-10-2001 NO. 46/2001, Luas 1.324 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : **Marto Akep**
Sebelah Timur : **Dasirin**
Sebelah Selatan : **Saluran Air**
Sebelah Barat : **Masran**

(Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa II)

III. KEDUDUKAN PARA PIHAK :

16. Bahwa Penggugat adalah merupakan sebagai pihak Pembeli, adapun Para Tergugat adalah merupakan pihak penjual tanah, sebagaimana dijelaskan pada obyek sengketa (obyek sengketa I & II) dengan harga Rp. 103.000.000,00,- dan Rp. 105.000.000,00,-

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

17. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan pasangan suami-istri;

IV. URAIAN KRONOLOGI SERTA URAIAN PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT I & TERGUGAT II/ PARA TERGUGAT :

18. Bahwa ± tanggal 03 September 2019, Para Tergugat mendatangi ke tempat kediaman Penggugat dengan maksud untuk menjual tanah milik Para Tergugat (obyek sengketa I), yang kemudian telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat dengan harga Rp. 105.000.000,00,- (seratus lima juta rupiah);

19. Bahwa ± tanggal 10 Juni 2020, Para Tergugat mendatangi ke tempat kediaman Penggugat dengan maksud untuk menjual tanah milik Para Tergugat (obyek sengketa II), yang kemudian telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat dengan harga Rp. 103.000.000,00,- (seratus tiga juta rupiah);

20. Bahwa Para Tergugat pada saat menerima uang pembayaran pembelian tanah (obyek sengketa I) dari Penggugat, Para Tergugat melalui Tergugat I telah menulis dan menandatangani Kwitansi yang menerangkan perihal "Telah terima dari H. RAMAN (Penggugat) Uang sejumlah Seratus lima juta rupiah Untuk pembayaran sebidang tanah SHM No. 83/Kawistolegi-Karanggeneng an. PRAJADI (Tergugat I), Luas 480 M²";

21. Bahwa Para Tergugat pada saat menerima uang pembayaran pembelian tanah (obyek sengketa II) dari Penggugat, Para Tergugat melalui Tergugat I telah menulis dan menandatangani Kwitansi yang menerangkan perihal "Telah terima dari H. RAMAN (Penggugat) Uang sejumlah Seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah Untuk pembayaran sebidang tanah SHM No. 135/Kawistolegi-Karanggeneng an. PRAJADI (Tergugat I), Luas 1324 M²";

22. Bahwa pada saat dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli (Penggugat), Penggugat dengan Para Tergugat sudah sepakat serta dikemudian hari nanti akan melanjutkan/mengalihkan hak milik tanah (obyek sengketa I & II) dari atas nama Tergugat I beralih kepada Penggugat, dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;

23. Bahwa pada sekitar akhir tahun 2019-2020 antara Penggugat beserta Para Tergugat sudah mulai melakukan pengurusan untuk mengesahkan balik nama obyek sengketa I & II di yang sudah dibayar,

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

kemudian menghadap di hadapan **Dian Nur Sabila** Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat Jalan Doktor Wahidin Sudirohusodo Nomor 68 Lamongan, namun pada saat persyaratan untuk dilakukan balik nama melalui Akta Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sudah hampir selesai, dan sudah di tandatangani oleh kedua belah pihak (Penggugat & Para Tergugat), secara sepihak Para Tergugat menunda/mengundur waktu secara sepihak;

24. Bahwa setelah Akta Jual-beli sebagaimana angka 23 ditandatangani oleh kedua belah pihak, selang beberapa waktu Para Tergugat ingin mengembalikan lagi uang dari hasil jual-beli obyek sengketa I & II yang telah di terima oleh Para Tergugat, kemudian Para Tergugat ingin di beli lagi dari Penggugat setelah berjalan selama satu tahun terhadap uang obyek sengketa I, setelah berjalan selama tujuh bulan terhadap obyek sengketa II;
25. Bawa sudah berulang kali Penggugat mengajak kepada Para Tergugat supaya tanah obyek sengketa I & II tersebut dilanjutkan untuk dilakukan balik nama kepada Penggugat dengan jalan kekeluargaan, musyawarah, maupun melalui bantuan Kepala Desa setempat agar Para Tergugat dengan sukarela menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut serta berkenan untuk memproses balik nama menjadi atas nama Penggugat, namun hingga saat ini Para Tergugat masih menolak serta mengingkari kesepakatan yang telah disepakati antara Penggugat dan Para Tergugat;
26. Bahwa pada tanggal 30 April 2021, Penggugat secara tiba-tiba mendapatkan Surat Perihal Permintaan Keterangan, berdasarkan Pengaduan dari Sdr. FIRMAN SUGIANTO, S.H., kuasa Hukum dari Sdr. PRAJADI (Tergugat I) tanggal 26 April 2021, Surat Perintah penyelidikan Nomor : Sprin.Lidik/317/RES 1.11/2021, tanggal 30 April 2021, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Resor Lamongan Nomor : B/682/IV/RES.1.11/2021/Satreskrim;
27. Bahwa sekira pada bulan Mei 2021, Penggugat di konfirmasi oleh pihak Para Tergugat agar supaya Penggugat merapat di Hotel Grand Mahkota beralamat Jl. Sunan Drajat No. 4-8, Kauman, Sidoharjo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, dengan di damping

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh orang yang mengaku sebagai anggota Kepolisian RI (Polres Lamongan), kemudian ternyata Para Tergugat secara tiba-tiba menyerahkan uang kepada Penggugat senilai Rp. 307.500.000, sembari menyampaikan bahwasanya Para Tergugat tidak jadi menjual tanahnya (obyek sengketa I & II) Kepada Penggugat;

28. Bahwa selang beberapa hari kemudian Para Tergugat menyuruh anaknya bernama DANI dengan mendatangi tempat kediaman Penggugat dengan memberikan uang sebesar Rp. 500.000, sehingga total uang yang telah di kembalikan oleh Para Tergugat adalah sejumlah Rp. 308.000.000;

29. Bahwa perbuatan Wanprestasi Tergugat I & II/Para Tergugat pada kenyataannya telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian secara materiil dan immateril karena Penggugat tidak pernah menikmati hak yang semestinya dapat untuk menguasai dan memanfaatkan objek sengketa I & II;

30. Bahwa oleh karena segala tindakan Tergugat I & II/Para Tergugat mengandung unsur perbuatan Wanprestasi, maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang memperoleh hak dari Penggugat, yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan Wanprestasi, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

31. Bahwa Penggugat bermaksud untuk melanjutkan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 83 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tgl. 25-5-1998, Gambar Situasi Tgl. 23-7-1996 No. 1763/1996, Luas 480 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, atas nama Tergugat I, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan KINAG JATIM Tgl. 29-6-1964, Surat Ukur Tgl. 17-10-2001 NO. 46/2001, Luas 1.324 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, atas nama Tergugat I beralih menjadi hak milik atas nama Penggugat (H. RAMAN), beserta mengembalikan uang Tergugat I & II/Para Tergugat senilai keseluruhan adalah Rp. 308.000.000,00,- kepada Tergugat I & II/Para Tergugat;

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat I & II/Para Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;

PETITUM :

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan dengan hukum bahwa gugatan ini adalah sah;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan secara hukum bahwasanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I & II/Para Tergugat adalah merupakan Perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian jual-beli antara Penggugat dengan I & II/Para Tergugat adalah sah;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengembalikan kembali uang dari Para Tergugat senilai Rp. 308.000.000;
6. Memerintahkan Kepada Tergugat I & II/Para Tergugat untuk melanjutkan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 83 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tgl. 25-5-1998, Gambar Situasi Tgl. 23-7-1996 No. 1763/1996, Luas 480 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, atas nama Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : **Jalan desa**

Sebelah Timur : **Jalan desa**

Sebelah Selatan : **Kaprawi**

Sebelah Barat : **H. Markim**

(obyek sengketa I)

Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), Surat Keputusan KINAG JATIM Tgl. 29-6-1964, Surat Ukur Tgl. 17-10-2001 NO. 46/2001, Luas 1.324 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : **Marto Akep**

Sebelah Timur : **Dasirin**

Sebelah Selatan : **Saluran Air**

Sebelah Barat : **Masran**

(obyek sengketa II)

atas nama Tergugat I beralih menjadi hak milik atas nama Penggugat (H. RAMAN);

7. Memerintahkan kepada Tergugat I & II/Para Tergugat supaya menerima kembali pengembalian uangnya yang semula dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat senilai Rp. 308.000.000;
8. Menghukum kepada Tergugat I & II/Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat senilai Rp. 64.000.000,00,- (enam puluh empat juta rupiah);
9. Menghukum kepada Tergugat I & II/Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

I. DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa gugatan Penggugat prematur, karena sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan yang sama terhadap Tergugat I dan II

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta obyek yang sama di Pengadilan Negeri Lamongan dengan register perkara, yaitu :

- ~ Tingkat pertama dengan register perkara No.10/Pdt.G/2021/PN Lmg dan telah diputus pada tanggal 27 September 2021.
- ~ Tingkat banding dengan register perkara No.770/PDT/2021/PT SBY dan telah diputus pada tanggal 21 Desember 2021.
- ~ Tingkat kasasi masih dalam proses pengiriman berkas kasasi dan belum diputus, sehingga **perkara dimaksud belum mempunyai kekuatan hukum tetap.**

2. Bahwa terjadap perkara sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat telah mengajukan kasasi pada tanggal 20 Januari 2022, sehingga perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan II di Pengadilan Negeri Lamongan masih diperiksa di tingkat kasasi dan belum diputus serta belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Bahwa oleh karena perkara gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Lamongan dengan subyek hukum dan obyek sengketa yang sama saat ini sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI di Jakarta, maka gugatan Penggugat patut dan beralasan dinyatakan sebagai gugatan yang prematur dan gugatan Penggugat **harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard).**

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscur libel), karena gugatan Penggugat sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Lamongan dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama dan saat ini sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga rawan terjadi tumpang tindih suatu putusan dan tidak ada kepastian hukum.

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas gugatan Penggugat yang demikian merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (obscur libel) dan sudah sewajarnya untuk **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard).**

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat dan II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat, I dan II dimana seluruh uraian tentang eksepsi tersebut diatas mohon dianggap terurai ulang selengkapanya dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa sebelum Tergugat I dan II menyampaikan jawaban dan bantahannya terhadap pokok perkara, maka perlu Tergugat I dan II sampaikan bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan perkara yang sama dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama di Pengadilan Negeri Lamongan sebagaimana tertera dalam register perkara, sebagai berikut :
 - ~ Tingkat pertama dengan register perkara No.10/Pdt.G/2021/PN Lmg dan telah diputus pada tanggal 27 September 2021, yang amar putusan berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp **2.190.000** (dua juta seratus sembilan puluh ribu Rupiah);
- ~ Tingkat banding dengan register perkara No.770/PDT/2021/PT SBY dan telah diputus pada tanggal 21 Desember 2021, yang amar putusan berbunyi sebagai berikut :
 - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 27 September 2021, Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Lmg, yang dimohonkan banding tersebut ;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

- ~ Tingkat kasasi masih dalam proses pengiriman berkas kasasi dan belum diputus, sehingga perkara dimaksud belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Bahwa oleh karena perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo obyek, para pihak dan materi pokok perkara adalah sama, maka sangat beralasan secara hukum untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
 4. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita nomor 18 dan 19 yang mendalilkan Tergugat I dan II telah menjual obyek sengketa I dan II kepada Penggugat, karena fakta hukum yang sebenarnya adalah Tergugat I dan II telah meminjam uang kepada Penggugat untuk melunasi hutang Tergugat I dan II di Bank dengan jaminan berupa SHM obyek sengketa I dan II.
 5. Bahwa tidak benar bunyi kwitansi yang didalilkan Penggugat adalah untuk pembayaran obyek sengketa I dan II, karena uang yang diterima Tergugat I dan II adalah hutang atau pinjaman bukan untuk jual beli sebagaimana dalil Penggugat, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.
 6. Bahwa pinjaman Tergugat I dan II kepada Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 208.500.000,- (dua ratus juta delapan lima ratus ribu rupiah) dan setelah Tergugat I dan II melunasi kredit di Bank maka SHM obyek sengketa I dan II diserahkan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat sebagai jaminan atas hutang atau pinjaman Tergugat I dan II.
 7. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat nomor 22, 23 dan 24, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah bersepakat dengan Penggugat untuk menjual obyek sengketa I dan II serta Tergugat I dan II tidak pernah menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT DIAN NUR SABILA, S.H., M.Kn. sehingga gugatan Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.
 8. Bahwa terkait pengaduan yang dilakukan Tergugat I pada Kantor Kepolisian Resor Lamongan dilakukan Tergugat I karena Tergugat hendak mengembalikan hutang atau pinjamannya kepada

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

Penggugat, tetapi Penggugat tidak bersedia menerima pengembalian dan Penggugat juga tidak mau menyerahkan jaminan berupa SHM atas obyek sengketa I dan II.

9. Bahwa terhadap pengaduan yang dilakukan Tergugat I tersebut telah dapat diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan dengan cara Tergugat menyerahkan dan mengembalikan uang pinjaman Tergugat I dan II kepada Penggugat beserta bunganya dengan perincian pengembalian pertama sebesar Rp. 308.000.000,- (tiga ratus delapan juta rupiah) dan pengembalian kedua sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehingga total seluruhnya berjumlah Rp. 308.500.000,- (tiga ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah diterima Penggugat.
10. Bahwa karena Tergugat I dan II sudah mengembalikan hutang atau pinjamannya, maka Penggugat juga sudah mengembalikan jaminan berupa SHM obyek sengketa I dan II kepada Tergugat I dan II, sehingga sangat tidak masuk akal jika Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli dan penandatanganan akta jual beli atas obyek sengketa I dan II padahal SHM obyek sengketa I dan II saat ini berada di dalam penguasaan Tergugat I dan II, maka sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ditolak dan dikesampingkan untuk seluruhnya.
11. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tidak pernah ada jual beli dan uang yang sebelumnya diterima Tergugat I dan II sudah dikembalikan dan diterima oleh Penggugat beserta bunganya sebagaimana dalil Tergugat I dan II diatas, sehingga permasalahan terkait obyek sengketa I dan II sudah selesai, maka secara hukum Penggugat sama sekali tidak mengalami kerugian dan oleh karenanya patut dan beralasan secara hukum gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard).

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSİ) :

1. Menerima jawaban Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Pengadilan Negeri Lamongan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 10 Agustus 2023 yang pada pokoknya bertetapan pada dalil gugatan dan atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 23 Agustus 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3524201502560001 atas nama H. RAMAN, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertikat Hak Milik (SHM) Nomor 83 atas nama PRAJADI (Tergugat I), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertikat Hak Milik (SHM) Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah SHM No. 83 & SHM No. 135 An. PRAJADI (Tergugat I), telah diberitanda (gewaarmerkt) didaftarkan dalam buku yang khusus untuk keperluan itu oleh Notaris Lamongan TATAS WIDJAJADI, SH, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual beli No. - dari PPAT Dian Nur Sabila Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat Jalan Doktor Wahidin Sudirohusodo Nomor 68 Lamongan, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Permintaan Keterangan dari Polres Lamongan Nomor B/1577/XII/RES.1.11/2020/Satreskrim, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Badan Pendapatan Daerah

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kabupaten Lamongan, (Nama Wajib Pajak H.

RAMAN/Penggugat) terhadap SHM No. 135, diberi tanda bukti P-7;

8. Fotokopi Penetapan Nomor 310/TMS/Pen.Pdt/KPN.Lmg. Jo Nomor 770/PDT/2021/PT.Sby. Jo Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Lmg, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-8 setelah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya kecuali P-2, P-3, P-5, P-6 tanpa asli. Bukti-bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Toni Yahya

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi adalah pegawai notaris;
- Bahwa awalnya Penggugat menghadap kepada Saksi untuk dibuatkan AJB dengan persyaratannya adalah E KTP, KK dan istrinya serta Buku Nikahnya semua lengkap setelah AJB Saksi buat kemudian Saksi mendatangi rumahnya Penggugat untuk menandatangani AJB dan sebelum tanda tangan Saksi menyuruh Penggugat untuk terlebih dahulu membacanya, setelah dibaca baru tanda tangan, setelah tanda tangan itu, Tergugat mengatakan mau mengembalikan uangnya dalam tempo 1 (satu) tahun atau mau dibeli lagi sehingga Saksi menunggu 1 (tahun) jadi atas kesepakatan itu kemudian tidak Saksi proses;
- Bahwa Bukti P-5 tersebut benar syarat-syarat yang terlampir dan tanda tangan itu benar tanda tangannya Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat yang mengatakan kalau nanti tanah itu 1 (satu) tahun saya beli lagi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat membacanya sebelum ditandatangani;
- Bahwa setelah 1 (tahun), Penggugat dan perangkat Desa menghadap kepada Saksi untuk klarifikasi dan setelah itu Saksi minta biaya untuk pembayaran pajak namun sertifikatnya diambil lagi oleh Penggugat katanya ada apa gitu Saksi tidak tahu akhirnya sertifikat Saksi serahkan kepada Penggugat setelah itu AJB nya tidak jadi karena belum ada pembayaran pajak dan sertifikat sudah diambil lagi;

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 Penggugat mengambil 2 (dua) sertifikat sebagaimana bukti P-2 dan P-3;
- Bahwa terkait Bukti P-4 berupa kwitansi, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah menjadi saksi dalam perkara yang sama antara Penggugat dan Tergugat dan saksi pernah disumpah;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan dalam perkara yang dahulu yaitu perkara yang sama dengan sekarang ini adalah sudah benar;
- Bahwa akta yang ditunjukkan kepada Saksi untuk 2 (dua) obyek;
- Bahwa akta jual beli tersebut, lazimnya setiap lembar ada parafnya;
- Bahwa dalam AJB juga ada nomornya;
- Bahwa didalam Bukti P-5 itu tidak ada parafnya karena saat itu Tergugat dalam waktu 1 (satu) tahun akan mengembalikan lagi jadi akhirnya tidak Saksi proses selanjutnya;
- Bahwa Tergugat mengatakan kepada Saksi jangka waktu selama 1 (satu) tahun saat penandatanganan surat di rumah Tergugat;
- Bahwa saat penandatanganan surat tersebut, Notarisnya tidak hadir yang hadir Saksi sendiri dan Penggugat, Tergugat I serta Tergugat II dan ada anaknya lagi satu orang;
- Bahwa waktu itu sertikat aslinya diserahkan oleh Penggugat kepada Saksi dan dalam waktu 1 (satu) tahun sertifikat itu Saksi berikan lagi karena diminta Penggugat katanya ada pengaduan di Polres Lamongan saat itu Penggugat datang ke Kantor Saksi sendiri;
- Bahwa mengenai pengembalian uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak tahu;
- Bahwa Sertifikat yang asli sekarang ada di Tergugat I;
- Bahwa dalam akta jual beli (AJB) itu disebutkan nominalnya, oleh karena saat itu tidak jadi maka nominalnya belum disebutkan;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) itu tidak diproses karena mau dibeli lagi;
- Bahwa proses yang menjadikan akte itu menjadi akta jual beli (AJB) yaitu ada kesepakatan kedua belah pihak, dibuatkan AJB, setelah itu persyaratan jadi/lengkap lalu membayar pajak, setelah itu kita minta nomor, baru kita jadikan akta yang ditandatangani oleh Notaris;
- Bahwa Bukti P- 5 itu belum AJB (Akta Jual Beli) dan belum ada Salinan Notarisnya karena itu belum jadi;
- Bahwa letak kedua obyek itu di Desa Kawistolegi Kecamatan Karanggeneng Kabupaten Lamongan;

Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 obyek tanah tersebut dikuasai Tergugat namun saat itu sertifikat berada di tangan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat letak obyek sengketa, yang satu di pinggir jalan raya ditempati rumah Tergugat yang satunya Saksi tidak tahu;
- 2. Saksi Kaspin Ibrahim
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah jual beli tanah Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual;
 - Bahwa kedua obyek sengketa terletak di Desa Kawistoiegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan;
 - Bahwa tanah itu sampai saat ini masih dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa kedua obyek tanah letaknya berjauhan karena yang satu di Rt.001 dan yang satunya di Rt.003;
 - Bahwa tanah itu yang diluar ditempati rumah Tergugat sedangkan yang didalam ditanami oleh Tergugat;
 - Bahwa batas-batas tanah yang sekarang ditempati Tergugat, yaitu:
 - Sebelah utara : Suyadi;
 - Sebelah Selatan : Jalan raya;
 - Sebelah Timur : Kasminah;
 - Sebelah barat : Sunarto;
 - Bahwa untuk tanah yang didalam itu, batas-batasnya yaitu:
 - Sebelah utara : Jalan desa ;
 - Sebelah Selatan : Purbiyanto;
 - Sebelah Timur : Jalan desa;
 - Sebelah barat : Jaenah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah itu semua dibeli berapa sama Penggugat;
 - Bahwa semua orang di sekitar itu tahu kalau tanah itu dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Tergugat yang menempati tanah yang ada rumahnya sedangkan tanah yang satunya itu tanah kosong;
 - Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara dahulu perkara yang sama antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa keterangan yang Saksi berikan di persidangan dengan yang sekarang ini sama;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual belinya;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat karena diberitahu oleh Penggugat;

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikatnya tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui kalau tanah itu sudah dibeli lagi atau dikembalikan oleh Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu masalah uang pembelian tanah tersebut;
3. Saksi Ari Prasetya Mahfudi;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa yang membeli adalah Penggugat (H. Raman) dan yang menjual adalah Tergugat I (Prajadi);
 - Bahwa yang dijual adalah tanah kering yang satu ada rumahnya dan yang satu tanah kosong;
 - Bahwa Saksi tidak tahu harganya berapa tanah yang dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa letak tanah yang dijual itu berada di Desa Kawistolegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah itu dijual lagi ke Tergugat atau tidak;
 - Bahwa semua orang di kampung mengetahui kalau tanah itu dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui saat proses terjadinya jual beli tanah tersebut, Saksi mengetahui karena mendengar cerita dari orang-orang di kampung;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat itu sudah diserahkan atau tidak dari Tergugat I ke Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati tanah-tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah datang ke obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah uangnya Penggugat sudah dikembalikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 27 September 2021, Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Lmg, dalam perkara H. RAMAN melawan PRAJADI, dkk, diberi tanda T.I&T.II-1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 770/PDT/2021/PT SBY, diberi tanda T.I & T.II-2;
3. Foto dicetak dari Handphone (HP), diberi tanda T.I & T.II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama HJ. Aliyah Ulfah, diberi tanda T.I & T.II-4;

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sutikno

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan permasalahan pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa nilai pinjam uang dari Penggugat sebesar Rp105.000.000.00 (seratus lima juta rupiah) dengan jaminannya berupa sertifikat tanah atas nama Prajadi;
- Bahwa letak tanah kedua sertifikat berada di Desa Kawistolegi, Kecamatan Karanggeneng, Kab. Lamongan posisi yang satu di dalam kampung yang satu di pinggir jalan dan sama-sama tanah pekarangan;
- Bahwa ada 2 (dua) kali pinjaman yang pertama sebesar Rp105.000.000.00 (seratus lima juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp103.000.000.00 (seratus tiga juta rupiah) sehingga total nilai hutang sebesar Rp208.000.000.00 (dua ratus delapan juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I pinjam uang ke Penggugat setelah diberitahu Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sewaktu terjadi penyerahan uang dari Penggugat ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi dahulu pernah menjadi saksi perkara yang sama yaitu gugatan antara Penggugat H. Raman dengan Tergugat Prajadi, dkk Tahun 2021 dan keterangan Saksi sama dengan keterangan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui proses pengembalian uang dari Tergugat I ke Penggugat, pertama itu Saksi ke rumah Penggugat sama Tergugat saat itu Penggugat minta uangnya dikembalikan Rp308.000.000.00 (tiga ratus delapan juta rupiah), setelah sampai disitu Saksi diminta tolong oleh Tergugat I untuk bayar ke Penggugat tetapi Penggugat tidak mau menerima;
- Bahwa 2 (dua) kali Saksi ke rumah Penggugat, pertama tidak mau menerima kemudian Saksi balik lagi dan saat itu ketemu Penggugat tetapi Penggugat minta penandatanganan sertifikat untuk jual beli Penggugat tidak mau menerima uang tersebut;
- Bahwa Penggugat mau menerima uangnya itu setelah ada laporan ke Polres Lamongan;
- Bahwa Saksi tidak ikut dan tidak tahu sewaktu Tergugat I laporan ke Polres;
- Bahwa Laporan itu Saksi tidak tahu masalah apa, yang Saksi tahu itu hanya penyerahan uang dan penyerahan sertifikat;

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 penyerahan uang dan sertifikat terjadi di Hotel Mahkota Lamongan sekitar jam 11.00 Wib-12.00 Wib dan saat itu Saksi ikut;
- Bahwa yang hadir pada saat penyerahan uang dan sertifikat yaitu Saksi, Pak Khoirul, Pak Hadi, Tergugat I, dan Pak Raman (Penggugat) dan Tergugat I sama anaknya;
- Bahwa uang sejumlah Rp308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta rupiah) diterima Penggugat dan 2 (dua) sertifikatnya diberikan ke Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Penggugat mau menerima uang dan mengembalikan sertifikat itu kepada Tergugat I;
- Bahwa dari pinjaman Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) yang dikembalikan sebesar Rp308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta rupiah) tetapi ada sisanya kurang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tetapi besoknya dilunasi diantar anaknya ke rumah Penggugat;
- Bahwa saat penyerahan itu Saksi melihat tidak ada intimidasi atau menakut-nakuti oleh Tergugat I kepada Penggugat, penyerahan itu sukarela;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut dari saat pinjam uang sampai ketika proses pengembalian uang adalah Tergugat I;
- Bahwa pada saat Penggugat menolak uang yang Saksi berikan itu Penggugat mengatakan mau menerima uangnya tapi jual beli tanah itu tetap berlanjut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang Saksi ketahui Tergugat I pinjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi datang ke Kafe Hotel Mahkota atas permintaan Tergugat I;

2. Saksi Hadi Marjoko, S.H

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan laporan pengaduan terkait penipuan dan penggelapan dengan Terlapor Penggugat (H. Raman) pada tanggal 20 November 2020;
- Bahwa Saksi adalah anggota Reskrim Polres Lamongan;
- Bahwa terhadap laporan pengaduan tersebut kemudian dilakukan klarifikasi atau permintaan keterangan terhadap pihak-pihak terkait selanjutnya difasilitasi untuk diselesaikan secara kekeluargaan kemudian setelah disampaikan kedua belah pihak dan akhirnya kedua belah pihak setuju diselesaikan dengan kekeluargaan;

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 laporan pengaduan itu adalah tentang sertifikat tanah 2 (dua) buah dengan SHM Nomor 83 dan SHM Nomor 187;
- Bahwa dari keterangan Tergugat I itu pinjam uang dengan jaminan sertifikat, sedangkan dari Penggugat itu katanya jual beli, pada saat itu Saksi tanyakan apakah ada akte jual belinya atau apa yang menyatakan jual beli tetapi saat itu tidak ada yang bisa menunjukan itu jual beli adanya hanya kwitansi tanda penerimaan uang;
- Bahwa nilai pinjaman yang tertera pada kwitansi tersebut sejumlah Rp103.000.000.00 (seratus tiga juta rupiah) dan yang satu juga kisaran 100 juta, pokoknya keduanya itu nilainya 200 juta lebih;
- Bahwa penyelesaiannya secara kekeluargaan dilakukan dengan cara Penggugat minta dalam 1 (satu) sertifikat itu Plus Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) jadi dua sertifikat itu Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah) kemudian disampaikan kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I disepakati dan bisa diterima secara lisan kemudian untuk penyerahan dilakukan di Resto Laras Liris yang berada di lingkungan Hotel Mahkota, kemudian di tempat itu terjadi penyerahan kedua belah pihak uang dan sertifikat secara kekeluargaan setelah itu Tergugat I mencabut laporannya atau pengaduannya;
- Bahwa kejadian penyerahan pada siang hari sekitar jam 12.00 wib dan yang hadir adalah Tergugat I, Penggugat, Saksi, Doni, Pak Kades, Pak Khoiril, Sutrisno yang berada di meja lain;
- Bahwa yang datang duluan adalah Tergugat I, sedangkan Saksi datangnya bersama Penggugat;
- Bahwa pada saat uang dari Tergugat I diserahkan kepada Penggugat kemudian Penggugat menyerahkan 2 (dua) sertifikatnya kepada Tergugat I;
- Bahwa saat itu Penggugat mengatakan ke Tergugat I bahwa uangnya kurang kurang Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) lalu Tergugat I mengatakan besok diantar anak Tergugat I ke rumah dan menurut keterangan Tergugat I esoknya langsung kekurangan itu diantarkan anaknya ke rumah Penggugat;
- Bahwa saat proses kekeluargaan itu tidak pernah ada intimidasi kepada Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2021 Saksi pernah menjadi saksi dalam perkara H. Raman (Penggugat) dengan Prajadi (Tergugat I) dan sekarang menjadi Saksi lagi dalam perkara ini;
- Bahwa keterangan Saksi sama dengan perkara yang sebelumnya;
- Bahwa bukti P-2 tersebut benar sertifikat yang dibawa Penggugat;

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 bukti P-5, Saksi tidak menerima dari Terlapor saat itu;
- Bahwa benar bukti P-6 tersebut;
- Bahwa bukti P-7 tidak pernah ditunjukkan kepada Saksi;
- Bahwa yang mempunyai inisiatif untuk pertemuan di Resto Laras Liris adalah Tergugat I;
- Bahwa setelah ada permintaan dari Tergugat I seperti itu kemudian Saksi menghubungi Penggugat untuk bertemu di Café Laras Liris dan Penggugat menyetujuinya;
- Bahwa pencabutan laporan itu benar dari Tergugat I karena sudah damai dan perkara tersebut tidak dilanjutkan;
- Bahwa alasannya untuk menyelesaikan perdamaian kedua belah pihak itu tidak dilaksanakan di Polres tetapi dilakukan di Café Laras Liris karena Saksi sampaikan kepada kedua belah bahwa kalau memang sudah kesepakatan keduanya, silahkan bertemu di mana saja sesuai kesepakatan kemudian Saksi hanya menyaksikan;
- Bahwa awalnya Saksi mengatakan "Pak apakah perkara ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan kalau bisa permintaanya Pak H. Raman apa, Permintaan Pak Prajadi apa" kemudian setelah kedua belah pihak sepakat lalu Pak Prajadi menyerahkan uangnya dan H. Raman memberikan sertifikatnya, karena pembicaraan itu kan sudah sebelumnya pertemuan itu ditempat itu tinggal penyerahan saja kalau itu tidak disepakati maka tidak akan ada damai dan tidak akan ada penyerahan;
- Bahwa saat itu Saksi yang menjadi mediatornya selaku Penyidik;
- Bahwa saat itu masih tahap penyelidikan kemudian kalau sudah lengkap maka diadakan gelar perkara baru itulah kita bisa menyimpulkannya;
- Bahwa tidak ada surat yang menyatakan perkara ini damai atau selesai dengan jalan kekeluargaan akan tetapi yang ada surat pencabutan laporan dari Tergugat I karena sudah berdamai;

3. Saksi Khoirul Huda, S.Pd

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan sehubungan dengan Saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara H. Raman sebagai Penggugat melawan Prajadi sebagai Tergugat pada tahun 2021;
- Bahwa obyek yang disengketakan saat itu tahun 2021 sama dengan obyek yang sengketa sekarang;
- Bahwa keterangan Saksi yang dahulu itu sudah benar dan keterangan Saksi sama dengan keterangan yang sekarang;

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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 untuk perkara yang sekarang ini permasalahan tentang tanah, Tergugat I pinjam uang kepada Penggugat kemudian yang menjadi jaminannya adalah sertifikat tanah atas nama Tergugat I;
- Bahwa menurut Tergugat I, ia pinjam uang kepada Penggugat kemudian sertifikatnya dijaminkan kepada Penggugat kemudian hutang itu dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat secara damai saat itu dan setelah dibayar kemudian sertifikat dikembalikan tetapi menurut Penggugat bahwa tanah itu belum selesai menurut Penggugat waktu itu yang obyek kedua dia bilang sudah miliknya;
- Bahwa hutang dari Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp.105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dan Rp103.000.000,00 (seratus tiga juta rupiah) terhadap 2 (dua) obyek yang dijaminkan dan Tergugat I menyatakan dulu Penggugat minta bunga untuk sebidangnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat I menyatakan siap sesuai permintaan Penggugat total yang dibayar Tergugat I sekitar Rp308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta rupiah) kemudian uang Saksi mengantarkan ke Penggugat dan saat itu Penggugat sudah menerima tetapi akhirnya bilang tidak mau dengan alasan obyek yang kedua sudah menjadi miliknya dari hasil jual beli sementara menurut Tergugat I tidak pernah menjual;
- Bahwa Saksi datang ke rumah Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali tetap Penggugat tetap tidak mau menerima uang tersebut;
- Bahwa akhirnya hutang itu terselesaikan atau terbayarkan secara damai atau kekeluargaan dan saat itu pembayaran uang dan penyerahan sertifikat dilaksanakan di Café Mahkota dan yang hadir adalah Saksi, Sutikno, Hadi, Prajadi, H. Raman dan Dani tapi saat itu Saksi berada di meja lain tidak bersama dengan Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa selama ini yang menguasai obyek sengketa adalah Tergugat I (Prajadi);
- Bahwa untuk obyek pertama letaknya di pinggir jalan Kawistolegi dan obyek yang kedua itu masuk ke dalam kampung;
- Bahwa kedua obyek letaknya satu desa hanya satu di luar desa yang satu di dalam desa;
- Bahwa Saksi datang ke Café Mahkota diajak oleh Pak Sutikno katanya untuk menyelesaikan utang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saat itu Saksi diberitahukan oleh Sutikno kalau Tergugat I tanahnya akan disita atau diusir dari rumahnya, kemudian Saksi diajak Sutikno dan diperkenalkan oleh Tergugat I akhirnya Saksi mau ke rumah Penggugat bertiga

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

Tergugat I dan Sutiarno tetapi saat itu Sutiarno kondisinya drop akhirnya Saksi disuruh mendampingi Tergugat I akhirnya yang ke sana hanya Saksi dan Tergugat I saja;

- Bahwa saat Saksi mengantar ke rumahnya Penggugat itu ada argumen atau omongan antara Tergugat I dengan Penggugat pada saat Penggugat menyatakan bahwa tanah itu sudah jatuh maka tanah itu akan saya sita dan dia bilang bahwa tanah itu sudah dijual oleh Tergugat I kemudian Tergugat I bilang itu dulu utang piutang bukan saya jual akhirnya tidak ada titik temu akhirnya tidak jadi membayar;
- Bahwa Saksi saat itu tidak diberi upah oleh Tergugat I karena Saksi berteman sudah baik maka prinsip Saksi, tidak pernah minta upah;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya, sedangkan Para Tergugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 21 November 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan premature;
2. Eksepsi tentang gugatan tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya menolak seluruh dalil eksepsi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terlebih dahulu akan diketengahkan uraian mengenai eksepsi yang terdapat dalam doktrin ilmu hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi, M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 418 menyatakan bahwa eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi (tangkisan)* menurut Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Pengertian ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio, dkk, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" hal. 38 dan Darwan Prinst, dalam bukunya "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*", hal. 149;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat prematur dan gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) dikarenakan sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan yang sama terhadap Tergugat I dan II, serta obyek dan materi pokok perkara yang sama di Pengadilan Negeri Lamongan dan saat ini sedang dalam proses pemeriksaan di tingkat kasasi dan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, Majelis berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah gugatan tersebut diajukan dengan subyek hukum dan obyek sengketa serta materi pokok perkara yang sama maka harus dibuktikan dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi terkait hal ini harus ditolak dan untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud, tujuan serta dalil-dalil Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tuntutan Penggugat agar Para Tergugat melanjutkan proses balik nama terhadap kedua bidang tanah objek sengketa yang telah dibeli Penggugat dari Para Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 83 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama Prajadi (Tergugat I) beralih menjadi hak milik atas nama Penggugat (H. Raman) berdasarkan kwitansi pembayaran terhadap obyek sengketa I yakni sebidang tanah SHM No. 83/Kawistolegi-Karanggeneng an. PRAJADI (Tergugat I), Luas 480 M² dengan harga sejumlah Rp 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dan kwitansi pembelian tanah (obyek sengketa II) yakni sebidang tanah SHM No. 135/Kawistolegi-Karanggeneng an. PRAJADI (Tergugat I), Luas 1324 M² dengan harga sejumlah Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

rupiah) dan Para Tergugat supaya menerima kembali pengembalian uangnya yang semula dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat senilai Rp308.000.000,00 (tiga ratus delapan juta rupiah) namun Para Tergugat mengembalikan uang pembelian kedua bidang tanah tersebut dan meminta kembali sertifikat kedua bidang tanah tersebut, hal mana telah merugikan Penggugat dan merupakan suatu perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat I dan II tidak pernah bersepakat dengan Penggugat untuk menjual obyek sengketa I dan II serta tidak pernah menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT Dian Nur Sabila, S.H., M.Kn melainkan Tergugat I dan II telah meminjam uang kepada Penggugat untuk melunasi hutang Tergugat I dan II di Bank dengan jaminan berupa SHM obyek sengketa I dan II dan tidak benar bunyi kwitansi yang didalilkan Penggugat adalah untuk pembayaran obyek sengketa I dan II, karena uang yang diterima Tergugat I dan II adalah hutang atau pinjaman bukan untuk jual beli sebagaimana dalil Penggugat dimana pinjaman Tergugat I dan II kepada Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 208.500.000,- (dua ratus juta delapan lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat I dan II telah mengembalikan kepada Penggugat beserta bunganya dengan perincian pengembalian pertama sebesar Rp. 308.000.000,- (tiga ratus delapan juta rupiah) dan pengembalian kedua sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehingga total seluruhnya berjumlah Rp. 308.500.000,- (tiga ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan Penggugat juga sudah mengembalikan jaminan berupa SHM obyek sengketa I dan II kepada Tergugat I dan II sehingga permasalahan terkait obyek sengketa I dan II sudah selesai;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan kedua belah pihak adalah mengenai jual beli atas sebidang tanah tercatat Sertipikat Hak Milik Nomor 83 atas nama Prajadi (Tergugat I), Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tgl. 25-5-1998, Gambar Situasi Tgl. 23-7-1996 No. 1763/1996, Luas 480 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Jalan desa
Sebelah Timur	: Jalan desa
Sebelah Selatan	: Kaprawi
Sebelah Barat	: H. Markim

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa I) dan Sebidang Tanah tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama Prajadi (Tergugat I), Surat Keputusan KINAG JATIM Tgl. 29-6-1964, Surat Ukur Tgl. 17-10-2001 NO. 46/2001, Luas 1.324 M², terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Lamongan, Kecamatan Karanggeneng, Kelurahan/Desa Kawistolegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Marto Akep
Sebelah Timur : Dasirin
Sebelah Selatan : Saluran Air
Sebelah Barat : Masran

(Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa II)

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa kedua tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Para Tergugat dan sertipikat atas kedua tanah tersebut yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 83 atas nama Prajadi (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 135 atas nama Prajadi berada dalam penguasaan Para Tergugat serta Para Tergugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp308.500.000,00 (tiga ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat terkait kedua tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pokok permasalahan/persengketaan dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah telah terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat?

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8, serta 3 (tiga) orang saksi yaitu Toni Yahya, Kaspin Ibrahim dan Ari Prasetya Mahfudi, yang telah memberi keterangan berdasarkan sumpah menurut cara agama masing-masing;

Menimbang, bahwa adapun alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3524201502560001 atas nama H. RAMAN, diberi tanda bukti P-1;

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertikat Hak Milik (SHM) Nomor 83 atas nama PRAJADI (Tergugat I), diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertikat Hak Milik (SHM) Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Sebidang Tanah SHM No. 83 & SHM No. 135 An. PRAJADI (Tergugat I), telah diberitanda (gewaarmerkt) didaftarkan dalam buku yang khusus untuk keperluan itu oleh Notaris Lamongan TATAS WIDJAJADI, SH, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual beli No. - dari PPAT Dian Nur Sabila Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat Jalan Doktor Wahidin Sudirohusodo Nomor 68 Lamongan, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Permintaan Keterangan dari Polres Lamongan Nomor B/1577/XII/RES.1.11/2020/Satreskrim, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Lamongan, (Nama Wajib Pajak H. RAMAN/Penggugat) terhadap SHM No. 135, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Penetapan Nomor 310/TMS/Pen.Pdt/KPN.Lmg. Jo Nomor 770/PDT/2021/PT.Sby. Jo Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Lmg, diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Raman merupakan identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh instansi pelaksana yang berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa bukti P-2 dan P-3 berupa Sertikat Hak Milik (SHM) Nomor 83 dan Nomor 135 atas nama PRAJADI (Tergugat I), merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran dari H. Raman untuk pembayaran sebidang Tanah SHM No. 83 sejumlah Rp105.000.000 (seratus lima juta rupiah) & SHM No. 135 sejumlah Rp103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) An. Prajadi, merupakan tanda bukti dalam melakukan pembayaran atau penerimaan uang;

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Akta Jual beli No. - dari PPAT Dian Nur Sabila Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat Jalan Doktor Wahidin Sudirohusodo Nomor 68 Lamongan,

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan dokumen bukti transaksi otentik atas transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa Surat Permintaan Keterangan dari Polres Lamongan Nomor B/1577/XII/RES.1.11/2020/Satreskrim, merupakan surat permintaan keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Satuan Reserse Kriminal Polres Lamongan yang ditujukan kepada Sdr. Raman atas Surat Pengaduan dari Sdr. Prajadi perihal penipuan, penggelapan dan pemerasan;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Lamongan, (Nama Wajib Pajak H. Raman/Penggugat) terhadap SHM No. 135, merupakan surat yang berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Obyek Pajak dan Bangunan (SPOP PBB) dan Mutasi Wajib Pajak;

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa Penetapan Nomor 310/TMS/Pen.Pdt/KPN.Lmg. Jo Nomor 770/PDT/2021/PT.Sby. Jo Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Lmg, merupakan Penetapan tentang permohonan kasasi yang diajukan oleh Sdr. H. Raman terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21 Desember 2021 Nomor 770/PDT/2021/PT.Sby Jo Putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 27 September 2021 Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Lmg, dinyatakan tidak dapat diterima Karena tidak memenuhi syarat formal (TMS);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Toni Yahya yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi yang membuat AJB atas permintaan Penggugat namun setelah Penggugat dan Para Tergugat menandatangani AJB tersebut, Tergugat I mengatakan mau mengembalikan uangnya dalam tempo 1 (satu) tahun atau mau dibeli lagi sehingga Saksi menunggu 1 (satu) tahun jadi atas kesepakatan itu kemudian AJB tersebut tidak Saksi proses dan setelah 1 (satu) tahun, Penggugat dan perangkat Desa menghadap kepada Saksi untuk klarifikasi dan setelah itu Saksi minta biaya untuk pembayaran pajak namun sertifikatnya diambil lagi oleh Penggugat karena ada pengaduan di Polres Lamongan dan akhirnya sertifikat Saksi serahkan kepada Penggugat setelah itu AJB nya tidak jadi karena belum ada pembayaran pajak dan sertifikat sudah diambil lagi;

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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, selanjutnya Saksi Kaspin Ibrahim pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli kedua tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Kawistoiegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan dari Tergugat setelah diberitahu oleh Penggugat namun Saksi tidak mengetahui proses jual belinya. Kemudian Saksi Ari Prasetya Mahfudi pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui Penggugat membeli tanah Tergugat I yang terletak di Desa Kawistolegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan dari cerita orang-orang di kampung namun Saksi tidak mengetahui sertifikat itu sudah diserahkan atau tidak dari Tergugat I ke Penggugat dan Saksi tidak mengetahui apakah uangnya Penggugat sudah dikembalikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan/persengketaan yang pertama yakni apakah telah terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru;

Menimbang, bahwa jual beli tanah didasarkan atas adanya suatu perjanjian dan untuk sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan 4 (empat) syarat antara lain:

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan;

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak;
4. Syarat kausa atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;

Menimbang, bahwa 2 (dua) syarat yang pertama disebut sebagai syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian yang apabila tidak dipenuhi maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan khususnya terhadap orang yang merasa tidak cakap, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan yang apabila tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan atau *Null and Void*;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan, bukti yang berkaitan dengan terjadinya jual beli atas kedua obyek sengketa adalah bukti P-5 berupa Akta Jual Beli (AJB) dan setelah Majelis mencermati dan meneliti isi dari Akta Jual Beli Tanah tersebut ternyata Akta Jual Beli tersebut tidak ada Nomor Akta, tanggal para pihak menghadap/hadir di hadapan Notaris, harga dari obyek jual beli atas sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 83/Desa Kawistolegi, tanda tangan saksi-saksi serta tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Akta Jual Beli (AJB) tersebut menunjukkan bahwa 2 (dua) Syarat Objektif yakni hal tertentu dan hubungan kausal atau sebab tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi sehingga jual beli terhadap sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 83/Desa Kawistolegi antara Prajadi selaku Penjual dan H. Raman selaku Pembeli batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan atau *Null and Void*;

Menimbang, bahwa hal mana bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Penggugat yakni Saksi Toni Yahya yang menerangkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak jadi diproses oleh karena pihak penjual/Tergugat I

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

yakni Prajadi menyatakan akan mengembalikan uangnya dalam tempo 1 (satu) tahun atau mau dibeli lagi sehingga Saksi Toni Yahya menunggu 1 (satu) tahun dan atas kesepakatan tersebut AJB tidak diproses dan setelah 1 (satu) tahun pihak pembeli/Penggugat yakni H. Raman dan perangkat Desa menghadap kepada Saksi Toni Yahya untuk klarifikasi dan setelah itu Saksi Toni Yahya meminta biaya untuk pembayaran pajak namun sertifikatnya diambil lagi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat membeli kedua obyek sengketa tersebut berdasarkan bukti P-4 berupa Kwitansi Pembayaran dari H. Raman (Penggugat) untuk pembayaran sebidang Tanah SHM No. 83 sejumlah Rp105.000.000 (seratus lima juta rupiah) & SHM No. 135 sejumlah Rp103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) An. Prajadi (Tergugat I), namun Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tidak pernah terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa yang terjadi hanyalah utang piutang antara Penggugat dan Para Tergugat dengan jaminan kedua obyek sengketa tersebut dan Para Tergugat telah mengembalikan pinjaman Para Tergugat kepada Penggugat beserta bunganya sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian pengembalian pertama sebesar Rp308.000.000,- (tiga ratus delapan juta rupiah) dan pengembalian kedua sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehingga total seluruhnya berjumlah Rp308.500.000,- (tiga ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan Penggugat juga sudah mengembalikan jaminan berupa SHM obyek sengketa I dan II kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait keterangan Saksi Penggugat yakni Saksi Kaspin Ibrahim dan Saksi Ari Prasetya Mahfudi yang pada pokoknya menerangkan bahwa mereka mengetahui Penggugat membeli tanah Tergugat I yang terletak di Desa Kawistolegi, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan dari cerita Penggugat dan cerita orang-orang di kampung namun keterangan para saksi ini tidak dapat berdiri sendiri dan dipandang sempurna karena alat bukti saksi hanya merupakan bukti pendukung dari bukti surat sebagaimana ditentukan pada Pasal 1902 KUH Perdata. Sementara perlu dipahami bahwa Hakim Perdata terikat oleh bukti sempurna sebagaimana sifat Hukum Acara Perdata yang bertujuan untuk mencari kebenaran formil, sehingga dalam pemeriksaan perkara perdata alat bukti yang paling utama adalah surat dan selanjutnya saksi yang mampu mendukung keberadaan bukti surat tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan para saksi ini tidak dapat

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperkuat pembuktian Penggugat terkait jual beli Penggugat atas obyek sengketa tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti AJB dan Kwitansi tersebut, Majelis berpendapat bahwa tidak ditindaklanjutinya proses Akta Jual Beli (AJB) atas kedua objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat telah menunjukkan bahwa terjadi kesepakatan lisan antara kedua belah pihak untuk menyelesaikan hutang piutang dimana Penggugat menyetujui keinginan Para Tergugat untuk menunda selama 1 (satu) tahun proses Akta Jual Beli atas kedua objek sengketa dimana Tergugat I akan membeli kembali dan menyerahkan uang Penggugat dan setelah 1 (satu) tahun terjadi mediasi atau perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat dimana Para Tergugat telah mengembalikan pinjaman beserta bunganya kepada Penggugat dan Penggugat pun telah menyerahkan sertifikat atas kedua objek sengketa kepada Para Tergugat sehingga Majelis berpendapat masalah utang piutang antara Penggugat dan Para Tergugat telah diselesaikan dan Penggugat pun telah menerima keuntungan berupa bunga sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah memaparkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka secara hukum tidak ada satupun bukti yang sempurna yang diajukan oleh Penggugat yang dapat menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan yang kedua yakni Apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat? Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tidak terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat dan telah dilakukan perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana bukti T.I&T.II-3 berupa foto dilakukannya mediasi yang difasilitasi oleh Saksi Hadi Marjoko, S.H selaku anggota Reskrim Polres Lamongan dan diakui oleh Penggugat, maka dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa hal mana pula sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa tidak ada dasar hukum untuk mengabulkan permintaan Penggugat dan selain daripada itu Majelis Hakim juga berpandangan sosiologis bahwa jika gugatan Penggugat dikabulkan dalam hal ini bukankah justru jelas merupakan kesewenang-wenangan terhadap Para Tergugat yang dengan itikad baik telah mengembalikan uang Penggugat beserta bunganya sehingga Penggugat telah diuntungkan atas pinjaman Para Tergugat tersebut, selain daripada itu terhadap objek sengketa I atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 83 atas nama Prajadi telah dipermasalahkan Penggugat dalam perkara sebelumnya sebagaimana bukti surat P-8 dan bukti surat T.I&T.II-1 serta T.I&T.II-2 yang dalam amar putusan menolak gugatan Penggugat dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sementara terhadap objek sengketa II atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 135 berdasarkan bukti T.I&T.II-4 telah beralih kepemilikan dari Tergugat I (Prajadi) ke atas nama Hj. Aliyah Ulfah berdasarkan Jual Beli Akta PPAT Ongky Firnanda Arista, sehingga terdapat pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menentukan bahwa “Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan salah satunya yaitu pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan salah satunya antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya”;

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa telah terjadi jual beli atas kedua obyek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat, maka gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala hal yang diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, maka Petitum Penggugat tidak dapat dikabulkan karena dalil yang mendasari Petitumnya tersebut tidak terbukti menurut hukum atau dengan kalimat lain gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 1458 KUHPerdata, Pasal 1459 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp2.580.000,00 (dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lamongan pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 oleh Dr. Maskur Hidayat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, serta Nunik Sri Wahyuni, S.H., M.H., dan Satriany Alwi, S.H., M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg tanggal 3 April 2023, dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut didampingi Subakir, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat di Sidang Elektronik dan telah

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Lmg

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

disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada

Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nunik Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Dr. Maskur Hidayat, S.H., M.H.

Satriany Alwi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Subakir, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	ATK	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	Rp	2.450.000,00
4.	PNBP Relas Panggilan	Rp	30.000,00
5.	Meterai	Rp	10.000,00
6.	Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah		Rp	2.580.000,00

(dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah)