



**PUTUSAN**  
**Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Blitar yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara pihak-pihak :

**BADRONI**, Umur : 43 tahun, Agama : Islam, Pekerjaan : Swasta, Alamat :

Dusun Wonorejo, Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Prayogo Laksono, S.H., M.H., H. Edy Karmidjan HS., S.H., M.H., dan Sukamto, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di : Dusun Bulung, RT.04 RW.01, Desa Ngumpul, Kecamatan Bagor, Kabupaten Nganjuk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Blitar dengan register nomor 259/SK/2018, untuk selanjutnya disebut **Penggugat**;

Lawan :

**1. H. SYAIFUDIN, SH.**, Umur : 52 tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki; Agama :

Islam, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Desa Tunjung, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar, propinsi Jawa Timur, sebagai pengurus KSU Sri Lestari, untuk selanjutnya disebut **Tergugat**;

**2. IMAM KANAPI**, Umur : 52 tahun, Jenis Kelamin : laki-laki, agama :

Islam, Warga Negara : Indonesia, alamat : Dusun Wonorejo, RT.02 RW.02, Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**;

**3. SULIN, S.H., M.Kn**, Umur : 52 tahun : Jenis Kelamin : Laki-laki,

Warga Negara : Indonesia, Alamat : Kantor Notaris Sulin, SH., M.Kn., Jl. Tanjung No. 297, Desa Sanan Kulon, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;

*Hal 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



Pengadilan Negeri tersebut :

- Setelah membaca berkas perkara;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Setelah membaca surat-surat bukti dari kedua belah pihak yang berperkara;
- Setelah mendengar keterangan saksi di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 4 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar dengan register perkara nomor 117/Pdt.G./2018/PN Blt telah mengajukan *gugatan* dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2013 antara Penggugat dan Tergugat selaku pengurus Koperasi Serba Usaha Sri Lestari menandatangani Akta Hak Tanggungan di hadapan notaries Sulin, SH., MKn. (Turut Tergugat 2) dan teregister Stpk HT.No.3469/2014.
2. Bahwa Penggugat mempunyai hutang di Koperasi Serba Usaha Sri Lestari sebesar Rp.218.750.000,- (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik atas nama Badroni (Penggugat) nomor 447, luas 1.041 M2/74 ru, yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu kabupaten Blitar dengan batas-batas : sebelah utara selokan dan jalan desa, sebelah timur tanah milik Badriyah, sebelah selatan : sungai dan sebelah barat : tanah milik Sayuti.
3. Bahwa tanah sertipikat hak milik nomor 447, luas 1.041 M2/74 ru, yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu kabupaten Blitar dengan batas-batas : sebelah utara selokan dan jalan desa, sebelah timur tanah milik Badriyah, sebelah selatan : sungai dan sebelah barat : tanah milik Sayutimohon disebut sebagai tanah yang berstatus quo / sengketa.
4. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2015 antara Penggugat dan Tergugat selaku pengurus untuk dan atas nama Koperasi Serba Usaha Sri Lestari membuat suatu perjanjian yang ditandatangani di atas materai yang cukup, yang pada pokoknya terdiri dari 3 (tiga) pokok perjanjian, yaitu :
  - a. Angka ke-1 (satu) adalah pada pokoknya Berbunyi : Tergugat membeli sebidang tanah milik Penggugat dengan nomor SHM 447, luas 1.041 M2/74 Ru, yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu

*Hal 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kabupaten Blitar atas nama Badroni (Penggugat) seharga Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah).

- b. Angka ke-2 (dua) adalah pada pokoknya berbunyi : dalam jangka waktu 2 (dua) tahun (2015-2017) tanah tersebut di atas akan dibeli kembali oleh Penggugat dengan harga Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) (harga tetap).
  - c. Angka ke-3 (tiga) adalah pada pokoknya berbunyi : kalau tanah tersebut dibeli oleh Penggugat pada tahun 2018, maka harganya mengikuti harga pasar dan kenaikannya / selisihnya dibagi 2 (dua).
5. Bahwa pada hari minggu tanggal 2 September 2018, saudara Imam Kanapi (Turut Tergugat 1) datang ke lokasi tanah milik Penggugat untuk memotong bambu dan saat diperingatkan oleh Penggugat, saudara Imam Kanapi (Turut Tergugat 1) mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Turut Tergugat 1.
  6. Bahwa berdasarkan surat keterangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar nomor 682/13.35.05/IX/2018 pada tanggal 24 September 2018, menerangkan bahwa SHM No 447 yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu kabupaten Blitar sudah beralih Ke pihak lain.
  7. Bahwa dalam surat perjanjian yang disebutkan pada angka 3 (tiga) huruf C tersebut di atas, sampai dengan gugatan ini diajukan belum melewati jatuh tempo perikatan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yaitu tahun 2018, namun faktanya saudara Imam Kanapi (Turut Tergugat 1) mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Turut Tergugat 1 dan berdasarkan berdasarkan surat keterangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar Nnomor 682/13.35.05/IX/2018, tanah milik Penggugat secara formil sudah beralih ke pihak lain.
  8. Bahwa dari uraian di atas, Tergugat telah beritikad tidak baik karena telah mengingkari surat perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Januari 2015 dan hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan menjual tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat 1, sebelum melewati jatuh tempo perikatan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yaitu tahun 2018.
  9. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran tuntutan ganti rugi dalam perkara a quo dibayar oleh Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dan atas tuntutan Penggugat tersebut di atas, dan agar gugatan Penggugat

Hal 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt

#### 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

Illusoir kelak, karena kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 akan mengalihkan tanah milik Penggugat kepada orang lain, dengan ini Penggugat mohon kepada bapak / ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk / agar berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap tanah dengan SHM No.447 yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu kabupaten Blitar.

10. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil dan sudah sepantasnya, Penggugat menuntut kerugian materiil dan immateriil Kepada Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2.
11. Bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan perikatan yang telah disepakati bersama pada tanggal 21 Maret 2013 antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat hendak menuntut ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil dan biaya yang timbul karena perkara ini secara tanggung renteng dan dibayarkan secara tunai di hadapan persidangan dalam perkara ini, dengan perincian sebagai berikut :

#### Kerugian Materiil :

1. Harga pokok tanah milik Penggugat sesuai surat perjanjian sebesar Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah).
2. Ganti kerugian kerusakan bambu sedapur sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).
3. Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat karena perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Total kerugian materiil sebesar Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).

#### Kerugian immateriil :

1. Karena Tergugat terbukti tidak beritikad baik, dengan mengabaikan surat perjanjian yang telah disepakati dengan menjual tanah milik Penggugat sebelum melewati dari jatuh tempo kesepakatan, maka Penggugat sangat menderita secara psikologis setiap waktu selalu merasa was-was dan Penggugat sangat menderita bathinnya atas perbuatan Tergugat, oleh karenanya Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Hal 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Karena Tergugat terbukti tidak beritikad baik, dengan mengabaikan surat perjanjian yang telah disepakati dengan menjual tanah milik Penggugat sebelum melewati dari jatuh tempo kesepakatan, maka Penggugat menuntut tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No 447 yang terletak di desa Slemanan kecamatan Udanawu kabupaten Blitar, alas haknya kembali seperti semula pada atas nama Penggugat (Badroni) tanpa syarat apapun.

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat atas kelalaian Tergugat sebesar Rp.1.385.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).

12. Bahwa untuk mencegah Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 menunda pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat jika Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 lalai / terlambat melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).

13. Oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu uitvoorbaar bij Voorraad (serta merta) meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

14. Bahwa Penggugat telah berulang kali agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara damai / musyawarah kekeluargaan, namun tidak ada tanggapan yang baik dari Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2, serta Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 sulit untuk ditemui, maka tidak ada jalan lain untuk menyelesaikan masalah ini, kecuali menyerahkan masalah ini / mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blitar.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang teruai di atas, maka dengan ini Penggugat dengan rendah hati mohon kepada bapak / ibu Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk berkenan memeriksa, menerima dan memanggil serta mengadili gugatan ini serta selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

## Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Blitar, yakni sebidang tanah dengan SHM No.447 yang terletak di Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar.

*Hal 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*

### 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. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tanggung renteng dan tunai di hadapan persidangan dalam perkara a quo sebesar:Rp.1.385.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah).
5. Menyatakan menurut hukum dan menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 tidak dapat memenuhi tuntutan kerugian materiil dan immateriil Penggugat sebesar Rp.Rp.1.385.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 atau siapapun yang menguasai dan menyatakan bahwa tanah tersebut miliknya untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No.447 yang terletak di Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar, alas haknya seperti semula pada atas nama Penggugat (Badroni) tanpa syarat apapun.
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 atau siapapun yang menguasai dan menyatakan bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No 447 yang terletak di Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar tersebut miliknya, untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.
7. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi dan verzet (uitvoerbaarvoorraad).
8. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul didalam perkara ini.
9. Untuk menjamin Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini mohon Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan permohonan penjatuhan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.

## Subsidair :

Apabila bapak / ibu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar yang memeriksa perkara ini berpendapat lain dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

*Hal 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christina Simanulang, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Blitar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Bahwa Penggugat, yang pada persidangan upaya damai (taraf mediasi), telah diberi kesempatan oleh Tergugat, untuk terpenuhi kehendaknya (membeli tanah obyek sengketa) namun Penggugat tidak bisa melaksanakan kehendaknya sendiri, tidak mempunyai uang, ini membuktikan bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk mencari-cari masalah (hanya untuk) membuat permasalahan hukum di muka pengadilan, akan tetapi tidak disertai alasan hukum yang benar, dan oleh karena itu mohon Majelis Hakim mempertimbangkan akan hal tersebut dalam mengambil keputusan.

Bahwa Penggugat pada sidang tanggal 20 Desember 2018, telah menegaskan di hadapan Majelis Hakim, bahwa Penggugat tetap pada gugatan yang telah disampaikan kepada para Tergugat, tidak ada perubahan yang akan dilakukannya; maka oleh karena itu mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara, untuk mempertimbangkan atas replik Penggugat yang mengandung makna perubahan, pembetulan atas dalih kalimat gugatan dinyatakan tidak berlaku, atau mohon untuk dikesampingkan.

#### Mengenai eksepsi :

1. Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan subyek (Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2) :
  1. Bahwa Turut Tergugat 1, tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Turut Tergugat 1 bukanlah orang yang menguasai / pemegang hak atas tanah yang dituduhkan Penggugat, Turut Tergugat 1 benar-benar bukan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah asal miliknya, juga dengan Tergugat. Demikian halnya dengan Turut Tergugat 2.

Hal 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat 2, adalah pejabat pelayan masyarakat selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak (antara pelepas hak dan penerima hak) atas tanah. Yang tidak dapat dikaitkan / dipertanggungjawabkan dengan isi akta para pihak (partij akta) / atau akta jual-beli dalam hal ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. N0.447/ Desa Slemanan.

Bahwa dengan demikian membuktikan gugatan Penggugat adalah salah mengenai orang yang digugatnya (eror in persona), maka mohon diberi putusan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (obscur libelle) :

1. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dapat dilihat pada beberapa hal :
  - a. Gugatan Penggugat perihal perbutan melawan hukum, akan tetapi dalam posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas dan secara rinci, siapa yang melawan hukum ? dan perbuatan yang bagaimana oleh masing-masing Tergugat yang melawan hukum ? manakah perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur formil atau materil ?.....Akan tetapi posita Penggugat terbukti menguraikan tentang bahkan telah disimpulkan Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji (vide posita angka 8 ), oleh Tergugat.
  - b. Gugatan Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron,
2. Perihal gugatan Penggugat adalah : gugatan melawan hukum, sedangkan dalam posita menguraikan mengenai perbuatan ingkar janji oleh Tergugat (vide posita angka 8), demikian halnya dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan untuk membayar ganti rugi.
3. Bahwa mohon dipertimbangkan, bahwa perihal gugatan (alas hak) mengenai perbuatan melawan hukum dibandingkan dengan perihal mengenai ingkar janji, terdapat perbedaan yang jelas, baik mengenai unsurnya maupun akibat hukumnya.
4. Bahwa oleh karena Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima,
  - c. Petitum tidak dapat dieksekusi (non eksekutable) :

dasar pertimbangan akan hal itu adalah, bahwa Para Tergugat yang tidak menguasai barang, tidak dapat mengalihkan hak atas tanah

Hal 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa (bukan orang2 yang tercantum dalam surat tanah obyek sengketa), oleh Penggugat dituntut / dimohonkan untuk menyerahkan / mengalihkan tanah obyek sengketa kepada nama Badroni (Penggugat), periksa petitum angka 5 gugatan, sedangkan pemegang hak (yang tercatat dalam sertipikat No.447/ desa Slemanan) tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini.

Bahwa oleh karena petitum gugatan bersifat non ekskutable, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, mohon periksa : putusan MARI No.938.K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 : Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.

3. Bahwa gugatan Penggugat, sudah kelewat waktu (daluwarsa), gugatan didasarkan pada perjanjian dibawah tangan, yang diakuinya berakhir tahun 2017, sedangkan dalam tahun 2018 tersebut bukan batas waktu lagi melainkan sebuah klausul alternatif, dalam perjanjian itu terdapat klausula "apabila" yang maknanya apabila Penggugat bisa membelinya pada tahun 2018, maka harga akan diperlakukan seperti pembeli pihak ketiga lainnya.
4. Bahwa gugatan Penggugat, tidak mendasarkan pada hukum yang mengatur mengenai pertanggungjawaban secara tanggung renteng, gugatan tidak menguraikan dasar hukum tanggung renteng, baik itu dasar hukum "pernyataan kehendak " ataupun dasar hukum "ketentuan undang-undang", akan tetapi dalam petitum menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya secara tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan tentu saja gugatan demikian merupakan gugatan yang tidak sesuai hukum acara perdata, mohon gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Mengenai pokok perkara :

1. Bahwa gugatan Penggugat, pada pokok nya adalah mengenai surat perjanjian dibawah tangan, yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 14 Januari 2015. Yang isi pokoknya seperti yang didalihkan penggugat.
2. Bahwa tidak benar jika Tergugat telah ingkar janji atas persetujuan antara penggugat dengan tergugat seperti diuraikan pada posita angka 4, 5, 6, 7 dan jelasnya pada angka 8, akan tetapi yang benar justru Tergugat lah yang ingkar janji kepada Tergugat, hal itu dijelaskan dalam uraian berikut, karenanya perlu disampaikan kepada yang mulia majelis hakim, sebagai bahan pertimbangan :

Hal 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



Bahwa Tergugat telah membeli dan membayar lunas uang pembelian tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan kepada Penggugat.

Bahwa jual- beli dilakukan dihadapan pejabat (PPAT) ic. Turut Tergugat 2, secara sah dan terbuka, dan Tergugat telah menjadi pemilik sah atas tanah SHM.No.447 / desa Slemanan.

Bahwa janji-janji yang isinya memberi kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali tanahnya (kesepakatan antara Penggugat dgn Tergugat tertanggal,14 Januari 2015) adalah merupakan iktikat baik Tergugat kepada Penggugat sebagai bentuk pertolongan kepada teman.

Bahwa dalam rangka untuk menepati / memenuhi isi perjanjian tersebut, Penggugat sudah diberi waktu yang cukup, kesempatan yang luas, dan sering ditawarkan apakah Penggugat sanggup membeli kembali tanah SHM No.447 / desa Slemanan, bahkan sampai pada tahap mediasi pun Penggugat diberi kesempatan, namun Penggugat tetap saja tidak mempunyai uang untuk membelinya kembali.

Bahwa kesepakatan untuk membeli kembali tanah SHM. No.447 / desa Slemanan sebenarnya berasal dari niat Tergugat untuk membantu Penggugat yang kesulitan uang untuk membayar hutang kepada koperasi, untuk itu Tergugat diminta membeli tanah SHM. No,447 / desa Slemanan milik Penggugat.

Penggugat sendiri yang berjanji akan membeli kembali tanahnya tersebut, dengan meminta tempo dua tahun, dan Tergugat diminta menyetujui klausula itu.

Bahwa dengan maksud agar uang Tergugat yang dibayarkan kepada Penggugat ada kepastian dapat kembali, maka Tergugat menyetujui saja janji Penggugat untuk membeli kembali tanahnya.

Bahwa namun setelah selama dua tahun Penggugat tidak kunjung membelinya kembali, sedangkan Penggugat berkali- kali ditanya akan kehendaknya untuk membeli kembali, sampai tahun 2018 tidak ada iktikat baik/ tidak ada kepastian, sedangkan Tergugat membutuhkan uang, maka tanah SHM No.447 / desa Slemanan yang sudah menjadi hak milik sah Tergugat dijual kepada pihak ketiga lainnya.

Bahwa atas dasar alasan tersebut diatas membuktikan bahwa pada diri Tergugat tidak ada sifat melawan hukum yang dipenuhi unsurnya : tidak ada niat Tergugat untuk melawan hak orang lain / Penggugat, karena telah diberi kesempatan, bahkan sampai saat gugatan ini berjalan, tidak ada kewajiban hukum Tergugat yang dilanggar, karena sebagai pembeli sudah membayar



lunas, sudah memberikan kesempatan melebihi waktu yang diberikan kepada Penggugat, dan sudah sering kali menawarkan kepadanya untuk membeli kembali tetapi Penggugat malah ingkar janji kepada Tergugat karena tidak bisa melaksanakan pembelian kembali tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan yang sudah hak milik sah Tergugat, tidak ada peraturan perundangan yang dilanggar oleh Tergugat, dalam melakukan jual- beli SHM no.447/ desa Slemanan tersebut, tidak ada asas kepatutan dalam masyarakat yang dilanggar oleh Tergugat,

3. Bahwa berdasarkan alasan terurai di atas, telah jelas membuktikan bahwa didalam hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dalam perkara ini yang ada dan terjadi adalah Penggugat sendiri yang ingkar janji atas kesepakatan untuk membeli kembali tanahnya, dan dengan demikian gugatan penggugat yang berperihal tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dan atau oleh para Tergugat, merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, dan oleh karena itu wajar menurut hukum jika dalam perkara ini Tergugat mohon agar yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara menjatuhkan putusannya dengan menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima.

Sebagai kalimat penutup jawaban Tergugat dalam perkara ini mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Blitar cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memeriksa, mengadili dan memberikan putusan :

Mengenai eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Mengenai pokok perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menetapkan membebaskan biaya menurut hukum.

Atau : Mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

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

Bahwa Penggugat, yang pada persidangan upaya damai (taraf mediasi ), telah diberi kesempatan oleh Tergugat, untuk terpenuhi kehendaknya (membeli tanah obyek sengketa) namun Penggugat tidak bisa melaksanakan kehendaknya sendiri, tidak mempunyai uang, ini membuktikan bahwa Penggugat mengajukan

*Hal 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



gugatan ini adalah untuk mencari-cari masalah (hanya untuk) membuat permasalahan hukum di muka pengadilan, akan tetapi tidak disertai alasan hukum yang benar, dan oleh karena itu mohon Majelis Hakim mempertimbangkan akan hal tersebut dalam mengambil keputusan.

Bahwa Penggugat pada sidang tanggal 20 Desember 2018, telah menegaskan di hadapan Majelis hakim, bahwa Penggugat tetap pada gugatan yang telah disampaikan kepada para Tergugat, tidak ada perubahan yang akan dilakukannya; maka oleh karena itu mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara, untuk mempertimbangkan atas replik Penggugat yang mengandung makna perubahan, pembetulan atas dalih kalimat gugatan dinyatakan tidak berlaku, atau mohon untuk dikesampingkan.

### Mengenai eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan subyek (Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2) :

1. Bahwa Turut Tergugat 1, tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Turut Tergugat 1 bukanlah orang yang menguasai / pemegang hak atas tanah yang dituduhkan Penggugat, Turut Tergugat 1 benar-benar bukan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah asal miliknya, juga dengan Tergugat. Demikian halnya dengan Turut Tergugat 2.
2. Bahwa Turut Tergugat 2, adalah pejabat pelayan masyarakat selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak (antara pelepas hak dan penerima hak) atas tanah. Yang tidak dapat dikaitkan / dipertanggungjawabkan dengan isi akta para pihak (partij akta) / atau akta jual-beli dalam hal ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. N0.447/ Desa Slemanan.

Bahwa dengan demikian membuktikan gugatan Penggugat adalah salah mengenai orang yang digugatnya (eror in persona), maka mohon diberi putusan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa gugatan Penggugat Kabur (obscuur libel) :

4. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dapat dilihat pada beberapa hal :
  - a. Gugatan Penggugat perihal perbutan melawan hukum, akan tetapi dalam posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas dan secara rinci, siapa yang melawan hukum ? dan perbuatan yang bagaimana oleh masing-masing Tergugat yang melawan hukum ? manakah



perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur formil atau materiil ?.....Akan tetapi posita Penggugat terbukti menguraikan tentang bahkan telah disimpulkan Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji (vide posita angka 8 ), oleh Tergugat.

b. Gugatan Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron,

5. Perihal gugatan Penggugat adalah : gugatan melawan hukum, sedangkan dalam posita menguraikan mengenai perbuatan ingkar janji oleh Tergugat (vide posita angka 8), demikian halnya dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan untuk membayar ganti rugi.

6. Bahwa mohon dipertimbangkan, bahwa perihal gugatan (alas hak) mengenai perbuatan melawan hukum dibandingkan dengan perihal mengenai Ingkar Janji, terdapat perbedaan yang jelas, baik mengenai unsurnya maupun akibat hukumnya.

7. Bahwa oleh karena Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima,

c. Petitum tidak dapat dieksekusi (non eksekutable) :

dasar pertimbangan akan hal itu adalah, bahwa Para Tergugat yang tidak menguasai barang, tidak dapat mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa (bukan orang2 yang tercantum dalam surat tanah obyek sengketa), oleh Penggugat dituntut / dimohonkan untuk menyerahkan / mengalihkan tanah obyek sengketa kepada nama Badroni (Penggugat), periksa petitum angka 5 gugatan, sedangkan pemegang Hak (yang tercatat dalam sertifikat No.447/ desa Slemanan) tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini.

Bahwa oleh karena petitum gugatan bersifat non ekskutable, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, mohon periksa : putusan MA-RI No.938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 : Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.

- Bahwa gugatan Penggugat, sudah kelewat waktu (daluwarsa), gugatan didasarkan pada perjanjian dibawah tangan, yang diakuinya berakhir tahun 2017, sedangkan dalam tahun 2018 tersebut bukan batas waktu lagi melainkan sebuah klausul alternatif, dalam perjanjian itu terdapat klausula



“apabila” yang maknanya apabila Penggugat bisa membelinya pada tahun 2018, maka harga akan diperlakukan seperti pembeli pihak ketiga lainnya.

- Bahwa gugatan Penggugat, tidak mendasarkan pada hukum yang mengatur mengenai pertanggungjawaban secara tanggung renteng, gugatan tidak menguraikan dasar hukum tanggung renteng, baik itu dasar hukum “pernyataan kehendak “ ataupun dasar hukum “ketentuan undang-undang“, akan tetapi dalam petitum menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya secara tanggung- menanggung (tanggung renteng), dan tentu saja gugatan demikian merupakan gugatan yang tidak sesuai hukum acara perdata, mohon gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Mengenai pokok perkara :

1. Bahwa tidak benar dalih gugatan Penggugat, yang menuduh Turut Tergugat 1, telah melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa tidak dalih Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat pemegang hak atas tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan.
3. Bahwa yang sebenarnya Turut Tergugat-1 tidak ada hubungan apapun dengan Penggugat, maupun tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan, yang dialihkan milik Penggugat.
4. Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat :

Bahwa atas tanah SHM.No,447,/Desa Slemanan, semula adalah milik sah H. Syaifudin ( Tergugat ), kemudian dibeli oleh pihak ketiga lainnya, bukan Turut Tergugat.

Bahwa pada saat mediasi, Turut Tergugat 1 mengetahui ternyata semula tanah tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan, adalah milik Penggugat yang sudah dibeli oleh Tergugat.

Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat 1, pada waktu mediasi dahulu pernah ada janji-janji antara Penggugat dengan Tergugat, yang isinya Penggugat berkeinginan untuk membeli kembali tanahnya.

Bahwa dalam rangka untuk menepati / memenuhi isi perjanjian tersebut; Penggugat sudah diberi waktu yang cukup kesempatan yang luas dan sering ditawarkan apakah Penggugat sanggup membeli kembali tanah SHM. No,447,/ Desa Slemanan, bahkan sampai pada tahap mediasi pun Penggugat diberi kesempatan, namun Penggugat tetap saja tidak mempunyai uang untuk membelinya kembali.



Namun dalam tahap mediasi Penggugat minta janji lagi akan membeli kembali tanahnya tersebut, dengan meminta tempo dua tahun lagi, dan Tergugat diminta menyetujui namun Tergugat tidak bersedia, karena tanah tersebut sudah menjadi hak milik orang lain, bukan Turut Tergugat 1.

Bahwa dengan atas dasar alasan tersebut di atas membuktikan bahwa pada diri Turut Tergugat-1 tidak ada sifat melawan hukum yang dipenuhi unsurnya : tidak ada niat Turut Tergugat 1 untuk melawan hak orang lain / Penggugat, tidak ada kewajiban hukum Turut Tergugat-1 yang dilanggar, tidak ada peraturan perundangan yang dilanggar oleh Turut Tergugat 1 terkait jual- beli tanah SHM no,447/ Desa Slemanan tersebut, tidak ada asas kepatutan dalam masyarakat yang dilanggar oleh Tergugat.

Bahwa semua itu dikarenakan Turut Tergugat-1, bukan siapa-siapa, tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan atau tanah miliknya,

5. Bahwa berdasarkan alasan terurai di atas, yang diketahui Turut Tergugat 1 dalam tahap mediasi, telah jelas membuktikan bahwa di dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini yang ada dan terjadi adalah Penggugat sendiri yang ingkar janji atas kesepakatan untuk membeli kembali tanahnya, dan dengan demikian gugatan Penggugat yang berperihal tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dan atau oleh para Tergugat, merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, dan oleh karena itu wajar menurut hukum jika dalam perkara ini Turut Tergugat 1 mohon agar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara menjatuhkan putusannya dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima.

Sebagai kalimat penutup jawaban Tergugat dalam perkara ini mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Blitar cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memeriksa, mengadili dan memberikan putusan :

Mengenai eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat.
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Mengenai pokok perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima,.
- Menetapkan membebaskan biaya menurut hukum.

Atau : Mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa Penggugat, yang pada persidangan upaya damai (taraf mediasi), telah diberi kesempatan oleh Tergugat, untuk terpenuhi kehendaknya (membeli tanah obyek sengketa) namun Penggugat tidak bisa melaksanakan kehendaknya sendiri, tidak mempunyai uang, ini membuktikan bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk mencari-cari masalah (hanya untuk) membuat permasalahan hukum di muka pengadilan, akan tetapi tidak disertai alasan hukum yang benar, dan oleh karena itu mohon Majelis Hakim mempertimbangkan akan hal tersebut dalam mengambil keputusan.

Bahwa Penggugat pada sidang tanggal 20 Desember 2018, telah menegaskan di hadapan Majelis hakim, bahwa Penggugat tetap pada gugatan yang telah disampaikan kepada para Tergugat, tidak ada perubahan yang akan dilakukannya; maka oleh karena itu mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara, untuk mempertimbangkan atas replik Penggugat yang mengandung makna perubahan, pembedaan atas dalih kalimat gugatan dinyatakan tidak berlaku, atau mohon untuk dikesampingkan.

Mengenai eksepsi :

- Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan identitas subyek (Turut Tergugat-2).

Bahwa mengenai identitas alamat Turut Tergugat-2, tidak dapat ditujukan pada alamat kantor, di alamat Jl Tanjung no,297. Desa Sanankulon-Kecamatan ... ?? tidak disebut, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, yang sifatnya sementara, yang sewaktu waktu dapat berubah (pindah) dan demikian itu karena menyalahi hukum acara perdata; adapun alasan keberatan itu.

Bahwa Turut Tergugat 2 tidak tercatat sebagai penduduk di alamat Jl Tanjung no.297. Desa Sanankulon- Kecamatan ,?? tidak disebut, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur.

Bahwa jika terjadi pemanggilan dan tidak diketemukan Tergugat 2, maka secara hukum pemanggilan akan disampaikan kepada Kepala Desa Sanankulon Kecamatan ...?? tidak disebut Kabupaten Blitar, untuk disampaikan kepada Turut Tergugat 2, namun sebagaimana biasa oleh karena alasan terpanggil bukan penduduk desa / kelurahan dimaksud maka kepala desa / kepala kelurahan akan menolak permintaan bantuan itu, dengan alasan bukan penduduknya.

Hal 16 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



Bahwa sebagaimana tertuang dalam pasal 17 BW, bahwa alamat seseorang adalah dimana dia tercatat sebagai penduduk.

Bahwa yang demikian itu penyebutan alamat tidak tepat, tidak sesuai dengan ketentuan undang2, akan berakibat pemanggilan menjadi tidak patut.

Bahwa oleh karena penyebutan alamat yang tidak jelas dan tidak tepat merupakan alasan Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

- Bahwa gugatan Penggugat diarahkan kepada Turut Tergugat 2 yang tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, yang bersifat merugikan.

Turut Tergugat 2, adalah pejabat pelayan masyarakat, selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak (antara pelepas hak dan penerima hak) atas tanah. Yang tidak dapat dikaitkan / dipertanggungjawabkan dengan isi akta para pihak (partij akta) / atau akta jual-beli dalam perkara ini.

- Bahwa gugatan Penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. N0.447/ Desa Slemanan.

Bahwa dengan demikian membuktikan gugatan Penggugat adalah salah mengenai orang yang digugatnya (eror in persona), maka mohon diberi putusan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Mohon periksa; Putusan MA-RI No.938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 : Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.

- Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (obscur libelle).

Bahwa Kekaburan gugatan Penggugat dapat dilihat pada beberapa hal :

- Gugatan Penggugat perihal perbutan melawan hukum, akan tetapi dalam posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas dan secara rinci; siapa yang melawan hukum ? dan perbuatan yang bagaimana oleh masing-masing tergugat yang melawan hukum ?, manakah perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur formil atau materiil ? -----Akan tetapi posita penggugat terbukti menguraikan tentang bahkan telah disimpulkan Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji (vide Posita angka 8 ) oleh Tergugat.
- Gugatan Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron :  
Perihal gugatan Penggugat adalah : Gugatan melawan hukum, sedangkan dalam positanya menguraikan mengenai perbuatan ingkar janji oleh

Hal 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



Tergugat (vide Posita angka 8), demikian halnya dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan untuk membayar ganti rugi.

Bahwa mohon dipertimbangkan; bahwa perihal gugatan (alas hak) mengenai Perbuatan melawan hukum dibandingkan dengan perihal mengenai Ingkar Janji, terdapat perbedaan yang jelas; baik mengenai unsur nya maupun akibat hukumnya.

Bahwa oleh karena Penggugat antara perihal Gugatan, Posita dengan Petitum Tidak sinkron, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

- Petitum tidak dapat dieksekusi (non eksekutable).

Dasar pertimbangan akan hal itu adalah, bahwa Para Tergugat yang tidak menguasai barang, tidak dapat mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa (bukan orang2 yang tercantum dalam surat tanah Obyek sengketa), oleh Penggugat dituntut / dimohonkan untuk menyerahkan / mengalihkan tanah obyek sengketa kepada nama Badroni (Penggugat), periksa petitum angka 5 gugatan, sedangkan pemegang hak (yang tercatat dalam sertipikat No.447/ Desa Slemanan) tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini.

Bahwa oleh karena petitum gugatan bersifat non ekskutable, maka dengan ini mohon gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Mohon periksa; Putusan MA-RI No.938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 : Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.

- Bahwa gugatan Penggugat, sudah kelewat waktu (daluwarsa) gugatan didasarkan pada perjanjian dibawah tangan, yang diakuinya berakhir tahun 2017, sedangkan dalam tahun 2018 tersebut bukan batas waktu lagi melainkan sebuah klausul alternatif, dalam perjanjian itu terdapat klausula "apabila" yang maknanya apabila Penggugat bisa membelinya pada tahun 2018, maka harga akan diperlakukan seperti pembeli pihak ketiga lainnya.
- Bahwa gugatan Penggugat, tidak mendasarkan pada hukum yang mengatur mengenai pertanggungjawaban secara tanggung renteng, gugatan tidak menguraikan dasar hukum tanggung renteng, baik itu dasar hukum "pernyataan kehendak " ataupun dasar hukum " ketentuan undang-undang", akan tetapi dalam petitum menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya secara tanggung- menanggung (tanggung renteng) dan tentu saja gugatan demikian merupakan gugatan yang tidak sesuai

Hal 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum acara perdata, mohon gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## Mengenai pokok perkara :

- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai surat perjanjian dibawah tangan, yang disepakati antara Penggugat dgn Tergugat tertanggal 14 Januari 2015. Yang isi pokoknya seperti yang didalihkan Penggugat.
- Bahwa atas perjanjian itu yang merupakan perikatan yang bersifat pribadi antara Penggugat dengan Tergugat, menurut hukum tidak berlaku terhadap pihak ketiga (ic. Tururt Tergugat 2).
- Bahwa dengan atas dasar alasan tersebut diatas membuktikan bahwa pada diri Turut Tergugat 2 tidak ada sifat melawan hukum yang dipenuhi unsurnya : tidak ada niat Turut Tergugat 2 untuk melawan hak orang lain / Penggugat, tidak ada kewajiban hukum Turut Tergugat-2 yang dilanggar,, tidak ada peraturan perundangan yang dilanggar oleh Turut Tergugat 2 terkait jual- beli tanah SHM no.447/ Desa Slemanan tersebut, tidak ada asas kepatutan dalam masyarakat yang dilanggar oleh Tergugat.

Bahwa semua itu dikarenakan Turut Tergugat-2, selaku pejabat umum tidak ada hubungan hukum yang bersifat merugikan dengan Penggugat dan atau tanah miliknya.

- Bahwa Sebagai kalimat penutup jawaban Tergugat dalam perkara ini mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Blitar c/q. yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memeriksa, mengadili dan memberikan putusan :

## Mengenai eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

## Mengenai pokok perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menetapkan membebaskan biaya menurut hukum.

Atau : Mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah menyampaikan replik pada hari Kamis tanggal 17 Januari 2019 ;

Hal 19 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan duplik secara lisan pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019 yang pada intinya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya masing-masing.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3505021006720002 atas nama BADRONI, yang diberi tanda bukti P - 1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian tertanggal 14 Januari 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Syaifudin, SH dan Badroni, yang diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar tertanggal 24 September 2018 perihal jawaban Surat Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Badroni, yang diberi tanda bukti P – 3;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **ROUF EFENDI**, menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana Saksi merupakan keponakan Penggugat sedangkan dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Saksi tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, sedangkan batas-batas tanah sengketa tersebut sepengetahuan Saksi meliputi : sebelah utara : Saksi tidak mengetahuinya; sebelah selatan : Saksi tidak mengetahuinya; sebelah barat : tanah Sayuti : sebelah timur : tanah Badriyah;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, sengketa tersebut diawali adanya hubungan mitra usaha antara Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat telah meminjam sejumlah uang dengan jaminan Sertifikat tanahnya dengan jangka waktu yang tidak diketahuinya di Koperasi Serba Usaha Sri Lestari yang diketuai oleh Tergugat;

*Hal 20 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



- Bahwa sistem angsuran / cicilan pembayaran kredit tersebut berupa pengiriman / setor jagung oleh Penggugat ke pihak Koperasi dan nantinya hasil penjualan tersebut akan diperhitungkan dengan pinjaman Penggugat;
- Bahwa tanah sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat I, dimana Saksi pernah melihat Turut Tergugat I berada di lokasi dan menebangi pepohonan di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasannya kenapa Turut Tergugat I bisa menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah meminjam uang di koperasi serba usaha Sri Lestari sekitar Rp. 10.000.000,00 sampai dengan Rp. 15.000.000,00 tanpa jaminan apapun dan tidak diberi bukti pembayaran;

2. Saksi **BADRODIN**, menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana Saksi merupakan adik Penggugat sedangkan dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Saksi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, sedangkan batas-batas tanah sengketa meliputi : sebelah utara : jalan; sebelah selatan : sungai; sebelah barat : tanah Sayuti : sebelah timur : tanah Badriyah;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Penggugat, kalau Penggugat ada hubungan mitra usaha dengan Tergugat, dimana Penggugat telah meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu yang tidak diketahuinya di koperasi serba usaha Sri Lestari yang diketuai oleh Tergugat;
- Bahwa sistem angsuran / cicilan pembayaran kredit tersebut berupa pengiriman / setor jagung oleh Penggugat ke pihak koperasi;
- Bahwa tanah sengketa tersebut saat ini dikuasai / digarap oleh Turut Tergugat I namun saksi tidak mengetahui alasannya kenapa Turut Tergugat I bisa menguasai / menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah meminjam uang di Koperasi Serba Usaha Sri Lestari tanpa jaminan apapun;

Hal 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3505021104850001 atas nama ARIF SUBHANI, yang diberi tanda bukti T - 1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 477 yang terletak di Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar atas nama pemegang hak ARIF SUBHANI, yang diberi tanda bukti T - 2;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi di persidangan yang menerangkan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi **IMAM SYUHADI**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, sedangkan batas-batas tanah sengketa meliputi : sebelah utara : jalan; sebelah selatan : saksi tidak mengetahuinya; sebelah barat : tanah Sayuti : sebelah timur : tanah Badriyah;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu pengurus Koperasi Serba Usaha Sri Lestari, dimana yang menjabat ketua koperasi saat itu adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat merupakan nasabah koperasi serba usaha Sri Lestari dan pada waktu itu Penggugat mempunyai tanggungan hutang / pinjaman sekitar 100 jutaan di Koperasi tersebut;
- Bahwa Penggugat meminjam uang di Koperasi Serba Usaha Sri Lestari tanpa ada jaminan / agunan;
- Bahwa sistem angsuran / cicilan pembayaran kredit tersebut berupa pengiriman jagung oleh Penggugat ke pihak Koperasi, namun seiring berjalannya waktu setoran jagung dari Penggugat berkurang sehingga hutang Penggugat menumpuk, maka selanjutnya pengurus Koperasi menyuruh Penggugat untuk segera membayar hutangnya, akan tetapi Penggugat tidak mampu membayar, lalu Penggugat menawarkan idenya untuk menjual tanahnya kepada Tergugat;

Hal 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt

### 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)



- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual-beli tanah pada tahun 2015 dan selanjutnya dibuatlah surat perjanjian di antara Penggugat dan Tergugat, yang isinya adalah Tergugat memberi kesempatan kepada Penggugat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun untuk membeli kembali tanah tersebut dan apabila lewat dari 2 (dua) tahun maka Tergugat bebas menjual tanah tersebut ke pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual tanah tersebut, dimana uang hasil penjualan tanah tersebut dipergunakan Penggugat untuk melunasi hutangnya di Koperasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2018 tanah tersebut telah dibeli oleh Arif Subhani yang merupakan anak dari Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita, kalau Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polsek Udanawu terkait penjualan tanah yang dilakukan Tergugat ke pihak lain;
- Bahwa pada tahun 2013 tanah obyek sengketa pernah dijamin di unit simpan pinjam koperasi serba usaha Sri lestari, bukan di kemitraan unit jagung;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pada unit simpan pinjam koperasi serba usaha Sri Lestari harus ada jaminan jika seorang meminjam uang, sedangkan pada unit jagung tanpa ada jaminan;

## 2. Saksi **SURYANA**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II namun Saksi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu pengurus / pengawas Koperasi Serba Usaha Sri Lestari, dimana yang menjabat ketua Koperasi saat itu adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat merupakan nasabah Koperasi serba usaha Sri Lestari dan pada waktu itu Penggugat mempunyai tanggungan hutang / pinjaman di Koperasi tersebut;
- Bahwa Penggugat meminjam uang di Koperasi Serba Usaha Sri Lestari tanpa ada jaminan / agunan;

Hal 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



- Bahwa sistem angsuran / cicilan pembayaran kredit tersebut berupa pengiriman jagung oleh Penggugat ke pihak Koperasi, namun seiring berjalannya waktu setoran jagung dari Penggugat macet sehingga hutang Penggugat menumpuk, maka selanjutnya pengurus koperasi menyuruh Penggugat untuk segera membayar hutangnya, akan tetapi Penggugat tidak mampu membayar, lalu Penggugat menawarkan idenya untuk menjual tanahnya kepada Tergugat;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual-beli tanah pada tahun 2015 dan selanjutnya dibuatlah surat perjanjian diantara Penggugat dan Tergugat, yang isinya adalah Tergugat memberi kesempatan kepada Penggugat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun untuk membeli kembali tanah tersebut dan apabila lewat dari 2 (dua) tahun, maka Tergugat bebas menjual tanah tersebut ke pihak lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga jual tanah tersebut, dimana uang hasil penjualan tanah tersebut dipergunakan Penggugat untuk melunasi hutangnya di Koperasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah beberapa kali dimintai tolong oleh Tergugat untuk mengingatkan Penggugat mengenai batas waktu 2 (dua) tahun Penggugat untuk membeli kembali tanah tersebut akan berakhir, namun Penggugat menjawab tidak ada uang, sehingga akhirnya pada tahun 2018 tanah tersebut dibeli oleh Arif Subhani yang merupakan anak dari Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan bukti Surat maupun Saksi walaupun telah diberi waktu dan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 2 April 2019, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*descente*) ke lokasi obyek sengketa yang terletak di Desa Slemanan, Kecamatan Udanawu, Kabupaten Blitar, sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan setempat (gambar obyek sengketa terlampir) dan mendapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa pemeriksaan setempat dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I serta Perangkat Desa Slemanan;
- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di wilayah Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar;

Hal 24 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah obyek sengketa sekitar 1000 m<sup>2</sup>. Adapun batas-batas tanah obyek sengketa meliputi : sebelah utara : jalan; sebelah selatan : sungai; sebelah barat : tanah Sayuti : sebelah timur : tanah Badriyah;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat bangunan rumah batako tanpa atap dan beberapa pepohonan;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 16 April 2019, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya masing-masing, halmana materi Kesimpulan Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi;

Adapun eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut setelah Majelis Hakim cermati ternyata tidak berurutan / kurang sistematis dalam penyusunan penomoran angka dan huruf, oleh karena itu untuk mempermudah dalam memahaminya maka Majelis Hakim akan mengklasifikasikan eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan subyek (Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2) :

1. Bahwa Turut Tergugat 1, tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Turut Tergugat 1 bukanlah orang yang menguasai / pemegang hak atas tanah yang dituduhkan Penggugat, Turut Tergugat 1 benar-benar bukan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat

*Hal 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*

#### Disclaimer

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



dengan tanah asal miliknya, juga dengan Tergugat. Demikian halnya dengan Turut Tergugat 2.

2. Bahwa Turut Tergugat 2, adalah pejabat pelayan masyarakat selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak (antara pelepas hak dan penerima hak) atas tanah. Yang tidak dapat dikaitkan / dipertanggungjawabkan dengan isi akta para pihak (partij akta) / atau akta jual-beli dalam hal ini.
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. N0.447/ Desa Slemanan.

Bahwa dengan demikian membuktikan gugatan Penggugat adalah salah mengenai orang yang digugatnya (eror in persona), maka mohon diberi putusan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (obscuur lible) :

1. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dapat dilihat pada beberapa hal :

- a. Gugatan Penggugat perihal perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas dan secara rinci, siapa yang melawan hukum ? dan perbuatan yang bagaimana oleh masing-masing Tergugat yang melawan hukum ? manakah perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur formil atau materiil ?.....Akan tetapi posita Penggugat terbukti menguraikan tentang bahkan telah disimpulkan Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji (vide posita angka 8 ), oleh Tergugat.

- b. Gugatan Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron.

1. Perihal gugatan Penggugat adalah gugatan melawan hukum, sedangkan dalam posita menguraikan mengenai perbuatan ingkar janji oleh Tergugat (vide posita angka 8), demikian halnya dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan untuk membayar ganti rugi.

2. Bahwa mohon dipertimbangkan, bahwa perihal gugatan (alas hak) mengenai perbuatan melawan hukum dibandingkan dengan perihal mengenai ingkar janji, terdapat perbedaan yang jelas, baik mengenai unsurnya maupun akibat hukumnya.

3. Bahwa oleh karena Penggugat antara perihal gugatan, posita dengan petitum tidak sinkron, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima,

*Hal 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



3. Petitem tidak dapat dieksekusi (non eksekutable) :

Dasar pertimbangan akan hal itu adalah, bahwa Para Tergugat yang tidak menguasai barang, tidak dapat mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa (bukan orang2 yang tercantum dalam surat tanah obyek sengketa), oleh Penggugat dituntut / dimohonkan untuk menyerahkan / mengalihkan tanah obyek sengketa kepada nama Badroni (Penggugat), periksa petitem angka 5 gugatan, sedangkan pemegang hak (yang tercatat dalam sertipikat No.447/ desa Slemanan) tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini.

Bahwa oleh karena petitem gugatan bersifat non ekskutable, maka dengan ini mohon gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, mohon periksa : putusan MARI No.938.K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 : Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara.

4. Bahwa gugatan Penggugat, sudah kelewat waktu (daluwarsa), gugatan didasarkan pada perjanjian dibawah tangan, yang diakuinya berakhir tahun 2017, sedangkan dalam tahun 2018 tersebut bukan batas waktu lagi melainkan sebuah klausul alternatif, dalam perjanjian itu terdapat klausula "apabila" yang maknanya apabila Penggugat bisa membelinya pada tahun 2018, maka harga akan diperlakukan seperti pembeli pihak ketiga lainnya.

5. Bahwa gugatan Penggugat, tidak mendasarkan pada hukum yang mengatur mengenai pertanggungjawaban secara tanggung renteng, gugatan tidak menguraikan dasar hukum tanggung renteng, baik itu dasar hukum "pernyataan kehendak " ataupun dasar hukum "ketentuan undang-undang", akan tetapi dalam petitem menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya secara tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan tentu saja gugatan demikian merupakan gugatan yang tidak sesuai hukum acara perdata, mohon gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan identitas subyek (Turut Tergugat-2).

1. Bahwa mengenai identitas alamat Turut Tergugat-2, tidak dapat ditujukan pada alamat kantor, di alamat Jl Tanjung no,297. Desa Sanankulon-Kecamatan ... ?? tidak disebut, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, yang sifatnya sementara, yang sewaktu waktu dapat berubah (pindah) dan demikian itu karena menyalahi hukum acara perdata; adapun alasan keberatan itu. Bahwa Turut Tergugat 2 tidak tercatat sebagai penduduk di

Hal 27 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



alamat Jl Tanjung no.297. Desa Sanankulon- Kecamatan ,?? tidak disebut, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur.

2. Bahwa jika terjadi pemanggilan dan tidak ditemukan Tergugat 2, maka secara hukum pemanggilan akan disampaikan kepada Kepala Desa Sanankulon Kecamatan ...?? tidak disebut Kabupaten Blitar, untuk disampaikan kepada Turut Tergugat 2, namun sebagaimana biasa oleh karena alasan terpanggil bukan penduduk desa / kelurahan dimaksud maka kepala desa / kepala kelurahan akan menolak permintaan bantuan itu, dengan alasan bukan penduduknya.
3. Bahwa sebagaimana tertuang dalam pasal 17 BW, bahwa alamat seseorang adalah dimana dia tercatat sebagai penduduk.
4. Bahwa yang demikian itu penyebutan alamat tidak tepat, tidak sesuai dengan ketentuan undang2, akan berakibat pemanggilan menjadi tidak patut. Bahwa oleh karena penyebutan alamat yang tidak jelas dan tidak tepat merupakan alasan Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat dalam repliknya telah menanggapi dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat 1 mempunyai hubungan hukum dan justru Tergugat kurang mencermati surat gugatan Penggugat angka 5, yang tertera jelas menguraikan bahwa Turut Tergugat 1 mempunyai hubungan hukum dan pernah pula Penggugat pada tanggal 6 September 2018 beserta bukti-bukti membuat laporan pengaduan di Polres Kota Blitar perihal Dugaan Tindak Pidana Pengrusakan Pohon Bambu dalam obyek sengketa dalam perkara a quo yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1, dan hal ini akan kami buktikan bahwa Turut Tergugat 1 mempunyai hubungan hukum dalam perkara a quo pada agenda sidang pembuktian kelak.
2. Bahwa Turut Tergugat 2 mempunyai hubungan hukum, menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip kartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*" (halaman 2), dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim, jadi apabila seorang notaries berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut

*Hal 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, padahal pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat dan perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam putusan No.1642/K/Pdt/2005 adalah karena dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Selain itu disebutkan pula dalam suatu pertimbangan putusan tersebut "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dianggap telah terjadi eror in persona, maka dari pendapat Mahkamah Agung tersebut dapat diketahui bahwa bila seorang notaris dimasukan sebagai salah satu pihak dalam gugatan adalah untuk melengkapi subyek / para pihak dalam gugatan.

3. Bahwa gugatan Penggugat telah lengkap subyek hukumnya, dan Tergugat yang mendalilkan bahwa penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir tanpa menyebutkan siapa pemegang Hak Terakhir tersebut dalam Jawaban pada perkara a quo adalah mengada-ada dan upaya mengaburkan gugatan perkara a quo dan hal ini akan Penggugat buktikan dalam agenda sidang pembuktian kelak.
4. A). Bahwa Tergugat kurang teliti dalam memahami uraian gugatan, poin demi poin serta dalil – dalil Gugatan Penggugat telah jelas dan rinci siapa yang melakukan perbuatan hukum dan bagaimana perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat, sangat jelas tergugat telah mengalihkan obyek sengketa dalam perkara a quo sebelum tahun 2018 berakhir dan terbukti perbuatan melawan hukum telah diakui oleh Tergugat dalam jawaban Tergugat halaman 5, yang menyatakan bahwa Tergugat telah membeli dan membayar lunas uang pembelian SHM No.447 Desa Slemanan dan halaman 6 yang menyatakan bahwa pada tahun 2018 Tergugat membutuhkan uang, maka tanah SHM No.447 Desa Slemanan sudah menjadi hak milik sah Tergugat, dijual kepada pihak ketiga lainnya. Atas uraian tersebut Penggugat menanggapi, jual-beli obyek sengketa dalam perkara a quo berawal dari perjanjian pada tanggal 14 Januari 2015 yang ditandatangani oleh pihak II (Penggugat dan pihak I (Tergugat) yang bertindak untuk dan atas nama KSU Sri Lestari, artinya berdasarkan pengakuan Penggugat yang terurai dalam jawabanya dalam perkara a quo tanah SHM No.447 Desa Slemanan sudah

Hal 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi hak milik sah Tergugat, dijual kepada pihak ketiga lainnya sebelum tahun 2018 berakhir, maka selain itu disinilah letak perbuatan melawan hukum Tergugat, seharusnya SHM No.447 Desa Slemanan menjadi hak milik KSU Sri Lestari.

B). 2, 3 dan 4 Bahwa dalam eksepsi poin ini Tergugat hanyalah sebatas berupaya mengaburkan gugatan Penggugat, (vide posita angka 8) yang pada pokoknya berbunyi Tergugat telah beritikad tidak baik, karena telah mengingkari surat perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Januari 2015 dan hal ini membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum / (substansi). Dengan menjual tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat 1, sebelum melewati jatuh tempo perikatan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yaitu tahun 2018, artinya Tergugat kurang memahami substansi gugatan (vide posita angka 8), yang menjelaskan rangkaian kronologis perbuatan melawan hukum Tergugat, dengan diawali Ingkar Janji kemudian Tergugat Melakukan Perbuatan Pelawan Hukum dengan menjual obyek sengketa dalam perkara a quo, dan oleh karenanya atas uraian diatas maka mohon perihal sangat jelas gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan telah sinkron antara posita dan petitumnya, maka sudah selayaknya eksepsi Tergugat ditolak.

C). Bahwa Tergugat yang mendalilkan dalam eksepsi, pemegang hak (yang tercatat dalam sertipikat No.447/Desa Slemanan) tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini, tanpa menyebutkan siapa pemegang hak tersebut adalah kabur adanya serta tidak jelas subyek hukumnya dan Penggugat mohon Tergugat buktikan dalilnya tersebut dalam sidang pembuktian kelak, dan mohon oleh karena eksepsi Tergugat dalam hal ini adalah kabur adanya serta tidak jelas subyek hukumnya sudah selayaknya ditolak. Bahwa gugatan Penggugat belum melewati (daluarsa) gugatan, Hal ini tertuang dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Hal atas bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai Hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun, sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau

Hal 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt

#### 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)



penerbitan sertifikat tersebut. Dan pasal 1967 KUHPPerdata “Semua tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan yang menunjuk adanya lewat waktu itu tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk. Atas dasar di atas, maka sudah selayaknya eksepsi terhadap gugatan kelewat waktu (daluarsa) sudah selayaknya ditolak. Bahwa oleh karena Para Turut Tergugat patuh dan taat terhadap putusan, maka apabila Para Turut Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya Para Turut Tergugat juga dihukum membayar ganti rugi secara bersama-sama Penggugat (tanggung renteng).

5. Bahwa eksepsi Tergugat kabur dan hanya mengada-ada belaka serta tidak jelas maksud tujuannya, sehingga mengaburkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan dan agar mengaburkan gugatan Penggugat dan terkesan Tergugat dalam membuat eksepsi asal-asalan, hal ini sesuai dengan jawaban Tergugat halaman 3 (tiga) poin B nomor 2, nomor 3 dan nomor 4 tanpa didahului nomor awal yaitu angka 1 (satu) dan ini merupakan bukti Tergugat yang hanya berupaya mengaburkan gugatan dengan menerapkan penomoran yang tidak berurutan, atas ketidakjelasan eksepsi Tergugat tersebut sudah selayaknya eksepsi Tergugat ditolak.

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan tanggapan Penggugat dalam repliknya tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perlu kiranya diuraikan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain diluar gugatan yang dapat menjadi alasan gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi / tangkisan / bantahan ini merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar Hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

*Hal 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



Menimbang, bahwa ditinjau dari aspek hukum acara perdata, pada prinsipnya eksepsi / tangkisan / bantahan dapat dikategorikan dalam dua jenis, yaitu :

1. Eksepsi prosesuil (procesueel)

Yaitu eksepsi atau tangkisan tergugat/para tergugat atau kuasanya yang hanya menyangkut dari segi acara.

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

- a. Eksepsi declinator (declinatoire exeptie/declinatory exeption) yaitu eksepsi / tangkisan dalam hukum acara perdata yang diajukan oleh Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya dengan berdasarkan ketentuan hukum formal (acara), yaitu tentang pengadilan tidak berwenang secara absolut (eksepsi tentang kompetensi absolut / absolute competentie).
- b. Eksepsi litispendentie yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya menyangkut perkara yang diajukan oleh Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan sampai kini masih tergantung / belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena dalam pemeriksaan banding/revisi atau kasasi/cassatie dan sebagainya.
- c. Eksepsi incracht van gewijsde zaak yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat/Para Penggugat atau kuasanya sudah pernah diperkarakan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga surat gugatan Penggugat/Para Penggugat atau kuasanya adalah nebis in idem.
- d. Eksepsi plurium litis consortium yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya yang menyatakan surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya harus ditolak dengan amar gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal, yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat.
- e. Eksepsi diskualifikator (disqualificatoire exeptie) yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya pada surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya disebabkan mereka tidak mempunyai kualitas/kedudukan untuk mengajukan gugatannya.
- f. Eksepsi koneksitas (connexiteit exeptie) yaitu eksepsi dari Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya karena ada koneksitas / hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan / instansi lain dan belum ada putusan.



- g. Eksepsi Van beraad (van beraad exeptie) yaitu eksepsi dari Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya terhadap surat gugatan Penggugat / Para Penggugat atau kuasanya yang sebenarnya belum waktunya diajukan (prematur) karena dalam perkara ini Tergugat / Para Tergugat mempunyai hak untuk berpikir terlebih dahulu.
2. Eksepsi material (material exeptie) yaitu eksepsi atau tangkisan Tergugat / Para Tergugat atau kuasanya yang didasarkan pada ketentuan hukum material.

Bahwa macam-macam eksepsi prosesuil ini adalah :

- a. Eksepsi dilatoir (dilatoire exeptie / dilatory exeption) yaitu eksepsi dengan bertitik tolak pada ketentuan hukum material dan mempunyai sifat menunda agar perkara jangan diteruskan.
- b. Eksepsi peremtoir (peremtoire exeptie / peremtory exeption) yaitu eksepsi yang juga berdasarkan hukum material dan bertujuan untuk menggagalkan gugatan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada poin 1 sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat terdapat salah dalam menetapkan subyek (Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2) :
  1. Bahwa Turut Tergugat 1, tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat, Turut Tergugat 1 bukanlah orang yang menguasai / pemegang hak atas tanah yang dituduhkan Penggugat, Turut Tergugat 1 benar-benar bukan pihak dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah asal miliknya, juga dengan Tergugat. Demikian halnya dengan Turut Tergugat 2.
  2. Bahwa Turut Tergugat 2, adalah pejabat pelayan masyarakat selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak (antara pelepas hak dan penerima hak) atas tanah. Yang tidak dapat dikaitkan / dipertanggungjawabkan dengan isi akta para pihak (partij akta) / atau akta jual-beli dalam hal ini.
  3. Bahwa gugatan Penggugat tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. N0.447/ Desa Slemanan.

Bahwa dengan demikian membuktikan gugatan Penggugat adalah salah mengenai orang yang digugatnya (eror in persona), maka mohon diberi putusan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang bahwa gugatan Penggugat salah dalam menetapkan subyek dengan alasan Turut Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat dikarenakan Turut Tergugat I bukanlah pihak pemegang hak atas tanah, demikian pula dengan Turut Tergugat II adalah pejabat pelayan masyarakat selaku pejabat pembuat akta tanah yang menuangkan kehendak para pihak atas tanah. Terhadap hal tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4/K/SIP/1958 menggariskan : Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.
- Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menggariskan : Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara.
- Bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori hukum acara perdata *legitima personae standi in judicio*, maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat ternyata materi pokoknya yakni bahwa dahulunya Penggugat memiliki sebidang tanah, lalu tanah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat dan kemudian oleh pihak Tergugat tanah tersebut dijual kepada Turut Tergugat I, dimana akta jual-belinya (AJB) dibuat oleh Turut Tergugat II selaku Notaris / PPAT;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat materi pokok gugatan berkaitan dengan masalah jual-beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim menilai bahwa dengan ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo kiranya sudah tepat dan benar dikarenakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan pihak yang terlibat / terkait langsung dalam jual-beli tanah tersebut sehingga dengan dilibatkannya pihak-pihak tersebut dalam perkara a quo maka akan membuat suatu perkara / masalah menjadi terang dan jelas;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang berkaitan dengan hal tersebut haruslah dinyatakan ditolak karena tidak beralasan hukum;

Hal 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai materi gugatan Penggugat yang tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. No. 447/Desa Slemanan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo sebagai berikut :

- Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Nomor 4/K/SIP/1958 menggariskan : Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.
- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 menggariskan : Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara.
- Bahwa pendapat Mahkamah Agung tersebut kiranya sesuai dengan teori hukum acara perdata *legitima persona standi in judicio*, maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat ternyata materi pokoknya yakni bahwa dahulunya Penggugat memiliki sebidang tanah, lalu tanah tersebut dijual oleh Penggugat kepada Tergugat dan kemudian oleh pihak Tergugat tanah tersebut dijual kepada Turut Tergugat I, dimana akta jual-belinya (AJB) dibuat oleh Turut Tergugat II selaku Notaris / PPAT;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, pihak Tergugat untuk mendukung sangkalan / bantahan / tangkisan / eksepsinya tersebut telah mengajukan bukti surat T – 2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 477 yang terletak di Desa Slemanan Kecamatan Udanawu Kabupaten Blitar atas nama pemegang hak ARIF SUBHANI. Bahwa selama jalannya persidangan surat bukti T – 2 tersebut tidak disangkal oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat bukti T – 2 tersebut diakui dan dibenarkan baik oleh Penggugat maupun Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka dengan demikian surat bukti T – 2 tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan. Bahwa surat bukti T – 2 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Imam Syuhadi maupun saksi Suryana yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa saat ini dimiliki oleh Arif Subhani yang merupakan anak dari Turut Tergugat I. Bahwa selain itu diperkuat pula dengan bukti surat P - 3 dari pihak Penggugat berupa Surat dari Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Blitar tertanggal 24 September 2018 perihal jawaban Surat Permohonan Surat

Hal 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Pendaftaran Tanah atas nama Badroni yang isinya menyatakan bahwa Badroni bukan lagi menjadi pemegang SHM No. 477/Desa Slemanan dan sudah beralih ke pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka secara nyata Arif Subhani merupakan pihak pemegang hak atas tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 477 Desa Slemanan dan dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Arif Subhani merupakan pihak yang terkait langsung dan mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek tanah sengketa. Bahwa meskipun dalam yurisprudensi Mahkamah Agung menyebutkan hak dari Penggugat sepenuhnya untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak, namun Majelis Hakim menilai oleh karena Arif Subhani merupakan pemegang hak atas tanah obyek sengketa dan mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek tanah sengketa, maka haruslah dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas diketahui ada pihak lain yang menguasai atau tersangkut dengan objek sengketa yang tidak menjadi pihak / tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa dalam perkara a quo masih ada pihak yang tersangkut dalam perkara ini yaitu Arif Subhani tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, sehingga dengan tidak diikutsertakannya Arif Subhani selaku pemegang hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil / kekurangan subjek dalam gugatan;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menentukan bahwa prinsip umum dalam sengketa tanah mengharuskan menarik semua pihak yang menguasai tanah sengketa menjadi TERGUGAT, yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 211.K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, dengan kaidah hukum :  
*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima jikalau seseorang yang menguasai sebagian dari harta sengketa tidak ikut digugat";*
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 933.K/Sip/1971 tanggal 28 Februari 1971, dengan kaidah hukum:  
*"Suatu Harta Sengketa yang ternyata dikuasai oleh orang lain maka yang menguasai harta sengketa itu harus digugat";*
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 1072.K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983, dengan kaidah hukum :

Hal 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



*“Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai / menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut”;*

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 437.K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, dengan kaidah hukum :

*“Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh tergugat I – pbanding sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap tergugat I – pbanding sesaudara, bukan hanya terhadap tergugat I pbanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.* (Sumber : Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, hlm. 280);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil yaitu tidak diikutsertakannya Arif Subhani selaku pemegang hak atas tanah obyek sengketa sebagai pihak dalam surat gugatan, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai gugatan Penggugat yang tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. No. 447/Desa Slemanan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan di atas dan juga berdasarkan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas maka Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo akan mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No. 378/K/Pdt/1985 tertanggal 11 Maret 1986 yang menyebutkan bahwa ***“Gugatan Penggugat yang mengandung kekurangan formil antara lain tidak diikuti sertakannya pihak-pihak yang tersangkut dalam perkara yang disengketakan maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai gugatan Penggugat yang tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. No. 447/Desa Slemanan telah dikabulkan, maka terhadap eksepsi lainnya dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Hal 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut belum masuk pada pembahasan dan pertimbangan yang menyangkut pokok perkara, demi tercapainya asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang gugatan Penggugat yang tidak mengajukan pemegang hak terakhir atas tanah SHM. No. 447/Desa Slemanan oleh karena tidak menarik Arif Subhani selaku pemegang hak atas tanah sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara yang bersangkutan;

## **M E N G A D I L I**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bahwa gugatan kurang pihak;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.154.000,00 (tiga juta seratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Selasa, tanggal 07 Mei 2019, oleh kami, Mulyadi Aribowo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahid Pamingkas, S.H., dan Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt tanggal 08 Oktober 2018, putusan tersebut pada

*Hal 38 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Didik Purwadi, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rahid Pambingkas, S.H.

Mulyadi Aribowo, S.H., M.H.

Suci Astri Pramawati, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Didik Purwadi, S.H.

## Perincian biaya :

|                        |   |            |                 |
|------------------------|---|------------|-----------------|
| Biaya PNBP/Pendaftaran | : | Rp.        | 30.000,00       |
| Biaya Proses / ATK     | : | Rp.        | 50.000,00       |
| Biaya Panggilan        | : | Rp.        | 2.298.000,00    |
| Biaya PNBP Panggilan   | : | Rp.        | 10.000,00       |
| Biaya PS               | : | Rp.        | 750.000,00      |
| Biaya Redaksi          | : | Rp.        | 10.000,00       |
| <u>Biaya Materai</u>   | : | <u>Rp.</u> | <u>6.000,00</u> |

Jumlah : Rp .3.154.000,00

(tiga juta seratus lima puluh empat ribu rupiah)

Hal 39 dari 39 halaman Putusan Nomor 117/Pdt.G/2018/PN Blt

### 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)