



PUTUSAN

Nomor 92/Pdt.G/2021/PN PTL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAIFUL ARIFIN, S.E., Lahir di Pati tanggal 21 April 1974, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wakil Bupati Pati, tempat tinggal KTP Kelurahan Cipete Utara, Rt.011/Rw.002 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, tempat tinggal sekarang Jln. Diponegoro No. 123 Pati dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syamsudiman Chaniago, SH dan kawan, Para Advokat, beralamat Kantor Jln. HOS Cokroaminoto Gang Setulan, RT 04 RW 1, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Nopember 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati No. W12-U10/347/Hk.01/12/2021 tanggal 8 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN:

1. H. SOEKARDIMAN BIN JOYOMANI, Lahir di Pati tanggal 3 April 1942, Agama Islam, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta/bengkel mobil, bertempat tinggal Sinta Dewi Motor/Sri Kaya Jati, Jln. P. Sudirman No. 10 Jln Raya Pati-Kudus Km 3, Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aris Sri Mulyono, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Aris Sri Mulyono, S.H. & Associates" beralamat di Kp. Rogowangsan RT 01 RW 02, Kelurahan Pati Kidul, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati No. W12-U10/353/Hk.01/12/2021 tanggal 13 Desember 2021, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**.

2. DEDDY EKO YULI CAHYONO BIN SOEKARDIMAN, Lahir di Pati tanggal 22 Juli 1970, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Rajawali No. 93, Pringgolayan, Kecamatan Banguntapan, Kab. Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

3. ANDY KUSUMA BIN SOEKARDIMAN, Lahir di Pati tanggal 25 Juni 1972, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Pratomo No.21, Desa Winong RT 15 RW

Halaman 1 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.

4. **RATNA DEWI PUSPITA, S.E. BINTI SOEKARDIMAN**, Lahir tanggal 29 Nopember 1974, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Ibu rumah tangga/wiraswasta, Bertempat tinggal di Jln. Rajawali No. 93, Pringgolayan, Kecamatan Banguntapan, Kab. Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suyono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Advokat "Suyono, S.H. & Rekan" beralamat di Desa Kebowan, RT 06 RW 01, Kecamatan Winong, Kabupaten Pati, Jawa tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati No. W12-U10/368/Hk.01/12/2021 tanggal 27 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**.

5. **SHINTA DEWI KIRANA, S.E. BINTI SOEKARDIMAN**, lahir tanggal 1 Juli 1977, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal Jln. Ahmad Yani No. 33 RT 05 RW 04, Desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**.

6. **REKOWARNO, S.H., Sp.N, M.H.**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Notaris/PPAT, beralamat di Jl. Dr. Susanto No. 59 Pati, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**.

7. **SUHARTO, S.H., M.Kn.**, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Notaris, beralamat Jln Raya Pati – Gabus Km 1, Pati dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suyono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Advokat "Suyono, S.H. & Rekan" beralamat di Desa Kebowan, RT 06 RW 01, Kecamatan Winong, Kabupaten Pati, Jawa tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati No. W12-U10/368/Hk.01/12/2021 tanggal 27 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**.

8. **AGRARIA TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL PATI**, berkedudukan di Jln. Raya Pati-Kudus, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**.

Pengadilan Negeri tersebut

Halaman 2 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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)



Membaca berkas perkara;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 26 November 2021 dengan Nomor Register 92/Pdt.G/2021/PN Pti, telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Januari 2016 tergugat I menawarkan tanah dan bangunan dan apa yang ada di atasnya kepada penggugat yang mana tanah tersebut terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati jalan raya Pati-Kudus Km 3.
2. Bahwa tanah yang ditawarkan oleh tergugat I kepada penggugat adalah tanah perumahan dengan empat sertifikat yaitu :

- 2.1. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan Rumah KSH Pati

Timur : tanah SHM 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : Jalan raya Pati-Kudus

- 2.2. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan Rumah Sakit KSH Pati

Timur : tanah SHM 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : tanah SHM 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati

- 2.3. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Halaman 3 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.4. Sebidang tanah perumahan sertifikat Hak Milik No. 2733 luas 1840 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati
Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati
Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati .

Bahwa luas ke empat tanah tersebut diatas (posita 2.1, 2.2, 2.3, 2.4) adalah 10.846 m², untuk selanjutnya disebut obyek sengketa.

3. Bahwa kesepakatan harga obyek sengketa penggugat dengan tergugat I adalah Rp 13.400.000.000 atau harga setiap meternya adalah Rp 1.235.478,52.
4. Bahwa obyek sengketa sertifikatnya semua masih nama almarhumah Rr. Retno Rukiyati yaitu isteri tergugat I dan ibu dari tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V, ke empat sertifikat tersebut dititipkan atau disimpan turut tergugat II.
5. Bahwa obyek sengketa ke empat sertifikat tersebut secara fisik satu lokasi /bergandengan, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/perumahan Rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati
Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/perumahan Rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati
Barat : jalan raya Pati – Kudus

Untuk mempermudah memahami obyek sengketa, kami buat gambar obyek sengketa dengan sederhana, obyek sengketa membujur dari utara ke selatan.

Barat

Jln. Raya Pati-Kudus

Selatan
Semuanya
Berbatasan

Dengan
Tanah
Pemerintah
Kabupaten
Pati
Pati

SHM No. 336	luas	3591 m ²
An. Rr. Retno Rukiyati		
SHM No. 2231	luas	3625 m ²
An. Rr. Retno Rukiyati		
SHM No. 2374	luas	1790 m ²
An. Rr. Retno Rukiyati		
SHM No. 2733	luas	1840 m ²
An. Rr. Retno Rukiyati		

Utara
berbatasan
dengan

dahulu tanah
Desa Sukoharjo
sekarang tanah/
perumahan rumah
sakit KSH

Timur

Dahulu tanah Desa Margorejo
Sekarang tanah /perumahan

Halaman 4 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah sakit KSH Pati

6. Bahwa pada saat tergugat I menawarkan obyek sengketa kepada penggugat, penggugat bertanya kepada tergugat I bagaimana dengan anak-anak? tergugat I menjawab “ **anak-anak manut atau ikut saya** “, penggugat tanya kepada tergugat I sertifikat bagaimana ?, ada..sertifikatnya ada, tidak ada masalah dengan sertifikat.
7. Bahwa karena sudah sesuai harga atas obyek sengketa maka penggugat memberikan tanda jadi atau uang muka kepada tergugat I sebagai berikut

Tanggal 12 Januari 2016	Rp 400.000.000
Tanggal 20 Januari 2016	Rp 250.000.000
Tanggal 29 Januari 2016	Rp 1.000.000.000
Tanggal 20 April 2016	Rp 500.000.000 +
Jumlah	Rp 2.150.000.000.

8. Bahwa penggugat mau melunasi kekurangan pembelian obyek sengketa tersebut kepada tergugat I, tergugat I tidak bisa melakukan akta jual beli dengan penggugat, dengan alasan anak-anak tergugat I yaitu tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V tidak mau menanda tangani akta jual beli terhadap obyek sengketa.
9. Bahwa karena anak-anak tergugat I yaitu : tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V tidak mau menanda tangani akta jual beli dengan penggugat, maka pada tanggal 23 April 2019 tergugat I dan tergugat III mengajukan gugatan waris ke Pengadilan Agama Pati atas semua harta bersama tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati dengan perkara No: 967/Pdt.G/2019/PA. Pt terhadap :

Dedy Eko Yuli Cahyono bin Soekardiman sekarang tergugat II
Ratna Dewi Puspita, SE binti Soekardiman sekarang tergugat IV
Shinta Dewi Kirana, SE binti Soekardiman sekarang tergugat V.

10. Bahwa atas gugatan waris tersebut diatas (posita 9), terjadilah perdamaian pada tingkat mediasi di Pengadilan Agama Pati dengan Akta Perdamaian No: 967/Pdt.G/2019/PA.Pt tanggal 8 Juli 2019 dengan isi perdamaian yaitu dari harta bersama tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, tergugat I mendapat 25%, sedangkan sisa 75% dibagi sama banyak/sama rata untuk ke empat anak tergugat I yaitu :

Dedy Eko Yuli Cahyono bin Soekardiman sekarang tergugat II
Andy Kusuma bin Soekardiman sekarang tergugat III
Ratna Dewi Puspita, SE binti Soekardiman sekarang tergugat IV
Shinta Dewi Kirana, SE binti Soekardiman sekarang tergugat V.

11. Bahwa obyek sengketa adalah bahagian atau sebagian dari obyek perdamaian para tergugat (posita 10).
12. Bahwa dari perdamaian tersebut (posita 10) sudah ada sebagian harta bersama tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati yang masuk dalam perdamaian

Halaman 5 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 967.G/2019/PA.Pt tanggal 8 Juli 2019 yang sudah dijual, dan dari hasil penjualan tersebut sudah dibagi oleh para tergugat.

13. Bahwa tentang obyek sengketa tergugat I mendapat 25 % dari luas 10.846 m² = 2.711,5 m², maka sisa seluas 8.134,5 m² dibagi 4 (tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V) maka tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V masing-masing mendapat 25 % dari luas 8.134,5 m² = 2.033,625 m².

Bahwa berdasarkan perdamaian (posita 10) maka penggugat dengan tergugat I melakukan langkah membuat akta pengikatan jual beli di Notaris / PPAT Bapak Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta No. 5 yang mana pada Akta tersebut tergugat I hendak menjual bagian tanah tergugat I (posita 10) yaitu = 2711,5 m² dengan harga per meter/setiap meter Rp 1.235.478,52 maka harga 2711,5 m² x Rp 1.235.478,52 = Rp 3.350.000.000.

14. Bahwa sesuai dengan akta No. 3 tanggal 13 Maret 2019 yaitu pernyataan penerimaan uang, tergugat I selaku pihak pertama, sedangkan penggugat selaku pihak ke dua dibuat oleh Notaris/PPAT Rekowamo, SH, MH, sudah terima uang panjar/uang muka dari penggugat sebagai berikut :

Tanggal	12	Januari	2016	Rp	400.000.000	
Tanggal	20	Januari	2016	Rp	250.000.000	
Tanggal	29	Januari	2016	Rp	1.000.000.000	
Tanggal	20	April	2016	Rp	500.000.000	+
Jumlah				Rp	2.150.000.000.	

15. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2019 tergugat I membayar honor/jasa kuasa hukum tergugat I sebesar Rp 400.000.000 dalam perkara No: 967/Pdt.G/PA.Pt, pembayaran honor/jasa kuasa hukum tergugat I atas kesepakatan tergugat I dengan penggugat langsung diserahkan oleh tergugat I bersama penggugat kepada Kuasa Hukum tergugat I diambilkan dari uang jual beli tanah obyek sengketa tergugat I dengan penggugat di depan Notaris/PPAT Rekowamo, SH, MH.
16. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2019 tergugat I kembali menanda tangani Akta pernyataan penerimaan uang dari penggugat di hadapan Notaris/PPAT Bapak Rekowamo, SH, MH sebesar Rp 100.000.000, uang Rp 100.000.000 tersebut adalah tambahan uang panjar/uang muka atas pembelian tanah bagian tergugat I (posita 10).
17. Bahwa tanggal lupa bulan lupa tahun 2019 tergugat I meminta tambahan pembayaran panjar/uang muka kepada penggugat atas pembelian tanah bagian tergugat I (posita 10) sebesar Rp 200.000.000 yang diserahkan oleh penggugat kepada tergugat I di depan Notaris/PPAT Bapak Rekowamo, SH, MH.

Halaman 6 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa uang yang sudah diterima oleh tergugat I dari penggugat atas pembelian tanah bagian tergugat I (posita 10) sebesar Rp 3.150.000.000 dari harga Rp 3.350.000.000 dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal	12	Januari	2016	Rp	400.000.000
Tanggal	20	Januari	2016	Rp	250.000.000
Tanggal	29	Januari	2016	Rp	1.000.000.000
Tanggal	20	April	2016	Rp	500.000.000
Tanggal	13	Maret	2019	Rp	400.000.000
Tanggal	8	Mei	2019	Rp	100.000.000
Tanggal	16	Agustus	2019	Rp	300.000.000
Tanggal lupa bulan lupa			2019	Rp	200.000.000 +
Jumlah				Rp	3.150.000.000.

19. Bahwa dengan telah dibayarnya tergugat I oleh penggugat atas pembelian tanah bagian tergugat I (posita 19) sebesar Rp 3.150.000.000 dari harga Rp 3.350.000.000 maka sisa uang tergugat I Rp 200.000.000 adalah untuk persiapan biaya akta jual beli dan biaya pajak penjualan dan biaya lain-lain.

20. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2019 bagian tergugat III seluas 2.033,625 m2 (posita 10) juga dijual kepada penggugat, dengan Akta Pernyataan Penerimaan Uang oleh tergugat III dari penggugat, dan tergugat III sudah menerima uang panjar/uang muka atas pembelian bagian tergugat III (posita 10) dari penggugat sebesar Rp 800.000.000 di depan Notaris/PPAT Rekowamo, SH, MH dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal	13	Maret	2019	Rp	100.000.000
Tanggal	31	Juli	2019	Rp	200.000.000
Tanggal	8	Januari	2020	Rp	150.000.000
Tanggal	22	Mei	2020	Rp	150.000.000
Tanggal	25	September	2020	Rp	50.000.000
Tanggal	28	Desember	2020	Rp	150.000.000 +
Jumlah				Rp	800.000.000.

21. Bahwa jual beli nyata (riil) penggugat dengan tergugat I dan tergugat III akan dilaksanakan setelah selesai pembagian waris terhadap ke empat bidang tanah sertifikat atas nama Rr. Retno Rukiyati.

22. Bahwa setelah tergugat I menerima uang dari penggugat sebesar Rp 3.150.000.000 (posita 19), penggugat mau meneruskan dari pengikatan jual beli ke akta jual beli, tetapi tergugat I tidak mau menandatangani akta jual beli dengan alasan bahwa tergugat II, tergugat IV dan tergugat V tidak mau membagi obyek sengketa secara

Halaman 7 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nyata, tergugat II, tergugat IV dan tergugat V juga tidak mau menandatangani untuk dilakukan penggabungan pemecahan balik nama waris.
23. Bahwa tergugat III juga tidak bisa melanjutkan dari perjanjian jual beli menjadi akta jual beli dengan penggugat dengan alasan tergugat I, tergugat II, tergugat IV dan tergugat V tidak mau diajak komunikasi untuk meneruskan pembagian secara nyata obyek sengketa dengan tergugat III. Tergugat I, tergugat II, tergugat IV dan tergugat V juga tidak mau melakukan pemecahan obyek sengketa sesuai dengan bagian masing-masing (posita 10).
24. Bahwa bagian tergugat I seluas 2711,5 m² dan bagian tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V masing-masing seluas 2.033,75 m² yang mana bagian tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V (posita 10) secara fisik belum dilaksanakan atau belum ditentukan yang mana dan sebelah mana bagian masing-masing para tergugat.
25. Bahwa oleh karena secara fisik belum ditentukan atau ditetapkan bagian masing-masing para tergugat, maka melalui putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menentukan bagian masing-masing para tergugat.
26. Bahwa didalam putusan perkara ini supaya tidak ada yang dirugikan maka dibagi secara adil dari barat ke timur/dari depan ke belakang, jika pembagian seperti ini maka tidak ada yang mendapat bagian hanya bagian depan atau hanya bagian belakang, untuk menentukan luas masing-masing para tergugat secara fisik/nyata, bisa terbantu oleh pemeriksaan setempat dengan melakukan pengukuran oleh Majelis Hakim dan dibantu oleh Agraria Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Pati.
27. Bahwa supaya pembagian masing-masing para tergugat lebih efektif, supaya bagian tergugat I dan tergugat III secara fisik/nyata berdampingan, karena bagian tergugat I dan tergugat III telah dijual kepada satu orang/orang yang sama yaitu kepada penggugat, jika bagian tergugat I dan tergugat III terpisah tentu tidak efektif untuk penggugat dan juga tidak efektif untuk tergugat II, tergugat IV dan tergugat V.
28. Bahwa pembagian tergugat I dan tergugat III sebelah utara boleh, sebelah selatan boleh, itu adalah pembagian yang sama-sama menguntungkan untuk semua pihak.
29. Bahwa SHM No. 336, SHM No. 2231, SHM No. 2734 dan SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati disimpan/dititipkan pada turut tergugat II penyimpanan atau penitipan tersebut atas kesepakatan para tergugat.
30. Bahwa supaya para tergugat bisa mendapatkan sertifikat sesuai dengan haknya, maka para tergugat harus membuat tunjuk waris guna untuk penggabungan dari empat sertifikat (obyek sengketa) menjadi satu sertifikat atas nama para tergugat, setelah itu sertifikat atas nama para tergugat dipecah dari satu sertifikat menjadi lima

Halaman 8 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat yaitu atas nama masing-masing para tergugat, untuk bisa proses tersebut diatas yaitu penggabungan dan pemecahan sertifikat berjalan dengan baik dan normal, ke empat sertifikat obyek sengketa yang asli penggugat bersama-sama dengan para tergugat menyerahkan kepada Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pati untuk dibuatkan lebih dahulu penggabungan dari empat sertifikat (obyek sengketa) menjadi satu sertifikat atas nama para tergugat dan selanjutnya dipecah menjadi lima sertifikat atas masing-masing nama para tergugat, jika para tergugat tidak mau mengurus tunjuk waris, maka Panitera Pengadilan Negeri Pati mewakili para tergugat untuk menandatangani tunjuk waris, penggabungan sertifikat dan pemecahan sertifikat tersebut diatas berdasarkan dari putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini.

31. Bahwa setelah sertifikat menjadi atas nama tergugat I dan tergugat III (posita 31), maka tergugat I dan tergugat III bersama penggugat ke Notaris/PPAT untuk meneruskan dari pengikatan jual beli menjadi Akta Jual Beli, jika tergugat I dan tergugat III tidak mau menandatangani akta jual beli dengan penggugat, maka Panitera Pengadilan Negeri Pati mewakili tergugat I dan tergugat III untuk menandatangani akta jual beli di PPAT, berdasarkan jual beli tersebut maka penggugat bisa balik nama sertifikat, dari nama tergugat I dan tergugat III menjadi nama penggugat.
32. Bahwa jika para tergugat dan turut tergugat II tidak mau menyerahkan ke empat sertifikat obyek sengketa kepada penggugat atau kepada Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pati dan para tergugat tidak memproses penggabungan sertifikat dan pemecahan sertifikat (posita 28), maka penggugat dapat menggunakan alat kekuasaan Negara (POLRI) untuk mengambil atau mengeksekusi ke empat sertifikat obyek sengketa berdasarkan putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dan diserahkan kepada penggugat atau turut tergugat III.
33. Bahwa dalam perkara ini disadari atau tidak disadari oleh tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V adalah membawa efek positif untuk para tergugat.
34. Bahwa penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini supaya menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000 untuk setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht).
35. Bahwa perkara ini jelas posisi hukumnya yang tidak terbantahkan, maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk melaksanakan putusan ini lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun dimungkinkan adanya banding, kasasi, verzet maupun upaya hukum lainnya.

Halaman 9 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa untuk menjamin hak-hak penggugat serta menjaga obyek sengketa yaitu :

36.1. SHM No. 336 luas 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/
Perumahan Rumah KSH Pati
Timur : tanah SHM 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati
Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati
Barat : Jalan raya Pati-Kudus

36.2. SHM No. 2231 luas 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/
Perumahan Rumah Sakit KSH Pati
Timur : tanah SHM 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati
Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati
Barat : tanah SHM 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati

36.3. SHM No. 2374 luas 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang
tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati
Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati
Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati

36.4. SHM No. 2733 luas 1840 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/
Perumahan rumah sakit KSH Pati
Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang
tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati
Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati ,

Atas nama Rr. Retno Rukiyati tidak dipindahkan atau dijual kepada pihak ke tiga, maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa.

Halaman 10 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan serta hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pati menetapkan hari persidangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa.
3. Menyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum perdamaian para tergugat di Pengadilan Agama Pati dengan Akta perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA. Pt pada tanggal 8 Juli 2019.
4. Menyatakan pembagian tergugat I dari obyek sengketa seluas 2.711,5 m²
5. Menyatakan pembagian tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V dari obyek sengketa masing-masing seluas 2.033,625 m².
6. Menyatakan ke empat sertifikat yaitu :

1. SHM No. 336 luas 3591 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan Rumah KSH Pati

Timur : tanah SHM 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : Jalan raya Pati-Kudus

2. SHM No. 2231 luas 3625 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan Rumah Sakit KSH Pati

Timur : tanah SHM 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : tanah SHM 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati

3. SHM No. 2374 luas 1790 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati

Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati

4. SHM No. 2733 luas 1840 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati

Halaman 11 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

- Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/ Perumahan rumah sakit KSH Pati
- Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
- Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati ,
- Atas nama Rr. Retno Rukiyati yang dititipkan pada turut tergugat II disebut obyek sengketa.
7. Menyatakan keempat sertifikat obyek sengketa secara fisik satu lokasi/bergandengan dengan luas 10.846 m2 dengan batas-batas :
- Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/perumahan Rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati
- Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati
- Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/perumahan Rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati
- Barat : jalan raya Pati – Kudus.
8. Menyatakan perbuatan tergugat I adalah perbuatan wanprestasi.
9. Menyatakan perbuatan tergugat III adalah perbuatan wanprestasi.
10. Menyatakan syah pengikatan jual beli tergugat I dengan penggugat atas bagian tanah tergugat I seluas 2711,5 m2 pada tanggal 16 Agustus 2019.
11. Menyatakan tergugat I telah menerima uang pembelian atas bagian tanah seluas 2711,5 m2 dari penggugat sebesar Rp 3.150.000.000.
12. Menyatakan sisa uang tergugat I Rp 200.000.000 pada penggugat untuk biaya Akta jual beli, biaya pajak, biaya balik nama, biaya-biaya yang timbul pada jual beli penggugat dengan tergugat I.
13. Menyatakan syah pengikatan jual beli tergugat III dengan penggugat atas tanah bagian tergugat III seluas 2.033,625 m2.
14. Menyatakan tergugat III telah menerima uang atas pembelian tanah bagian tergugat III seluas 2.033,625 m2 sebesar Rp 800.000.000 dari penggugat.
15. Menyatakan biaya akta jual beli, balik nama, pajak dan lain-lain ditanggung bersama-sama penggugat dengan tergugat III.
16. Menyatakan perbuatan tergugat II, tergugat IV dan tergugat V adalah perbuatan wanprestasi.
17. Menyatakan Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pati untuk menerima ke empat sertifikat obyek sengketa.
18. Menyatakan pembagian tergugat I dan tergugat III secara fisik, secara nyata bergandengan.
19. Menyatakan Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pati untuk melakukan penggabungan pemecahan balik nama waris ke empat sertifikat SHM No. 336 luas 3591 m2, SHM No. 2231 luas 3625 m2, SHM No. 2374 luas 1790 m2, SHM No.2733

Halaman 12 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 1840 m², yang luas keseluruhan 10.846 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati menjadi atas nama para tergugat.

20. Memerintahkan para tergugat dan turut tergugat II untuk menyerahkan ke empat sertifikat obyek sengketa kepada penggugat atau kepada turut tergugat III yang akan dipergunakan untuk balik nama waris dan penggabungan dan pemecahan hak, sehingga masing-masing mendapatkan hak sesuai dengan yang telah disepakati (perdamaian), apabila para tergugat dan turut tergugat II tidak mau menyerahkan ke empat sertifikat obyek sengketa kepada penggugat atau kepada turut tergugat III, penggugat dapat menggunakan alat kekuasaan Negara (POLRI) untuk mengambil ke-empat sertifikat obyek sengketa yang disimpan di Kantor turut tergugat II untuk diserahkan kepada penggugat atau kepada turut tergugat III.
21. Menghukum para tergugat untuk membagi obyek sengketa secara fisik sesuai dengan bagian masing-masing, dari barat ke timur (dari depan ke belakang), apabila para tergugat tidak mau membagi obyek sengketa secara fisik, maka Pengadilan Negeri Pati melalui putusan Majelis Hakim melakukan eksekusi pembagian sesuai bagian masing-masing para tergugat.
22. Menghukum para tergugat untuk membuat surat tunjuk waris guna untuk penggabungan dari empat sertifikat obyek sengketa menjadi satu sertifikat atas nama para tergugat dan pemecahan sertifikat dari nama para tergugat menjadi lima sertifikat atas nama masing-masing para tergugat, jika para tergugat tidak mau untuk membuat surat tunjuk waris guna untuk penggabungan dari empat sertifikat obyek sengketa menjadi satu sertifikat atas nama para tergugat dan pemecahan sertifikat dari nama para tergugat menjadi lima sertifikat atas nama masing-masing para tergugat maka Panitera Pengadilan Negeri Pati mewakili para tergugat untuk menandatangani surat tunjuk waris, penggabungan sertifikat atas nama para tergugat dan pemecahan sertifikat masing-masing nama para tergugat.
23. Menghukum tergugat I untuk menandatangani Akta jual beli dengan penggugat di PPAT tanah seluas 2711,5 m², apabila tergugat I tidak mau menandatangani Akta Jual Beli maka Panitera Pengadilan Negeri Pati mewakili tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli di PPAT.
24. Menghukum tergugat III untuk menandatangani Akta jual beli dengan penggugat di PPAT tanah seluas 2.033,625 m², apabila tergugat III tidak mau menandatangani Akta Jual Beli maka Panitera Pengadilan Negeri Pati mewakili tergugat III untuk menandatangani Akta Jual Beli di PPAT.
25. Menghukum tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya Rp 10.000.000 untuk setiap keterlambatan tergugat I memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Halaman 13 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

26. Menghukum tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya Rp 10.000.000 untuk setiap keterlambatan tergugat III memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
27. Menghukum turut tergugat I, turut tergugat II dan turut tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.
28. Menghukum tergugat I dan tergugat III atau orang lain yang mendapat hak atas tanah bagian tergugat I dan tergugat III untuk menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan baik tanpa beban hak orang lain.
29. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bijvooraad) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.
30. Bahwa untuk menjamin hak penggugat serta menjaga obyek sengketa tidak dipindahkan atau dijual kepada pihak ketiga maka penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pati untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa.
31. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Pengadilan Negeri Pati meenjatuhkan putusan yang adil menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat IV dan Turut Tergugat II menghadap kuasanya, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya sebagai kuasanya yang sah untuk menghadap persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak temyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Februari 2022, 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 I memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 14 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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)



A. Eksepsi Obscur Libel;

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada.
3. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita angka 2 dan angka 5 mendalilkan bahwa **Objek sengketa** adalah tanah perumahan dengan 4 (empat) Sertifikat yang secara fisik satu lokasi/bergandengan, luas seluruhnya : 10.846 m2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/perumahan rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati;

Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/perumahan rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati;

Barat : jalan raya Pati-Kudus;

Ke-4 (empat) bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : Jalan Raya Pati-Kudus;

- 2) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

- 3) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Halaman 15 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

- 4) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan, Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

4. Namun selanjutnya dalam dalil Penggugat angka 10, 11, 12, 13, dan 14, Penggugat mendalilkan bahwa berdasarkan Akta Perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 8 Juni 2019 Pengadilan Agama Pati, obyek sengketa adalah 25% dari 4 (empat) bidang tanah sertifikat (tersebut angka 3 diatas), yaitu seluas 25% dari luas 10.846 m² = 2.711,5 m², tanpa menyebut batas-batas/tidak jelas letas dan batasnya;

5. Bahwa apabila dicermati dengan seksama, obyek gugatan Penggugat adalah mendasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH., Notaris/PPAT di Pati, pada halaman 2 disebutkan bahwa :

"Pihak Pertama hendak menjual sebagian yang tidak terpisahkan dari Persil tersebut diatas sepanjang hak bagian dari penghadap Tuan SOEKARDIMAN sebesar 25 prosen tersebut kepada Pihak Kedua, yang menerangkan hendak membeli bagian yang tidak terpisahkan dari Persil tersebut dari Pihak Pertama, yang letak dan batas-batasnya belum diadakan pemisahan dan pemecahan dilokasi Persil tersebut";

Sehingga dengan demikian Penggugat tidak dapat menentukan batas-batas tanah obyek sengketa, dan karenanya berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1979., tanggal 17 April 1979, gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak diterima;

Petitum tidak jelas;

6. Bahwa Penggugat dalam petitumnya angka 8, 9 dan 16 telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat Halaman 16 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Wanprestasi. Petitem Penggugat ini jelas petitem yang tidak jelas, kontradiksi antara posita dengan petitem karena dalam Posita Gugatan Penggugat tidak pernah menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;

7. Bahwa demikian pula Petitem Penggugat angka 18, 19, 20, 21, dan 22 agar Majelis Hakim menyatakan/menghukum para Tergugat maupun para Turut Tergugat untuk melakukan penggabungan dari 4 (empat) sertifikat obyek sengketa menjadi 1 (satu) sertifikat atas nama para Tergugat dan pemecahan sertifikat dari nama para Tergugat menjadi 5 (lima) sertifikat atas nama masing-masing para Tergugat, dengan pembagian masing-masing dari barat ke timur (dari depan ke belakang), untuk pembagian Tergugat I dan Tergugat III secara fisik, secara nyata bergandengan;
8. Bahwa Tergugat I beserta anak-anak Tergugat I (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) tidak pernah membuat perjanjian pengikatan jual beli atas obyek tanah yang letak dan batas-batas seperti yang dikehendaki Penggugat tersebut angka 7 diatas;
9. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas bagian dari tanah harta bersama/waris antara Penggugat dengan Tergugat I (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati), terlihat dipaksakan karena tidak melibatkan ahli waris lainnya (anak-anak Tergugat I), karena memang tanpa sepengetahuan/tidak disetujui ahli waris lainnya (anak-anak Tergugat I), awalnya Tergugat I ingin mengembalikan uang muka yang telah diberikan Penggugat namun Penggugat menolaknya dan bersikeras ingin melanjutkan proses jual beli dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati;
10. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas, obyek sengketa tidak jelas, dalil gugatan saling bertentangan, petitem gugatan tidak jelas, posita dan petitem saling bertentangan, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand);

B. Exceptio DOMINI (secara hukum dan azas keadilan Penggugat tidak mempunyai kewenangan terhadap obyek sengketa).

1. Bahwa Eksepsi ini Tergugat I ajukan karena pada dasarnya secara hukum, obyek sengketa yang didalilkan Penggugat yaitu 4 bidang tanah tersebut huruf

Halaman 17 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



B angka 2.a. tersebut diatas bukan menjadi kewenangan Penggugat untuk meminta penggabungan dan pemecahan menjadi 5 (lima) bidang tanah yang letak dan batas-batasnya ditentukan oleh Penggugat atas ke-4 (empat) sertifikat HM No. 336 luas : 3591 m², HM No. 2231 luas : 3625 m², HM No. 2374 luas : 1790 m², HM. No. 2733 luas : 1840 m², yang kesemuanya atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati; Oleh karena itu merupakan hak para Tergugat (para ahli waris) dari Almarhumah Rr. Retno Rukiyati atas ke-4 (empat) bidang tanah obyek sengketa untuk melakukan/meminta pembagian secara riil harta waris tersebut;

2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I diatas, maka sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

C. Eksepsi dilatoria

Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, gugatan yang diajukan masih terlampau dini, karena obyek sengketa adalah bagian dari harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, yang belum dilakukan pembagian secara nyata/riil kepada para ahli warisnya yaitu para Tergugat berdasarkan Salinan Akta Perdamaian Nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 17 Juli 2019; Sehingga didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I (**Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019** yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati), pada halaman 2 dijelaskan sebagai berikut :

"Pihak Pertama hendak menjual sebagian yang tidak terpisahkan dari Persil tersebut diatas sepanjang hak bagian dari penghadap Tuan SOEKARDIMAN sebesar 25 prosen tersebut kepada Pihak Kedua, yang menerangkan hendak membeli bagian yang tidak terpisahkan dari Persil tersebut dari Pihak Pertama, yang letak dan batas-batasnya belum diadakan pemisahan dan pemecahan dilokasi Persil tersebut";

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memutuskan perkara aquo agar mempertimbangkan dikabulkannya Eksepsi Tergugat I ini;

II. DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA) :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam konvensi/pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I;
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah sehubungan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati;
5. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 1 dan 2 adalah benar bahwa pada bulan Januari 2016 Tergugat I tanpa sepengetahuan anak-anak Tergugat I (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) telah menawarkan tanah perumahan dengan 4 (empat) sertifikat sebagai berikut :
 - 1) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : Jalan Raya Pati-Kudus;
 - 2) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
 - 3) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Halaman 19 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



4) Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Luas ke-4 (empat) tanah tersebut adalah 10.846 m² (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), yang oleh Penggugat disebut obyek sengketa;

6. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 3 adalah benar bahwa kesepakatan penggugat dengan Tergugat I mengenai harga ke-4 (empat) tanah tersebut diatas adalah Rp. 13.400.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus juta rupiah), **namun bukan dihitung berdasarkan permeter Rp. 1.235.478,52**; Kesepakatan itu juga dilakukan tanpa sepengetahuan/seijin anak-anak Tergugat I (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V);

7. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 4 adalah benar bahwa obyek sengketa ke 4 sertifikat semua masih atas nama almarhumah Rr. Retno Rukiyati yaitu istri Tergugat I dan ibu dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, ke-4 (empat) sertifikat tersebut titipkan atau disimpan turut Tergugat II;

8. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 5, adalah benar bahwa obyek sengketa ke-4 (empat) sertifikat tersebut secara fisik satu lokasi/bergandengan, dengan batas-batas:

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/perumahan rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati;

Selatan : tanah pemerintahan Kabupaten Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/perumahan rumah sakit Keluarga Sehat Hospital (KSH) Pati;

Barat : jalan raya Pati-Kudus;

9. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 7 adalah benar bahwa sesuai harga atas obyek sengketa maka Penggugat memberikan tanda jadi atau uang muka kepada Tergugat I sebagai berikut :

- tanggal 12-01-2016 Rp. 400.000.000,-
- tanggal 20-01-2016 Rp. 250.000.000,-
- tanggal 29-01-2016 Rp. 1.000.000.000,-
- tanggal 20-04-2016 Rp. 500.000.000,- +

Halaman 20 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 2.150.000.000,-

Uang muka dari kesepakatan harga jual obyek sengketa (4 bidang tanah tersebut angka 5), sebesar 13.400.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus juta rupiah); Semua itu Tergugat I lakukan tanpa sepengetahuan/ musyawarah dulu dengan anak-anak Tergugat I yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (ahli waris lainnya);

10. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 8 adalah benar karena memang anak-anak Tergugat I (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) tidak mengetahuinya sehingga tidak mau menandatangani akta jual beli terhadap obyek sengketa tersebut (4 bidang tanah tersebut angka 5 diatas);
11. Bahwa oleh karena anak-anak Tergugat I tidak mengetahui dan tidak menyetujui penjualan atas obyek sengketa tersebut (disamping karena dinilai terlalu murah harga jualnya), sehingga Tergugat I bermaksud/berkeinginan untuk mengembalikan uang muka yang telah diberikan oleh Penggugat, namun Penggugat menolaknya, dan bersikeras ingin melanjutkan terealisasinya jual beli atas **sebagian tanah obyek sengketa** ;
12. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 9 adalah benar bahwa selanjutnya pada tanggal 23 April 2019 Tergugat I dan Tergugat III dengan memakai jasa penasehat hukum/ kuasa hukum Syamsudiman Chaniago, SH. (kuasa hukum Penggugat dalam perkara ini), mengajukan gugatan pembagian waris ke Pengadilan Agama Pati atas semua harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati dengan perkara No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., terhadap Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;
13. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 10 adalah benar bahwa atas gugatan pembagian waris tersebut diatas, terjadilah perdamaian pada tingkat mediasi di Pengadilan Agama Pati dengan Akta Perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 8 Juli 2019 dengan isi perdamaian yaitu : dari harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati yang terdiri dari 2 benda bergerak (1 motor, 1 mobil) dan 8 benda tidak bergerak (8 bidang tanah), Tergugat I mendapatkan 25%, sedangkan anak-anaknya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mendapatkan masing-masing 18,75%;
14. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 11 adalah benar bahwa obyek segketa (4 bidang tanah tersebut angka 5 diatas) adalah bahagian dari beberapa obyek perdamaian para Tergugat tersebut diatas;
15. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 12 adalah benar bahwa sebagian (1 bidang tanah) dari harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati yang masuk dalam Akta perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 8 Juli 2019, telah dijual oleh para ahli waris (para Tergugat), **namun dengan**

Halaman 21 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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)



sepengetahuan dan kesepakatan semua ahli waris (para Tergugat), jadi tidak ada permasalahan;

16. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 13 adalah kurang tepat karena pembagian yang benar menurut Akta Perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 8 Juli 2019 adalah Tergugat I mendapatkan 25% sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mendapatkan masing-masing 18,75% dari semua harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, bukannya dari obyek sengketa saja;
17. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 14 bahwa karena Penggugat menolak/tidak mau menerima pengembalian uang muka yang telah diterima Tergugat I, maka Penggugat bersikeras ingin melanjutkan jual beli terhadap sebagian tanah obyek sengketa tersebut dengan memaksakan melakukan langkah membuat **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16 Agustus 2019 dibuat oleh Notaris/PPAT Rekowarno, SH., MH.**; Namun pembuatan Akta tersebut tanpa sepengetahuan/persetujuan dan tanpa dihadiri ahli waris lainnya (Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V), sehingga dengan tidak dilibatkannya ahli waris lainnya maka Pengikatan Jual Beli tersebut cacat hukum, mohon kiranya gugatan Penggugat ditolak;
18. Bahwa Tergugat I hanya menerima uang muka/panjer dari Penggugat sesuai dengan Akta Pernyataan Penerimaan Uang Nomor : 3 tanggal 13 Maret 2019 (sebesar Rp. 2.150.000.000,-) dan Akta Pernyataan Penerimaan Uang Nomor : 3 tanggal 8 Mei 2019 (sebesar Rp. 100.000.000,- diterima Tergugat I dan Tergugat III), jadi total sebesar Rp. 2.200.000.000,-, uang muka atas pembelian persil/obyek sengketa (4 bidang tanah tersebut angka 5 diatas), dengan harga pembelian yang disepakati saat itu Rp. 13.400.000.000,- ;
19. Sedangkan ketika Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16 Agustus 2019 dibuat, Tergugat I tidak pernah menerima uang Rp. 400.000.000,- dan Rp. 700.000.000,- seperti yang disebutkan dalam halaman 3 Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas;
20. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 15 adalah benar pada **tanggal 13 Maret 2019 telah dibuat Akta Pernyataan Penerimaan Uang Nomor : 3 oleh Rekowarno, SH., MH., Notaris/PPAT di Pati**; Tergugat I telah menerima dari Penggugat uang sejumlah Rp. 2.150.000.000,- dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :
- Pada tanggal 12-01-2016 sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
 - Pada tanggal 20-01-2016 sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 22 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 29-01-2016 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Pada tanggal 20-04-2016 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Pembayaran uang sejumlah Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) tersebut dimaksudkan sebagai kesungguhan atau panjer atas pembelian Persil tersebut, dengan harga pembelian yang disepakati saat itu sebesar Rp. 13.400.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus juta rupiah) sambil menunggu kelengkapan persyaratan dari para ahli waris almarhumah R.R. RETNO RUKIYATI;

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 16, yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Maret 2019 Tergugat I telah membayar honor/jasa kuasa hukum Tergugat I yaitu Syamsudirman Chaniago, SH yang sekarang adalah kuasa hukum Penggugat dalam perkara ini, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dalam perkara gugatan pembagian waris, Perkara No. 967/Pdt.G/PA.Pt., Pengadilan Agama Pati, yang diambilkan dari uang jual beli tanah obyek sengketa tersebut;
22. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 17, adalah benar bahwa pada tanggal 8 Mei 2019 Tergugat I dan Tergugat III menandatangani Akta Pernyataan Penerimaan Uang dari Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun uang tersebut **bukanlah tambahan uang panjer/uang muka atas pembelian tanah bagian Tergugat I yang 25% (posita penggugat angka 10)**, tetapi sebagai tambahan uang muka/panjer atas pembelian Persil/obyek sengketa (4 bidang tanah tersebut angka 5 diatas), dengan harga pembelian yang disepakati saat itu sebesar Rp. 13.400.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus juta rupiah) sambil menunggu kelengkapan persyaratan dari para ahli waris almarhumah R.R. RETNO RUKIYATI tersebut;(hal. 3 baris pertama Akta Pernyataan Penerimaan Uang Nomor : 3 tanggal 8 Mei 2019 dibuat oleh Rekowamo, SH., MH.);
23. Bahwa demikian pula Tergugat I **menolak dengan tegas** dalil gugatan Penggugat posita angka 18, yang menyatakan tanggal lupa bulan lupa tahun 2019 Tergugat I meminta tambahan panjer/uang muka kepada Penggugat atas pembelian tanah bagian Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000,- yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I di depan Notaris/PPAT Rekowamo, SH., MH.;
24. Bahwa dalil Penggugat angka 19 adalah tidak benar dan mengada-ngada karena uang yang sudah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat sebagai uang muka/panjer atas pembelian persil/obyek sengketa (4 bidang tanah tersebut angka 5 diatas) adalah Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah),

Halaman 23 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



dengan harga pembelian yang disepakati saat itu Rp. 13.400.000.000,-, dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal 12 Januari 2016	Rp. 400.000.000,-
Tanggal 20 Januari 2016	Rp. 250.000.000,-
Tanggal 29 Januari 2016	Rp. 1.000.000.000,-
Tanggal 20 April 2016	Rp. 500.000.000,-
Tanggal 8 Mei 2019	Rp. 100.000.000,- (Tergugat I dan III);

25. Bahwa oleh karena itu dalil Penggugat angka 20 adalah juga tidak benar dan mengada-ngada disamping juga Tergugat I tidak pernah menjanjikan biaya akta jual beli dan biaya pajak penjualan dan biaya lain-lain sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atau berapapun;

26. Bahwa untuk dalil Penggugat angka 21, Tergugat I tidak tahu;

27. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 22 yang menyatakan bahwa jual beli nyata (riil) Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III akan dilaksanakan setelah selesai pembagian waris terhadap ke empat bidang tanah sertifikat atas nama Rr. Retno Rukiyati, Tergugat I tanggapi sebagai berikut : **bahwa hingga saat ini belum dilakukan pembagian waris secara nyata/riil terhadap harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati ;**

28. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 23 dan 24, bahwa tidak benar Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah), namun yang benar adalah sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) dan anak-anak Tergugat I memang tidak mau membagi obyek sengketa secara nyata juga tidak mau menandatangani untuk dilakukan penggabungan pemecahan sebagaimana yang diinginkan oleh Penggugat (dalil Penggugat angka 27, 28, 29); Para Tergugat berharap supaya Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan uang muka kepada Penggugat karena terlalu murah harga jualnya, yang terkesan dipaksakan dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati;

29. Bahwa menanggapi dalil Penggugat angka 25, memang benar secara fisik obyek sengketa tersebut belum dilakukan pembagian secara riil oleh para Tergugat (para ahli waris) baik letak maupun batas-batasnya;

30. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 26, 27, 28 dan 29 mengenai permohonan putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menentukan bagian masing-masing para Tergugat adalah tidak berdasar menurut hukum, karena Penggugat tidak berhak menuntut pembagian secara riil atas obyek sengketa tersebut selain ahli waris/para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa dengan demikian terhadap dalil Penggugat angka 31, 32, 33 dan 34 adalah tidak berdasar sama sekali, mohon Majelis Hakim untuk menolak seluruhnya;
32. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat pada angka 35 dan 36, menurut Tergugat I merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan harus dibuktikan terlebih dahulu pada persidangan, untuk itu dalil Penggugat untuk selebihnya mohon ditolak;
33. Bahwa, terhadap dalil Penggugat angka 37, Tergugat I menilai bahwa dalil tersebut sama sekali tidak berdasar hukum karena harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan untuk melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa, oleh karena itu mohon untuk ditolak;
34. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan atas semua uraian jawaban yang telah disampaikan Tergugat I diatas, maka sangat patut dan adil serta beralasan secara hukum, bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sehingga Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara;

III. DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan dalam konvensi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam rekonvensi;
2. Bahwa, terhadap hal-hal yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan dalam Konvensi mohon dianggap telah tertuang dalam Rekonvensi dan secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah suami sah almarhumah Rr. Retno Rukiyati;
4. Bahwa selama perkawinan antara Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati telah dikaruniai 4 (empat) orang anak yaitu :
 - 1) Deddy Eko Yuli Cahyono (Tergugat II).
 - 2) Andy Kusuma (Tergugat III).
 - 3) Ratna Dewi Puspita, SE. (Tergugat IV).
 - 4) Shinta Dewi Kirana, SE (Tergugat V).Untuk selanjutnya Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dan ke-4 (empat) orang anak tersebut mohon disebut sebagai ahli waris.
5. Bahwa Rr. Retno Rukiyati meninggal pada tanggal 24 September 2014;
6. Bahwa semasa hidupnya Rr. Retno Rukiyati dalam perkawinannya dengan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi mempunyai harta peninggalan antara lain :
 - a. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :
Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Halaman 25 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : Jalan Raya Pati-Kudus;

- b. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

- c. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;;

- d. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;

Selatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai harta waris;

7. Bahwa pada bulan Januari 2016 tanpa sepengetahuan/seijin anak-anak Tergugat I (ahli waris lainnya), Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah menawarkan obyek sengketa (harta waris) kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi telah menerima uang muka/panjer dari Penggugat/Tergugat Rekonvensi, sehingga anak-anak Tergugat I/Penggugat Rekonvensi yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau menandatangani akta jual beli;
8. Bahwa kemudian pada tanggal 23 April 2019 Tergugat I dan Tergugat III mengajukan gugatan pembagian waris di Pengadilan Agama Pati, terhadap

Halaman 26 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, atas harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, hingga tercapainya perdamaian (Akta Perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 8 Juli 2019 Pengadilan Agama Pati) dengan pembagian Tergugat I mendapatkan 25% sedangkan anak-anaknya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mendapatkan masing-masing 18,75%;

9. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan/seijin ahli waris lainnya, Penggugat/Tergugat Rekonvensi bersikeras tetap melanjutkan perjanjian jual beli dengan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16 Agustus 2019 oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris di Pati, namun dengan obyek jual beli beralih pada 25% dari obyek sengketa (harta waris), bagian dari harta bersama yang terdapat dalam Akta Perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tersebut diatas, namun keseluruhan harta bersama belum dilakukan pembagian secara nyata/riil sesuai bagian masing-masing ahli waris;
10. Bahwa yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16 Agustus 2019 oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris di Pati, adalah 25% dari obyek sengketa (harta waris) yaitu :
 - a. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara	:	dahulu	tanah	Desa	Sukoharjo,	sekarang
					tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;	
Timur	:	tanah SHM No. 2231	atas nama Rr. Retno Rukiyati;			
Seatan	:	tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;				
Barat	:	Jalan Raya Pati-Kudus;				
 - b. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara	:	dahulu	tanah	Desa	Sukoharjo,	sekarang
					tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;	
Timur	:	tanah SHM No. 2374	atas nama Rr. Retno Rukiyati;			
Seatan	:	tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;				
Barat	:	tanah SHM No. 336	atas nama Rr. Retno Rukiyati;			
 - c. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m² atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara	:	dahulu	tanah	Desa	Sukoharjo,	sekarang
					tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;	

Halaman 27 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;;

d. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

11. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH., Notaris/PPAT di Pati, adalah tidak sah dan batal demi hukum karena obyek jual beli/obyek sengketa tersebut merupakan tanah waris yang seharusnya jual beli ataupun peralihan hak terhadap obyek sengketa tersebut melibatkan dan disetujui oleh seluruh ahli waris yang lain, namun dilakukan tanpa melibatkan/sepengetahuan ahli waris lain (anak-anak Penggugat Rekonvensi) yaitu Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;

12. Bahwa demikian pula mengenai obyek jual beli tidak jelas dan kabur, karena tidak menyebutkan letak dan batas-batasnya, karena belum dilakukan pembagian waris secara nyata/riil, untuk itu mohon pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak sah dan batal demi hukum;

13. Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH., Notaris/PPAT di Pati, tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA) :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Halaman 28 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Tergugat I / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah ahli waris almarhumah Rr. Retno Rukiyati;
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa :

- a. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : Jalan Raya Pati-Kudus;

- b. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

- c. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

- d. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;

Halaman 29 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang
tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

Adalah merupakan harta waris peninggalan Almarhumah Rr. Retno Rukiyati;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah pemilik sah dari obyek sengketa yaitu:

a. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 336 luas : 3591 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang
tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;
Timur : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : Jalan Raya Pati-Kudus;

b. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2231 luas : 3625 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang
tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;
Timur : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 336 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

c. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2374 luas : 1790 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara :dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang
tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;
Timur : tanah SHM No. 2733 atas nama Rr. Retno Rukiyati;
Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;
Barat : tanah SHM No. 2231 atas nama Rr. Retno Rukiyati;;

d. Sebidang tanah perumahan sertifikat hak milik No. 2733 luas : 1840 m2 atas nama Rr. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan batas-batas :

Utara : dahulu tanah Desa Sukoharjo, sekarang
tanah/Perumahan Rumah sakit KSH Pati;
Timur : dahulu tanah Desa Margorejo, sekarang

Halaman 30 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



tanah/Perumahan rumah sakit KSH Pati;

Seatan : tanah Pemerintahan Kabupaten Pati;

Barat : tanah SHM No. 2374 atas nama Rr. Retno Rukiyati;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum;
6. Menyatakan menurut hukum pengikatan jual beli antara Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019, yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH., Notaris/PPAT di Pati, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

DALAM KONVENSI/DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini pada semua tingkatan Peradilan;

Atau

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

1. TERGUGAT II, tidak tau menahu sama sekali, karena tidak pernah diberitahukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT III, maupun PENGGUGAT perihal Transaksi Jual Beli obyek sengketa yang masih atas nama Almarhumah Ibu saya, Ibu Rr. Retno Rukiyati dan saya tidak pernah merasa menyetujui adanya Transaksi tersebut.
Bahwa Gugatan Penggugat tidaklah masuk akal, karena TERGUGAT II tidak ada hubungannya dengan pihak PENGGUGAT, bagaimana bisa saya selaku Ahli waris yang tidak mengetahui apapun, bahkan Hak saya dilanggar, malah saya ditarik dalam masalah tersebut dan digugat.
Dan Wanprestasi apa yang saya lakukan kepada Pihak PENGGUGAT, saya tidak pernah ada Hutang Piutang maupun membuat janji dan Ingkar Janji apa-apa kepada Pihak PENGGUGAT, saya bahkan tidak menerima uang sepeser pun dari Panjer atau apapun itu yang diberikan pihak PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT III.
2. Bahwa dalam hal PENGGUGAT yang hanya percaya penuh kepada satu Ahli Waris saja, yaitu TERGUGAT I, adalah tindakan yang sangat tidak benar karena pada saat itu PENGGUGAT sudah mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut dimiliki oleh beberapa orang Ahli Waris dan masih atas nama Ibu TERGUGAT II yang mana seandainya terjadi proses jual beli/pindah tangan, pasti harus melibatkan ahli waris yang lain termasuk TERGUGAT II. Dan PENGGUGAT adalah pembeli yang sangat mengerti hukum, pasti tau bagaimana proses jual beli tanah yang benar dan sesuai peraturan dan hukum yang berlaku. Misal Cek Sertifikat aslinya, cari tau dan bertemu

Halaman 31 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan para ahli warisnya dan hadirkan Notaris. Dan karena PENGUGAT sudah tau kalau TERGUGAT I tidak dapat menunjukan dokumen Sertifikat asli dan atau tidak bisa menghadirkan ahli waris yang lain, namun PENGUGAT tetap saja melanjutkan pembayaran uang panjer dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III, maka patut diduga PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan itu bertentangan dengan Undang-Undang. Untuk itu mohon Gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual ataupun membeli tanah Warisan tanpa persetujuan ahli waris lain, merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris.

Dan dikarenakan obyek sengketa tersebut tidak hanya dimiliki satu orang pewaris saja, namun merupakan milik semua para ahli waris, untuk itu semua ahli waris lah yang berhak menentukan perihal obyek tersebut, bukan PENGUGAT yang bukan merupakan Ahli Waris.

Dan TERGUGAT II merasa sangat kecewa dan terkejut, karena dari awal tidak pernah diberitahu terkait dengan adanya jual beli Tanah Waris Margorejo, dan tanpa sepengetahuan semua para ahli waris, termasuk TERGUGAT II, namun ketika TERGUGAT I dan TERGUGAT III menyampaikan keinginannya untuk adanya pemecahan Obyek Tanah Waris Margorejo, TERGUGAT II dengan itikad baik mengikhlaskan dan menyetujui jika Obyek Tanah Margorejo tersebut akan dilakukan pemecahan sesuai dengan bagian masing-masing para ahli waris.

Hal ini sudah pernah di komunikasikan dan di musyawarahkan secara langsung antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III pada Tgl 05 September 2020, dan pada saat itu TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak memberitahukan apa-apa terkait dengan adanya Jual Beli Obyek Tanah Margorejo dengan Pihak lain, maksud dan tujuan adanya musyawarah di Tgl 05 September 2020 tersebut, semata-mata hanya membahas keinginan TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk adanya pemecahan Obyek Tanah Waris Margorejo saja, dan tidak ada pemberitahuan mengenai keterkaitannya dengan Pihak lain, dalam hal ini Perikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III dengan PENGUGAT.

Jadi jika tidak ada kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang tidak terlaksana, atau apapun itu, karena saya tidak menyetujui Pemecahan Sertifikat, itu merupakan Alasan yang mengada-ada dan Tidak Benar, karena sudah pernah ada pertemuan antara saya dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III perihal tersebut, dan saya menyatakan setuju jika ada Rencana pemecahan Sertifikat.

Halaman 32 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas, TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa perkara berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Jawaban TERGUGAT II untuk keseluruhan
2. Menyatakan tidak adanya WANPRESTASI dari TERGUGAT II kepada PENGUGAT dan menolak Gugatan dari PENGUGAT secara keseluruhan / setidaknya-tidaknya Gugatan dari PENGUGAT tidak dapat diterima , karena tidak adanya Hubungannya Perkara ini dengan TERGUGAT II
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, saya sangat memohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Bahwa semua gugatan Penggugat telah saya setuju dan saya terima sesuai gugatan Penggugat. Dan setelah putusan Pengadilan Negeri Pati maka Penggugat melunasi kekurangan pelunasan penjualan tanah yang tertuang dalam gugatan Nomor: 92/Pdt.G/2021/PN.Pti sebesar Rp1.712.962.252,- yang telah saya terima dari Penggugat sebesar Rp800.000.000,-.

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

DALAM EKSEPSI

GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Surat Gugatan PENGUGAT perihal Gugatan Wanprestasi. Bahwa pengertian wanprestasi pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktek kadang-kadang debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan **wanprestasi**. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya **Prestai buruk** (Subekti, 1967 : 45). Selain itu, wanprestasi sering juga disamakan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan. (I Ketut Oka Setiawan , Hukum Perikatan, Penerbit Sinar Grafika)
2. Bahwa setelah mempelajari isi surat gugatan PENGUGAT terutama posita 14 (empat belas) yang pada intinya mendalilkan “ PENGUGAT dengan TERGUGAT I melakukan langkah membuat akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta No.5. Bahwa karena yang melakukan perikatan dalam perjanjian tersebut adalah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sedangkan TERGUGAT IV tidak tau dan tidak terlibat dalam perikatan jual-beli yang

Halaman 33 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT maka apabila TERGUGAT IV ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan PENGGUGAT dikualifikasikan sebagai *error in persona*.

Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 111: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menjelaskan: cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang di tarik sebagai Tergugat dikualifikasikan sebagai *error in persona*. Bahwa akibat hukumnya adalah Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklard*).

Bahwa karena Gugatan PARA PENGUGAT cacat formil untuk itu mohon Gugatan PENGUGAT untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa pada posita 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT I menawarkan obyek sengketa kepada PENGGUGAT dan telah terjadi kesepakatan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan PENGGUGAT telah memberikan uang tanda jadi, sedangkan dalam posita 14 (empat belas) mendalilkan yang pada intinya "PENGUGAT dengan TERGUGAT I membuat akta pengikatan jual-beli di notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta no.5 yang mana pada Akta tersebut TERGUGAT I hendak menjual bagian tanahnya seluas 2771,5 m² dengan harga per meter 1.235.478,52. Disini jelas bahwa gugatan PENGGUGAT isi pernyataan pernyataan posita yang satu bertentangan dengan yang lainnya sehingga gugatan menjadi obscur libel (gugatan tidak jelas atau kabur), mana yang dimaksud oleh PENGGUGAT. Apakah keseluruhan obyek sengketa ataukah bagian TERGUGAT I, 25% dari keseluruhan obyek sengketa.

M Yahya Harahap menjelaskan pengertian Abscur libel yang berarti surat gugaan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

2. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo menjelaskan lebih lanjut terkait obscur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lainnya, disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan).
3. Bahwa selain itu yang mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT kabur (*Obscur Libel*) yaitu:

Halaman 34 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan PENGGUGAT di dalam *posita* atau *fundamentum petendi* tidak mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi, namun di dalam *petitum* memohon ditetapkan perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi. sehingga Gugatan menjadi tidak ada kesesuaian antara *posita* atau *fundamentum petendi* dengan *petitum* yang akimya menjadi tidak jelas atau kabur sehingga mengakibatkan cacat materiil.

4. Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas mengakibatkan Gugatan menjadi cacat materiil, maka sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
5. Yahya Harahap (hal. 51-67) menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah *syarat formil* dan *syarat materiil*.
 - *Syarat materiil* : dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau tuntutan tersebut.
6. Bahwa gugatan Obscuur libel disebabkan karena tidak ada kesesuaian isi fakta hukum yang terjadi (*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*)
7. Pasal 8 Nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) “ apabila suatu gugatan mengandung kecacatan formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang terdalilkan dalam eksepsi mohon dianggap juga terdalilkan dalam konvensi
2. Bahwa TERGUGAT IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang oleh TERGUGAT IV akui kebenarannya .
3. Bahwa dalam posita 1 (satu) sampai dengan posita 3 (tiga) gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT IV, tidak tau karena tidak pernah diberi tau oleh TERGUGAT I maupun PENGGUGAT.
4. Bahwa dalam posita 4 (empat) adalah benar sertifikat obyek sengketa masih nama Almarhumah Rr. Retno Rukiyati, istri dari TERGUGAT I dan ibu dari TERGUGAT II, III, IV dan V.
5. Bahwa dalam posita 5 (lima) adalah benar empat sertifikat obyek sengketa secara fisik satu lokasi
6. Bahwa dalam posita 6 (enam) PENGGUGAT yang hanya percaya penuh kepada TERGUGAT I, adalah tindakan yang tidak benar karena pada saat itu PENGGUGAT sudah tau kalau tanah obyek sengketa tersebut adalah harta waris yang mana seandainya terjadi proses jual beli/pindah tangan melibatkan ahli waris yang lain termasuk TERGUGAT IV. Dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang tau hukum seharusnya tau bagaimana proses jual beli tanah yang benar dan seharusnya Cek

Halaman 35 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlengkapan dokumen, cari tau/ bertemu langsung ahliwarisnya, hadirkan Notaris. Dan karena PENGGUGAT sudah tau kalau TERGUGAT I tidak bisa menunjukan dokumen asli dan atau tidak bisa menghadirkan ahli waris yang lain dan PENGGUGAT tetap melanjutkan pembayaran dengan TERGUGAT I, maka patut diduga PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan itu bertentangan dengan Undang-Undang. Untuk itu mohon Gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat di trima.

7. Bahwa dalam posita 7 (tuju) PENGGUGAT telah memberikan tanda jadi kepada TERGUGAT I, dengan nominal sejumlah Rp.2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah), TERGUGAT IV tidak tau, dan tidak pernah mendapat bagian dari tanda jadi tersebut, karena sampai sekarang TERGUGAT IV tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT.
8. Bahwa dalam posita 8 (delapan), TERGUGAT IV, tidak tau karena itu urusan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, karena TERGUGAT IV tidak pernah diberi tau.
9. Bahwa dalam posita 9 (sembilan), tidak benar kalau gugatan yang diajukan ke Pengadilan Agama Pati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III, tertanggal 23 April 2019, nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt, kepada TERGUGAT II, IV dan V, dikarenakan TERGUGAT II, IV, dan V, tidak mau menandatangani jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT. Akan tetapi gugatan tersebut berisikan gugatan pembagian waris semua harta peninggalan Almarhum Rr. RUKIATI istri TERGUGAT I untuk dapat dibagi secara adil.
10. Bahwa dalam posita 10 (sepuluh) benar terjadi perdamaian di tingkat mediasi dengan nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt. tanggal 8 Juli 2019. Yang mana TERGUGAT I mendapatkan 25 % dan TERGUGAT II, III, IV, V mendapatkan 75 % dengan dibagi sama.
11. Bahwa dalam posita 11 (sebelas) benar obyek sengketa masuk dalam akta perdamaian namun dalam penetapan perkara nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt. tanggal 8 Juli 2019. tidak menyebutkan secara rinci apakah harta warisan tersebut di jual ataupun dibagi secara fisik.
12. Bahwa dalam posita 12 (dua belas) benar sebagian harta bersama yang masuk dalam perdamaian nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt. tanggal 8 Juli 2019, telah dijual oleh para ahli waris, namun dengan sepengetahuan dan kesepakatan semua ahli waris jadi tidak ada permasalahan.
13. Bahwa dalam posita 13 (tiga belas) TERGUGAT IV sangat-sangat keberatan apabila PENGGUGAT membagi secara fisik tanah obyek sengketa karena obyek sengketa tersebut milik semua ahli waris, untuk itu semua ahli waris harus dilibatkan dalam

Halaman 36 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

semua perbuatan hukum. Untuk itu gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

14. Bahwa dalam posita 14 (empat belas) langkah yang ditempuh oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah tidak benar karena harta waris (obyek sengketa) tersebut masih satu kesatuan milik semua ahli waris, untuk itu tidak dilibatkannya Ahli waris yang lain maka pengikatan jual beli tersebut cacat hukum. Irma devita pumamasari dalam bukunya "kiat-kiat cerdas, mudah dan bijak memahami masalah hukum waris (halaman 176-177) yang pada intinya : jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut dijadikan sebagai agunan di Bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan". Bahwa karena pengikatan jual beli tersebut cacat hukum mohon kiranya gugatan PENGUGAT untuk di tolak.
15. Bahwa dalam posita 15 (Lima belas) sampai dengan posita 21 (dua puluh satu) TERGUGAT IV tidak tau menau karena hal tersebut di lakukan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I tanpa sepengetahuan TERGUGAT IV
16. Bahwa dalam posita 22 (dua puluh dua) yang pada intinya mendalilkan PENGUGAT akan melakukan jual beli nyata dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III setelah selesai pembagian waris terhadap ke empat bidang tanah sertifikat atas nama Rr. Retno Rukiyati . Bahwa ini semakin tidak jelas karena pada awalnya (posita 1, 2, 3) menyatakan yang pada intinya PENGUGAT membeli satu blok bidang tanah dengan empat sertifikat atas nama almarhumah Rr. Retno rukiyati, sekarang mendalilkan akan melakukan jual beli nyata dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III setelah selesai pembagian waris terhadap ke empat bidang tanah sertifikat atas nama Rr. Retno Rukiyati. Bahwa karena gugatan PENGUGAT tidak jelas maka mengandung cacat formil, untuk itu mohon gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat di terima.
17. Bahwa pada posita 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) yang pada intinya setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT III menerima pembayaran dari PENGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak mau melanjutkan proses jual beli dengan alasan TERGUGAT II, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, tidak mau menandatangani proses jual beli. Benar karena TERGUGAT IV, tidak tau dan tidak pernah di beri tau terkait jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III dengan PENGUGAT.
18. Bahwa posita 35 (tiga puluh lima) TERGUGAT IV sangatlah tidak masuk akal dan tidak beralasan karena proses jual-beli belum pernah terjadi, dan status tanah sengketa tersebut kepemilikannya masih mutlak milik para TERGUGAT, untuk itu gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Halaman 37 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa posita 36 (tiga puluh enam) tidak benar karena apa yang terurai dalam isi gugatan PENGGUGAT hanya permasalahan pribadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang tidak berdasar hukum, sehingga menjadi cacat hukum. untuk itu gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
20. Bahwa posita 37 (tiga puluh tujuh) karena gugatan PENGGUGAT tidak berdasar dan cacat hukum . untuk itu gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang terdalilkan dalam eksepsi dan dalam konvensi mohon dianggap juga terdalilkan dalam rekonvensi
2. Bahwa TERGUGAT I adalah suami syah almarhumah Rr. RETNO RUKIYATI.
3. Bahwa selama perkainan antara TERGUGAT I dengan almarhumah Rr. RETNO RUKIYATI dikaruniai empat orang anak :
 1. DEDY EKO YULI CAHYONO (TERGUGAT II)
 2. ANDY KUSUMA (TERGUGAT III)
 3. RATNA DEWI PUSPITA, SE (TERGUGAT IV)
 4. SHINTA DEWI KIRANA (TERGUGAT V)

Untuk selanjutnya TERGUGAT I dan ke empat orang anak tersebut mohon disebut sebagai ahli waris.

4. Bahwa Pada Rr. RETNO RUKIYATI meninggal hari rabu tgl 24 September 2014.
5. Bahwa semasa hidupnya Rr. RETNO RUKIYATI dalam perkawinanya dengan TERGUGAT mempunyai harta peninggalan antara lain :
 - Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.336 luas 3591 m2, atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan	: Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat	: Jalan Raya Pati-Kudus
Utara	: Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur	: Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiya.
 - Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2231 luas 3625 m2, atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan	: Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat	: Tanah SHM No 336 atas nama Rr. Retno rukiya.
Utara	: Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur	: Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiya.

Halaman 38 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2374 luas 1790 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiyati.
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Tanah SHM No 2733 atas nama Rr. Retno rukiyati.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2733 luas 1840 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiyati.
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai harta waris.

6. Bahwa pada bulan januari 2016 TERGUGAT I menawarkan tanah dan bangunan kepada PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang akimya terjadi kesepakatan kemudian ditindaklanjuti pada tanggal 16 Agustus 2019 TERGUGAT I mengadakan pengikatan jual beli di Notaris/PPAT Rekowamo (Akta No.5) dengan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI terhadap harta waris peninggalan Rr. RETNO RUKIYATI Yaitu :

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.336 luas 3591 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Jalan Raya Pati-Kudus
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiyati.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2231 luas 3625 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Tanah SHM No 336 atas nama Rr. Retno rukiyati.
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiyati.

Halaman 39 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2374 luas 1790 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiyati.
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Tanah SHM No 2733 atas nama Rr. Retno rukiyati.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2733 luas 1840 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.
Barat : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiyati.
Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.
Timur : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Adalah cacat hukum karena obyek sengketa tersebut di atas merupakan tanah waris yang seharusnya jual beli atau apapun namanya pemindah tanganan obyek sengketa tersebut harus melibatkan dan disetujui oleh seluruh Ahli waris. Bahwa karena pengikatan jual-beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang dilakukan di Notaris Rekowamo Pati pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Nomor Akta 5 adalah cacat hukum, untuk itu mohon Akta pengikatan jual beli No 5 tersebut untuk dapat di batalkan. untuk itu tanah obyek sengketa tersebut kepimilikanya masih syah milik Ahli waris yaitu TERGUGAT I, II, III, TERGUGAT IV/PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT V.

7. Bahwa tanah tersebut dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para Ahli waris (Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata. Bukan hanya milik TERGUGAT I saja . Jadi perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I tanpa melibatkan Ahli waris yang lain yaitu pengikatan jual-beli dengan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI yang dilakukan di Notaris Rekowamo Pati pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Nomor Akta 5, dan juga tidak menunjukan Dokumen yang asli (sertifikat) adalah cacat hukum, Untuk itu mohon pengikatan jual-beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan PENGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI tidak sah dan batal demi hukum.
8. Bahwa Pasal 1471 KUH Perdata “ mengenai jual-beli secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual. Jual – beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui barang itu kepunyaan orang lain” . Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa tersebut

Halaman 40 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan harta waris maka apabila salah satu ahli waris mau menjual ataupun perbuatan hukum yang lain harus sepengetahuan dan mendapat persetujuan dari ahli waris yang lain. Bahwa karena perbuatan hukum (jual beli) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI tidak mendapatkan persetujuan dengan Ahli waris yang lain maka mohon untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk keseluruhan .
2. Menyatakan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT error in persona
3. Menyatakan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT tidak jelas (obscur libel)
4. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan.

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan Jawaban TERGUGAT IV untuk keseluruhan
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan. Menyatakan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT error in persona
3. Menyatakan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT tidak jelas (obscur libel)
4. Menyatakan menurut hukum Akta pengikatan jual beli no. 5, tanggal 16 Agustus 2019 di Notaris/PPAT Rekowamo adalah cacat hukum.
5. Menyatakan menurut Hukum proses jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT batal demi hukum
6. Menyatakan menurut hukum Gugatan PENGGUGAT cacat formil
7. Menyatakan menurut hukum PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad tidak baik.
8. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM RENKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan rekonvensi TERGUGAT IV/ PENGGUGAT REKONVENSI secara keseluruhan.
2. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT I, II, III, TERGUGAT IV/PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT V adalah Ahli waris almarhum Rr. Retno rukiya.
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa :
 - Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.336 luas 3591 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerintahan Kabupaten Pati.

Barat : Jalan Raya Pati-Kudus

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Halaman 41 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

Timur : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiya.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2231 luas 3625 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 336 atas nama Rr. Retno rukiya.

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiya.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2374 luas 1790 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiya.

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Tanah SHM No 2733 atas nama Rr. Retno rukiya.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2733 luas 1840 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiya.

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Adalah merupakan harta waris peninggalan Almarhum Rr. Retno Rukiya.

4. Menyatakan menurut hukum bahwa TERGUGAT I, II, III, TERGUGAT IV/PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT V adalah pemilik syah obyek sengket :

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.336 luas 3591 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Jalan Raya Pati-Kudus

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiya.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2231 luas 3625 m2, atas nama Rr. Retno Rukiya, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 336 atas nama Rr. Retno rukiya.

Halaman 42 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiyati.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2374 luas 1790 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 2231 atas nama Rr. Retno rukiyati.

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Tanah SHM No 2733 atas nama Rr. Retno rukiyati.

- Sebidang tanah perumahan sertifikat HM No.2733 luas 1840 m², atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di desa Margorejo, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati dengan batas-batas :

Selatan : Tanah pemerentahan Kabupaten Pati.

Barat : Tanah SHM No 2374 atas nama Rr. Retno rukiyati.

Utara : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

Timur : Dahulu Desa Sukoharjo, sekarang Perumahan Rumah KSH Pati.

5. Menyatakan menurut hukum bahwa jual-beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, adalah cacat hukum.
6. Menyatakan menurut hukum pengikatan jual beli tertanggal 16 Agustus 2019 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dengan Akta nomor : 5, di notaris/PPAT Rekowamo Pati tidak syah dan batal demi hukum.

Atau

Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

1. Bahwa Surat Gugatan PENGUGAT perihal Gugatan Wanprestasi.

Bahwa pengertian wanprestasi menurut definisinya, wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan, "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang

Halaman 43 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

Ada perjanjian oleh para pihak;

Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Menurut J Satrio (Satrio 1999, hal 122), wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (breach of contract), secara etimologis berasal dari bahasa Belanda, yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian.

Bahwa setelah mempelajari isi surat gugatan PENGUGAT yang pada intinya “PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melakukan langkah membuat akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo, dan Bahwa karena yang melakukan perikatan dalam perjanjian tersebut adalah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III, sedangkan TERGUGAT V tidak tau menau dan tidak terlibat dalam perikatan jual-beli yang dilakukan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III dengan PENGUGAT, maka Gugatan ini tidak ada Korelasi dan Relevansinya dengan TERGUGAT V, dan apabila TERGUGAT V ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka adanya kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui Surat gugatan dari PENGUGAT, karena TERGUGAT V tidak terkait dengan urusan pribadi antara TERGUGAT I, TERGUGAT III dengan PENGUGAT.

Tidak adanya sama sekali WANPRESTASI TERGUGAT V kepada PENGUGAT. Seperti pada Definisi wanprestasi diatas, TERGUGAT V tidak pernah sama sekali berhutang atau bersepakat, ataupun Ingkar Janji dengan PENGUGAT.

TERGUGAT V tidak pernah ada hubungan keterikatan Perjanjian ataupun Transaksi Keuangan dengan PENGUGAT dalam hal Jual Beli Obyek Sengketa yang terletak di Ds. Margorejo Pati tersebut.

Justru TERGUGAT V sangat terkejut, ternyata tanpa sepengetahuan TERGUGAT V, telah ada Perikatan Perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III, perihal Harta Waris SHM 336, SHM No. 2231, SHM No. 2374, dan SHM No. 2733, yang mana pada Sertifikat tersebut masih atas nama Almarhumah

Halaman 44 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibu TERGUGAT V, dan saya TERGUGAT V menjadi salah satu Ahli Waris yang sah, sesuai Hukum atas obyek SHM tersebut.

2. Bahwa setelah mempelajari isi surat gugatan PENGGUGAT, dengan ini saya TERGUGAT V memohon menyampaikan jawaban dibawah ini :

1. Bahwa dalam posita 1 (satu) sampai dengan posita 3 (tiga) gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT V, tidak tau menahu sama sekali, karena tidak pernah diberitahukan oleh TERGUGAT I maupun PENGGUGAT.
2. Bahwa dalam posita 4 (empat) adalah benar sertifikat obyek sengketa masih nama Almarhumah Rr. Retno Rukiyati, istri dari TERGUGAT I dan ibu dari TERGUGAT II, III, IV dan V.
3. Bahwa dalam posita 5 (lima) adalah benar empat sertifikat obyek sengketa secara fisik satu lokasi.
4. Bahwa dalam posita 6 (enam) PENGGUGAT yang hanya percaya penuh kepada TERGUGAT I, adalah tindakan yang tidak benar karena pada saat itu PENGGUGAT sudah tau kaiau tanah obyek sengketa tersebut adalah harta waris yang maria seandainya terjadi proses jual beli/pindah tangan melibatkan ahli waris yang lain termasuk TERGUGAT V. Dan PENGGUGAT sebagai pembeli yang tau hukum seharusnya tahu bagaimana proses jual beli tanah yang benar dan seharusnya Cek perlengkapan dokumen, cari tau dan bertemu langsung dengan para ahli warisnya, hadirkan Notaris. Dan karena PENGGUGAT sudah tau kalau TERGUGAT I tidak dapat menunjukan dokumen Sertifikat asli dan atau tidak bisa menghadirkan ahli waris yang lain dan PENGGUGAT tetap melanjutkan pembayaran dengan TERGUGAT I, maka patut diduga PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad tidak baik dan itu bertentangan dengan Undang-Undang. Untuk itu mohon Gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Seharusnya dalam Jual Beli Tanah ada beberapa prosedur seperti :

1. Cek Kelengkapan Dokuinen

Seperti halnya membeli properti pada umumnya, wajib memeriksa kelengkapan dokumen atau surat-surat tanah warisan.

Beberapa surat tersebut di antaranya sertifikat kepemilikan, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), akta jual-beli, surat wasiat, surat hibah. dan surat-surat pendukung lainnya.

Selain itu, wajib mencari tahu benarkah pihak penjual merupakan satu-satunya ahli waris dari pemilik sah tanah tersebut.

Halaman 45 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini penting agar tidak ada masalah sengketa di kemudian hari. Pengecekan sertifikat juga harus dilakukan, adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, datar tanah, surat ukur dan buku tanah, seperti yang tercantuin dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Atau bisa melakukan Pengecekan SKPT ke BPN.

SKPT adalah salah satu bagian penting ketika melakukan transaksi properti atau tanah. Meskipun belum cukup untuk menjadi bukan kepemilikan tanah, namun dengan adanya surat ini, Calon Pembeli bisa memastikan bahwa tanah tersebut terjamin legalitasnya. Selain itu, dokumen ini perlu diperhatikan demi kelancaran proses jual beli tanah.

Ada beberapa hal penting yang harus ada di dalam surat ini. sebagai surat legalitas, tentu dokumen ini juga memiliki dasar hukum yang kuat

SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ini memang bukan menjadi bukti kepemilikan tanah oleh seseorang, akan tetapi, jika tidak ada surat keterangan ini, legalitas mengenai kepemilikan tanah tersebut patut dipertanyakan.

SKPT merupakan salah satu surat resmi terkait kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Surat ini memiliki fungsi utama sebagai penanda status riwayat tanah.

Dari kepemilikan SKPT, Calon Pembeli bisa mengecek ada tidaknya sengketa atas kepemilikan tanah tersebut. Pasalnya, ketika penerbitan SKPT, Badan Pertanahan National akan melakukan penelitian terlebih dahulu terkait data fisik dan yuridis dari tanah yang dimaksud.

SKPT adalah salah satu bukti legalitas tanah yang cukup kuat. Merupakan bukti legalitas utama memang SHM. Namun juga perlu tahu, apakah sertifikat atas tanah tersebut mengalami masalah pada perjalannya atau tidak?

Dari SKPT-lah Calon Pembeli bisa mengetahui mengenai ada tidaknya masalah terkait kepemilikan yang pernah terjadi dan bagaimana status masalah tersebut saat Calon Pembeli hendak membeli tanah itu.

Sesuai yang diatur dalam Pasal 187 Pernerag/Ka. BPN No. 3/1997, isi dari SKPT adalah informasi tentang data fisik dan data yuridis tanah. Beberapa informasi yang bisa diperoleh dari selembur surat ini adalah peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum. Nantinya, buku tanah tersebut pun dapat diserahkan kepada orang yang berhak, dalam hal ini adalah pembeli tanah. Sertifikat tanah tidak bisa diproses cepat dan ada kemungkinan saat hendak melakukan transaksi jual beli tanah, nama di sertifikat tersebut bukanlah orang yang melakukan penjualan. Oleh karena itu,

Halaman 46 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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)



sangat penting untuk mengecek SKPT. Jika status tanah warisan meragukan, sebaiknya Pembeli lebih teliti dan mempertimbangkan keputusan membeli tanah tersebut.

2. Cari Tahun Siapa Saja Ahli Waris

Kebanyakan ahli waris lebih dari satu. Itu berarti semua ahli waris harus terlibat secara langsung dalam persetujuan dan menandatangani Jual Beli

3. Bertemu Langsung dengan Para Ahli Waris

Sebelum memutuskan membeli tanah warisan, seharusnya bertemu dengan semua ahli waris yang sah untuk mengetahui identitas mereka.

Selain memastikan keabsahan surat keterangan ahli waris, juga bisa mencari tahu apakah tidak ada ahli waris yang keberatan dengan transaksi jual beli tanah warisan tersebut.

4. Cek Tanah Warisan Secara Langsung

Dalam hal ini tanah yang dibeli harus cek secara langsung.

Cara ini dapat membuat Calon Pembeli mengetahui lokasi, akses jalan, dan lingkungan di sekitar tanah warisan. Ada baiknya menggali informasi dari tetangga sekitar mengenai status tanah warisan. Hal ini dilakukan untuk memastikan apakah tanah tersebut tidak dalam status sengketa atau justru sudah disita pihak bank.

5. Hadirkan Notaris/PPAT

Ketika sudah melakukan survey dan yakin kalau tanah warisan tersebut aman, proses selanjutnya adalah menuntaskan akta jual-beli. perlu menghadirkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan pastikan kalau tanda tangan akta jual beli dilakukan di depan semua ahli waris dan petugas yang sah.

6. Surat Kuasa Dibuat Atas Sepengetahuan Notaris.

Jika surat kuasa yang dimiliki penjual-ahli waris-tidak tertulis atau hanya secara lisan, sebaiknya jangan berani-berani melakukan transaksi jual beli.

7. Transaksi Pembayaran Jual Beli Dilakukan Secara Terbuka

Ini dilakukan agar dapat diketahui oleh semua pihak yang hadir dalam proses pembayaran tanah warisan.

Selain itu, dilakukan dokumentasi seperti foto atau video, Mulai dari proses pembelian tanah warisan sebagai bukti bahwa semua prosedur sudah dilakukan sesuai hukum.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual ataupun membeli tanah Warisan tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris.

5. Bahwa dalam posita 7 (tujuh) PENGUGAT telah memberikan tanda jadi

Halaman 47 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



kepada TERGUGAT I, dengan nominal sejumlah Rp.2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah), TERGUGAT V tidak tau sama sekali, dan tidak pernah menerima bagian dari tanda jadi tersebut, dan oleh karenanya sampai sekarang TERGUGAT V tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada PENGGUGAT.

6. Bahwa dalam posita 8 (delapan), TERGUGAT V, tidak tahu menahu karena itu urusan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, karena TERGUGAT V tidak pernah diberi tahu.
7. Bahwa dalam posita 9 (sembilan), Tidak Benar kalau gugatan yang diajukan ke Pengadilan Agama Pati oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III, tertanggal 23 April 2019 . nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.R. kepada TERGUGAT II, IV dan V. dikarenakan TERGUGAT II, IV, dan V, tidak mau menandatangani jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT. Akan tetapi gugatan tersebut berisikan gugatan pembagian waris semua harta peninggalan Almarhum Ibu Rr. RETNO RUKIYATI istri TERGUGAT I untuk dapat dibagi secara adil dan damai.
8. Bahwa dalam posita 10 (sepuluh) benar terjadi perdamaian di tingkat mediasi dengan nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.R. tanggal 8 Juli 2019. Yang mana TERGUGAT I mendapatkan 25 % dan TERGUGAT II, III, IV, V mendapatkan 75 % dengan dibagi sama.
9. Bahwa dalam posita 11 (sebelas) benar obyek sengketa masuk dalam akta perdamaian namun dalam penetapan perkara nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.R. tanggal 8 Juli 2019. tidak menyebutkan secara rinci apakah harta warisan tersebut di jual ataupun dibagi secara fisik.
10. Bahwa dalam posita 12 (dua belas) benar sebagian harta bersama yang masuk dalam perdamaian nomor : 967/Pdt.G/2019/PER. tanggal 8 Juli 2019, telah dijual oleh para ahli waris, dengan sepengetahuan, kesepakatan dan persetujuan semua para ahli waris, dan melalui prosedural jual-beli yang benar secara hukum, sehingga tidak ada pemasahan.
11. Bahwa dalam posita 13 (tiga belas) obyek sengketa tersebut merupakan milik semua para ahli waris, untuk itu semua ahli waris lah yang berhak menentukan perihal obyek tersebut, bukan PENGGUGAT yang bukan merupakan Ahli Waris.
12. Bahwa dalam posita 14 (Empat belas) sampai dengan posita 22 (dua puluh dua) TERGUGAT V tidak tau menau karena hal tersebut di lakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tanpa sepengetahuan TERGUGAT V.
13. Bahwa pada posita 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) yang pada intinya setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT III setelah menerima uang dan PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak mau melanjutkan proses jual beli dengan alasan bahwa TERGUGAT II, TERGUGAT IV dan

Halaman 48 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT V, tidak mau melakukan pemecahan obyek sengketa,

Hal itu Tidak Benar, karena walaupun TERGUGAT V merasa sangat dikecewakan dan terkejut, karena dari awal tidak pernah diberitahu terkait dengan adanya jual beli Tanah Waris Margorejo, dan tanpa sepengetahuan semua para ahli waris, termasuk TERGUGAT V, namun ketika TERGUGAT I dan TERGUGAT III menyampaikan keinginannya untuk adanya pemecahan Obyek Tanah Waris Margorejo, TERGUGAT V dengan itikad baik mengikhlaskan dan menyetujui jika Obyek Tanah Margorejo tersebut akan dilakukan pemecahan sesuai dengan bagian masing-masing para ahli waris. Hal ini sudah pernah di komunikasikan dan di musyawarahkan secara langsung antara TERGUGAT V dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III pada Tgl 05 September 2020, dan pada saat itu TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak memberitahukan apa-apa terkait dengan adanya Jual Beli Obyek Tanah Margorejo dengan Pihak lain, maksud dan tujuan adanya musyawarah di Tgl 05 September 2020 tersebut, semata-mata hanya membahas keinginan TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk adanya pemecahan Obyek Tanah Waris Margorejo saja, dan tidak ada pemberitahuan mengenai keterkaitannya dengan Pihak lain, dalam hal ini Perikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III dengan PENGUGAT.

14. Bahwa posita 35 (tiga puluh lima) sangatlah tidak masuk akal dan tidak beralasan, karena proses jual-beli dengan semua para ahli waris yang sah belum pernah terjadi, dan status tanah sengketa tersebut kepemilikannya masih mutlak milik para TERGUGAT sebagai para ahli waris yang sah, untuk itu gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
15. Bahwa posita 36 (tiga puluh enam) tidak benar karena apa yang terurai dalam isi gugatan PENGUGAT hanya permasalahan pribadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang tidak berdasar hukum, sehingga menjadi cacat hukum. untuk itu gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
16. Bahwa posita 37 (tiga puluh tujuh) karena gugatan PENGUGAT tidak berdasar dan cacat hukum untuk itu gugatan PENGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas, TERGUGAT V memohon Majelis kepada Hakim yang terhormat untuk memeriksa perkara berkenaan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Jawaban TERGUGAT V untuk keseluruhan

Halaman 49 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

2. Menyatakan tidak adanya WANPRESTASI dan TERGUGAT V kepada PENGGUGAT dan menolak Gugatan dari PENGGUGAT secara keseluruhan atau setidaknya Gugatan dan PENGGUGAT tidak dapat diterima, karena tidak adanya korelasi dan Relevansinya Gugatan Perkara ini dengan TERGUGAT V
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, saya sangat memohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Akta Pernyataan penerimaan uang No. 3 pada tanggal 13 Maret 2019, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Akta Pernyataan penerimaan uang No.3 tanggal 8 Mei 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat perjanjian kerjasama, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta perdamaian No. 967/Pdt.G/2019/PA Pt., diberi tanda P-4;
5. Fotokopi pengikatan jual beli No.5 pada tanggal 16 Agustus 2019 Penggugat (Saiful Arifin) dengan Soekardiman (Tergugat I), diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi/tanda penerimaan uang sejumlah Rp 3.000.000., tanggal 16 Agustus 2019, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Akta pernyataan penerimaan uang No. 11 tanggal 31 Juli 2009, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta pernyataan penerimaan uang No. 2, tanggal 8 Januari 2020, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Akta pernyataan penerimaan uang No. 10, tanggal 22 Mei 2020, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Akta pernyataan penerimaan uang No. 14 tanggal 25 September 2020, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Akta pernyataan penerimaan uang No.19, tanggal 28 Desember 2020 diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Akta Pernyataan penerimaan uang No. 7 pada tanggal 20 September 2019, diberi tanda P-12;
13. Fotokopy Akta pernyataan penerimaan uang No. 1 tanggal 9 Januari 2022, diberi tanda P-13;

Halaman 50 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup;

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

1. Saksi BAHTIAR:

- Bahwa, saksi kenal dengan Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman dan Andy Kusuma ketika mereka berdua datang di Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, H.M. dengan maksud akan membuat akta jual beli tanah hanya yang dimiliki oleh H. Sorkardiman saja;
- Bahwa, pada waktu H. Soekardiman datang membuat akta jual beli tanah dengan Sdr. Saiful Arifin, S.E pada waktu itu yang datang di Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, H.M yang datangnya anaknya yang bernama Andy Kusuma;
- Bahwa, pada waktu membuat akta jual beli antara Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman di depan Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, H.M ada pembayar dengan uang antara Saiful Arifin, S.E. dan H. Soekardiman;
- Bahwa, pada waktu mereka bertiga antara Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman dan Andy Kusuma mereka dalam keadaan sehat dan datang menghadap sendiri dihadapan Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N., M.H.;
- Bahwa, letak tanah yang akan jual tanah milki H. Soekardiman kepada Saiful Aripin, S.E. tanah tersebut didepan Rumah Sakit KH 24 Pati;
- Bahwa, sudah terlaksana untuk pembuat akta perjanjian jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. di hadapan Notaris Rekowamo, S.H. Sp.N, M.H.;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman dan anak-anaknya datang di Pengadilan Agama Pati membuat perdamaian;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanah yang di jual oleh H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E.;
- Bahwa, pada waktu pembuatan Akta pengikatan jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. dihadapan Notaris Rekowamo , S.H, Sp.N, M.H. Andy Kusuma tidak ada ditempat di hadapan Notaris Rekowamo, S.H. Sp.N., M.H.;
- Bahwa, saksi sudah lama kerja di Notaris Rekowamo, S.H., Sp.N, M.H.;
- Bahwa, pada waktu itu saksi yang menerima untuk pembuatan Akta Pengikat jual beli adalah untuk sertifikat bukannya yang asli namun untuk sertipikat yang berfotokopi;
- Bahwa, pada waktu itu saksi membuat 4 Pengikatan Jual beli (ada 4 bidang tanah) dan untuk H. Soekardiman mendapatkan bagian 25 % dari hasil penjualan tersebut;

Halaman 51 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada waktu itu H. Soekardiman memang dalam keadaan sakit namun beliaunya masih bisa untuk perbuatan hukum masih bisa menandatangani surat perjanjian tersebut;
- Bahwa, seingat saksi untuk H. Soekardiman datang di Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H kurang lebih ada 4 kali;
- Bahwa, yang mendapatkan bagian hasil penjualan tanah antara Saiful Arifin, S.E dan H. Soekardiman 25 % adalah H. Soekardiman bukan anak-anaknya;
- Bahwa, sepengetahuan saksi waktu membuat Akta Pengikat jual beli antara Saiful Arifin, S.E dan H. Soekardiman telah dibayar oleh Saiful Arifin perinciannya sebagai berikut dengan pembelian 13.400.000.000 x 25% dengan harga Rp 3.350.000.000. telah dibayar tertanggal 13 Mei 2022;
- Bahwa, perincian pembayaran Pertama pada tanggal 13 Maret 2019 pembayaran sebesar Rp.2.150.000.000. kedua pada tanggal 13 Maret 2019 pembayar uang sebesar Rp 400.000.000. dan ketiga tanggal 08 Mei 2019 uang sebesar Rp 100.000.000. sehingga jumlah seluruhnya sebesar Rp. 2.650.000.000 dan untuk kekurangannya Rp 700.000.000. akan dibayarkan setelah oleh Saiful Arifin, S.E setelah ditandatangani Akta tersebut kepada H. Soekardiman dan untuk uang yang Rp 400.000.000. akan dibayarkan kepada Pihak Pertama;
- Bahwa, tanah tersebut yang dibeli oleh Saiful Arifin, S.E kepada H. Soekardiman adalah tanah atas nama istrinya bernama R.R. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui setelah pembuatan Akta jual beli tertanggal 17 Agustus 2019 apakah ada pembuatan Akta Jual beli lagi antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. dan ditunjukan oleh Penasehat Hukum Bukti P-12 dan didalam tersebut tidak ada ahli waris dari H. Soekardiman;
- Bahwa, akta Pengikatan jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E saksi membuat dua kali pada tahun 2019;
- Bahwa, saksi menyaksikan sendiri pembuatan akta karena pada waktu itu yang membuat Akta Pengikatan jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E adalah saksi sendiri;
- Bahwa, pada waktu itu pembuatan Akta Pengikatan perjanjian jual beli dihadapan Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H pada tahun 2019, ada penerimaan uang H. Soekardiman dari Saiful Arifin, S.E;
- Bahwa, seingat saksi membuat Akta pengikatan jual beli 4 (empat) bidang tanah miliknya H. Sorkardiman semua tanah tersebut terletak di Desa Margorejo Kec. Margorejo Kab. Pati;

Halaman 52 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dari selama saksi bekerja di Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H, tidak pernah ada pengecekan fisik tanah yang diajukan di Notaris asalkan data-data sudah benar dan cek bukti tertulis saja;
- Bahwa, seingat saksi uang yang diserahkan oleh Saiful Arifin, S.E kepada H. Soekardiman dihadapan Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H sebanyak Rp. 2.050.000.000. diterima dua orang tersebut;
- Bahwa, sebelum ditandatangani oleh Notaris, Akta perjanjian dicek kembali oleh Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H baru setelah itu baru ditandatangani oleh Notaris dan Pemohon;
- Bahwa, untuk syarat-syarat pembuatan Akta Pengikatan jual beli adalah Identitas, Pemohon, KTP. KK. Sertifikat tanah yang harus diajukan untuk perikatan jual beli tersebut;
- Bahwa, pada waktu pembuatan Akta pengikatan Jual beli antara Sdr. Saiful Arifin, S.E kepada H. Soekardiman dan anak yang datang bernama Andy Kusuma saja untuk anak-anak lainya tidak pada hadir;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang mendapatkan bagian 25 % bukanya anak-anaknya H. Soekardiman tetapi yang mendapatkan 25 % adalah H. Sorkaediman. dari penjualan tanah Rp 3.350.000.000. telah dibayarkan oleh Saiful Arifin, S.E.;

2. Saksi JUMAIDAH:

- Bahwa, saksi kenal Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman dan Andy Kusuma mereka berdua datang di Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, H.M, mereka datang dengan maksud akan membuat akta jual beli tanah hanya yang dimiliki oleh Sdr. H. Sorkardiman saja;
- Bahwa, pada waktu itu yang datang membuat akta jual beli adalah H. Soekardiman dan anaknya yang bernama Andy Kusuma;
- Bahwa, waktu itu ada pembayar dengan uang antara Saiful Arifin, S.E. dengan H. Soekardiman;
- Bahwa, Saiful Arifin, S.E., H. Soekardiman dan Andy Kusuma mereka dalam keadaan sehat dan mereka datang sendiri di Kantor Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H.;
- Bahwa, yang akan jual tanah milik H. Soekardiman kepada Saiful Aripin, S.E. tanah tersebut didepan Rumah Sakit KH 24 Pati;
- Bahwa, sudah terlaksana untuk pembuat akta perjanjian jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. di hadapan Notaris Rekowamo, S.H. Sp.N, M.H.;
- Bahwa, saksi tidak tahu Saiful Arifin, S.E. Sdr. H. Soekardiman dan anak-naknya datang di Pengadilan Agama Pati membuat perdamaian;

Halaman 53 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak mengetahui luas tanah yang di jual oleh H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E.;
- Bahwa, yang saksi ketahui adalah hanya perjanjian Pengikatan perjanjian jual beli antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. dihadapan Notaris Rekowamo, S.H, Sp.N, M.H.;
- Bahwa, saksi sudah lama kerja di Notaris Rekowamo, S.H., Sp.N, M.H.;
- Bahwa, pada waktu itu saksi yang menerima untuk pembuatan Akta Pengikat jual beli adalah untuk sertifikat bukannya yang asli namun untuk sertipikat yang berfotokopi;
- Bahwa, pada waktu itu yang membuat Akta Pengikatan Jual beli antara H. Soekardiman dan Saiful Arifin, S.E adalah Bahtiar;
- Bahwa, ada 4 bidang Akta Pengikatan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa, pada waktu itu H. Soekardiman memang dalam keadaan sakit namun beliaunya masih bisa untuk perbuatan hukum masih bisa menandatangani surat perjanjian tersebut;
- Bahwa, H. Soekardiman datang di Notaris Rekowamo , S.H, Sp.N, M.H kurang lebih ada 4 kali;
- Bahwa, tanah tersebut yang dibeli oleh Saiful Arifin , S.E kepada H. Soekardiman adalah tanah atas nama istrinya bernama R.R. Retno Rukiyati yang terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui setelah pembuatan Akta jual beli tertanggal 17 Agustus 2019 apakah ada pembuatan Akta Jual beli lagi antara H. Soekardiman kepada Saiful Arifin, S.E. dan ditunjukan oleh Penasehat Hukum Bukti P-12 dan didalam tersebut tidak ada ahli waris dari H. Soekardiman;

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

1. Fotokopi salinan Akta Pernyataan Penerimaan uang Nomor 3 tanggal 13 Maret 2019, dibuat oleh Rekowamo., Sp.N., M.H. Notaris berkedudukan di Kabupaten Pati, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Penerimaan Uang Nomor 3 tanggal 8 Mei 2019, dibuat oleh Rekowamo, SH., Sp.N., M.H., Notaris berkedudukan di Kabupaten Pati, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Perdamaian Nomor 967/Pdt.G/2019/PA.Pt. dibuat Kepaniteraan Pengadilan Agama Pati, tanggal 17 Juli 2019, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Bali Nomor 5 tanggal 16-08-2019 dibuat oleh Rekowamo, SH., Sp.N., Mh, Notaris berkedudukan di Kabupaten Pati, diberi tanda T.I-4;

Halaman 54 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

5. Fotokopi Kwitansi biaya Pembuatan Salinan Akta Pengikatan jual beli Nomor 5 tanggal 16-08-2019, kwitansi tertanggal 31-12-2021, diberi tanda T.I-5;

6. Fotokopi Surat Hasil Pemeriksaan Radiologi/CT scan Kepala atas nama Soekardiman Bin Joyomani (Tergugat I) , tanggal periksa 24 April 2019 dari RS. Keluarga Sehat, Pati diberi tanda T.I-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup;

Menimbang bahwa, Tergugat I untuk meneguhkan dalil jawabannya tidak mengajukan saksi;

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

1. Fotokopi Akta Kematian No. 474.3/41/2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Margorejo tertanggal 27 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda T.IV-1/T.T.II-1;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya serta bermaterai cukup;

Menimbang bahwa, Tergugat IV untuk meneguhkan dalil jawabannya tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 April 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat atau tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I

Halaman 55 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Eksepsi Obscur Libel;

Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada.

- Dalam Gugatan didalilkan Obyek sengketa adalah tanah perumahan dengan 4 (empat) Sertifikat yang secara fisik satu lokasi/bergandengan, luas seluruhnya : 10.846 m² (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh enam meter persegi), dan disebutkan batas-batasnya, namundalam dalil selanjutnya, obyek sengketa adalah 25% dari 4 (empat) bidang tanah sertifikat (tersebut angka 3 diatas), yaitu seluas 25% dari luas 10.846 m² = 2.711,5 m², tanpa menyebut batas-batas/tidak jelas letas dan batasnya;

Petitum tidak jelas:

- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta untuk menyatakan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Wanprestasi. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, kontradiksi antara posita dengan petitum karena dalam Posita Gugatan Penggugat tidak pernah menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
- Bahwa Tergugat I beserta anak-anak Tergugat I (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) tidak pernah membuat perjanjian pengikatan jual beli atas obyek tanah yang letak dan batas-batas seperti yang dikehendaki Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas bagian dari tanah harta bersama/waris antara Penggugat dengan Tergugat I (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati);

B. Exceptio Domini (secara hukum dan azas keadilan Penggugat tidak mempunyai kewenangan terhadap obyek sengketa).

- Bahwa bukan menjadi kewenangan Penggugat untuk meminta penggabungan dan pemecahan menjadi 5 (lima) bidang tanah yang letak dan batas-batasnya ditentukan oleh Penggugat atas ke-4 (empat) sertifikat HM No. 336 luas : 3591 m², HM No. 2231 luas : 3625 m², HM No. 2374 luas : 1790 m², HM. No. 2733 luas : 1840 m², yang kesemuanya atas nama Rr. Retno Rukiyati, terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati; Oleh karena itu merupakan hak para Tergugat (para ahli waris) dari Almarhumah Rr. Retno Rukiyati atas ke-4 (empat) bidang tanah obyek sengketa untuk melakukan/meminta pembagian secara riil harta waris tersebut;

C. Eksepsi dilatoria

Halaman 56 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, gugatan yang diajukan masih terlampau dini, karena obyek sengketa adalah bagian dari harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, yang belum dilakukan pembagian secara nyata/riil kepada para ahli warisnya yaitu para Tergugat berdasarkan Salinan Akta Perdamaian Nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt., tanggal 17 Juli 2019;

EKSEPSI TERGUGAT IV:

A. Gugatan Error In Persona

- Bahwa setelah mempelajari isi surat gugatan PENGUGAT terutama posita 14 (empat belas) yang pada intinya mendalilkan " PENGUGAT dengan TERGUGAT I melakukan langkah membuat akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta No.5. Bahwa karena yang melakukan perikatan dalam perjanjian tersebut adalah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sedangkan TERGUGAT IV tidak tau dan tidak terlibat dalam perikatan jual-beli yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT;

B. Gugatan Obscur Libel

- Bahwa pada posita 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT I menawarkan obyek sengketa kepada PENGUGAT dan telah terjadi kesepakatan antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT dan PENGUGAT telah memberikan uang tanda jadi, sedangkan dalam posita 14 (empat belas) mendalilkan yang pada intinya " PENGUGAT dengan TERGUGAT I membuat akta pengikatan jual-beli di notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta no.5 yang mana pada Akta tersebut TERGUGAT I hendak menjual bagian tanahnya seluas 2771,5 m2 dengan harga per meter 1.235.478,52. Disini jelas bahwa gugatan PENGUGAT isi pernyataan pernyataan posita yang satu bertentangan dengan yang lainnya sehingga gugatan menjadi obscur libel (gugatan tidak jelas atau kabur), mana yang dimaksud oleh PENGUGAT. Apakah keseluruhan obyek sengketa ataukah bagian TERGUGAT I, 25% dari keseluruhan obyek sengketa.
- Bahwa Gugatan PENGUGAT di dalam *posita atau fundamentum petendi* tidak mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi, namun di dalam *petitum* memohon ditetapkan perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi. sehingga Gugatan menjadi tidak ada kesesuaian antara *posita atau fundamentum petendi* dengan *petitum* yang akimya menjadi tidak jelas atau kabur sehingga mengakibatkan cacat materil.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV, Penggugat dalam repliknya menolak dengan pertimbangan:

Halaman 57 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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

Tanggapan Terhadap Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa, gugatan penggugat dengan jelas dan cermat, karena apa yang digugat dan dimana obyek tanah perkara sudah jelas terletak di Desa Margorejo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, dengan demikian eksepsi tergugat I yang menyatakan gugatan penggugat adalah kabur, jelas eksepsi yang tidak berdasar;
2. Bahwa, eksepsi tergugat I yang lainnya adalah sudah masuk ke ranah pokok perkara, untuk itu eksepsi tergugat I yang lainnya tidak perlu penggugat tanggapi;

Tanggapan Terhadap Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa obyek sengketa adalah obyek yang menjadi satu antara para tergugat, yang dijual kepada penggugat adalah bagian tergugat I dan tergugat III, oleh karena obyek sengketa belum dibagi secara riil, maka siapa-siapa yang mempunyai hak pada obyek sengketa harus ditarik selaku pihak, jika tidak gugatan menjadi kurang pihak, dengan demikian gugatan penggugat bukan error in persona, justru tidak ditarik tergugat IV selaku pihak maka gugatan penggugat menjadi salah.
2. Bahwa pada judul gugatan penggugat adalah gugatan wanprestasi, gugatan wanprestasi ini ditujukan kepada para tergugat, dengan demikian posita dengan petitum berhubungan saling mengait, dengan demikian gugatan penggugat bukan obscur libel.
3. Bahwa gugatan penggugat sudah jelas dan terang, baik pada posita ataupun pada petitum, apa yang dijelaskan pada posita dan apa yang diminta pada petitum sudah sangat jelas, dengan demikian gugatan penggugat bukanlah kabur.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I

A. Eksepsi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan eksepsi tersebut Tergugat I mendalilkan dengan beberapa alasan yaitu :

- Bahwa, terhadap alasan letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, maka terhadap hal tersebut sebagaimana dalam gugatan telah disebutkan dengan batas-batasnya dan letaknya secara keseluruhan maupun mengenai batas-batas terhadap pembagian atas tanah obyek sengketa, maka terhadap permasalahan batas-batas terhadap pembagian apakah dikabulkan hal tersebut telah masuk kepada pokok perkara, sehingga terhadap alasan tersebut Majelis Hakim tolak;
- Bahwa, terhadap alasan Petitum tidak jelas dengan alasan dalam petitum diminta menyatakan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan Wanprestasi sedangkan dalam posita tidak pernah diuraikan perbuatan wanprestasi

Halaman 58 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti

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)



yang dilakukan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 8 angka 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) disebutkan bahwa dalam formulasi surat gugatan harus meliputi, 1) Identitas para pihak, 2) Alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi* atau *posita*), 3) Tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaalde conclusie*) atau petitum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi dari posita dan petitum gugatan dari Penggugat, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

1. Di dalam posita Gugatan pada pokoknya diuraikan mengenai perbuatan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I berupa Akta Pengikatan Jual Beli di Notaris/PPAT Rekowamo tanggal 16 Agustus 2019 dan pembuatan beberapa akta penerimaan uang Penggugat kepada Tergugat I dan juga diuraikan Penggugat dengan Tergugat III telah membuat Akta Pernyataan penerimaan uang serta uraian bagaimana menggabungkan sertifikat obyek sengketa dan kemudian memecah sertifikat tersebut menjadi bagian masing-masing ahli waris;
2. Di dalam Petitum Angka 16 disebutkan "Menyatakan perbuatan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan wanprestasi"

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut antara Posita dan Petitum Penggugat yang saling bertentangan menyebabkan Surat gugatan tidak jelas/kabur dalam mendefinisikan hak-hak yang dikehendaki oleh Penggugat untuk mendapatkan haknya, sehingga dengan demikian bahwa oleh karena antara Posita Gugatan dan antar Petitum Gugatan tidak jelas atau obscuur libel maka syarat formil suatu gugatan dalam perkara ini tidak terpenuhi, maka alasan Tergugat I terhadap eksepsi ini beralasan dan dapat diterima;

- Bahwa, terhadap alasan eksepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas bagian dari tanah harta bersama/waris antara Penggugat dengan Tergugat I (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 16-08-2019 yang dibuat oleh Rekowamo, SH., MH. Notaris/PPAT di Pati), terlihat dipaksakan karena tidak melibatkan ahli waris lainnya (anak-anak Tergugat I), maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta No.5. adalah perikatan dalam perjanjian tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V tidak terlibat dalam perikatan jual-beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat maka bahwa pokok permasalahan yang diajukan dalam perkara aquo adalah perbuatan wanprestasi dari para pihak, dalam jawab jinawab telah diperoleh fakta bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat I di Notaris / PPAT Bapak Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019

Halaman 59 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



dengan Akta No. 5 maupun pembuatan akta-akta pernyataan telah menerima uang terima uang panjar/uang muka dari penggugat, tidak melibatkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga dalam hal ini terhadap Akta Pengikatan Jual Beli maupun akta-akta pernyataan penerimaan uang yang tidak melibatkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dalam pembuatannya mana belum ada hubungan hukum (*rechts betrekking*) antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga tindakan menarik Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah keliru, sehingga atas alasan eksepsi ini dapat diterima dan dikabulkan;

B. Exceptio Domini

Menimbang, bahwa alasan eksepsi aquo adalah bukan menjadi kewenangan Penggugat untuk meminta penggabungan dan pemecahan menjadi 5 (lima) bidang tanah yang letak dan batas-batasnya ditentukan oleh Penggugat atas ke-4 (empat) sertifikat atas nama Rr. Retno Rukiyati. Oleh karena itu merupakan hak para Tergugat (para ahli waris) dari Almarhumah Rr. Retno Rukiyati atas ke-4 (empat) bidang tanah obyek sengketa untuk melakukan/meminta pembagian secara riil harta waris tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan permintaan/pemohonan penggabungan dan pemecahan terhadap tanah obyek sengketa adalah merupakan hak dari penggugat untuk menuntut/mendapatkan, yang mana hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara, sehingga alasan eksepsi ini tidak dapat diterima;

C. Eksepsi dilatoria

Menimbang, bahwa gugatan premature oleh karena karena obyek sengketa adalah bagian dari harta bersama Tergugat I dengan almarhumah Rr. Retno Rukiyati, yang belum dilakukan pembagian secara nyata/riil kepada para ahli warisnya yaitu para Tergugat berdasarkan Salinan Akta Perdamaian Nomor : 967/Pdt.G/2019/PA.Pt, tanggal 17 Juli 2019, maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam pokok posita telah jelas disebutkan bahwa tanah obyek sengketa keseluruhan terdiri dari 4 sertifikat atas nama almh Rr. Retno Rukiyati dan pokok gugatan salah satunya adalah meminta bagian dari Tergugat I dan Tergugat III, berdasarkan posita tersebut jelas dapat disimpulkan bahwa memang terhadap tanah obyek sengketa tersebut memang belum dibagi secara riil mana yang menjadi bagian dari para ahli waris (Tergugat I sampai Tergugat V) sehingga terhadap gugatan ini diajukan masih terlalu dini oleh karenanya alasan eksepsi tergugat dapat dikabulkan;

EKSEPSI TERGUGAT IV:

A. Gugatan Error In Persona

Bahwa, alasan eksepsi aquo adalah pada posita 14 (empat belas) yang pada intinya mendalilkan Penggugat dengan Tergugat I melakukan langkah membuat akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019

Halaman 60 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta No.5. tanpa melibat Tergugat IV, dan terhadap alasan eksepsi aquo telah Majelis Hakim pertimbangkan bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan pengikatan jual beli dengan Tergugat I di Notaris / PPAT Bapak Rekowamo pada tanggal 16 Agustus 2019 dengan Akta No. 5 maupun pembuatan akta-akta pernyataan telah menerima panjar/uang muka dari penggugat, tidak melibatkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga dalam hal ini belum ada hubungan hukum (*rechts betrekking*) antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V sehingga tindakan menarik Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah keliru, sehingga atas eksepsi ini dapat dikabulkan;

B. Gugatan Obscur Libel

Menimbang, bahwa dalam eksepsi tersebut Tergugat I mendalilkan dengan beberapa alasan yaitu :

- Bahwa, Tergugat IV menyatakan bahwa dalam posita 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) yang pada intinya mendalilkan Tergugat I menawarkan obyek sengketa kepada Penggugat yang kemudian membuat akta pengikatan jual-beli di Notaris/PPAT Rekowamo atas bagian tanahnya seluas 2771,5 m2 dengan harga per meter 1.235.478,52 dan disisi lain terhadap pemyataan bahwa yang dijual adalah keseluruhan, maka terhadap alasan posita yang saling bertentangan tersebut yaitu mengenai nilai yang dijual apakah hanya bagian/Hak waris dari Tergugat ataukah keseluruhan tanah waris, maka hal tersebut telah masuk pada pokok perkara sehingga eksepsi aquo tidak beralasan dan ditolak;
- Bahwa, Gugatan PENGUGAT di dalam *posita atau fundamentum petindi* tidak mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi, namun di dalam *petitum* memohon ditetapkan perbuatan TERGUGAT I, II, III, IV, V, adalah perbuatan wanprestasi, menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi aquo adalah sama dengan alasan dalam eksepsi Tergugat I, sehingga sebagaimana pertimbangan tersebut eksepsi aquo beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa eksepsi Tergugat I mengenai *Obscur Libel* dan *Dilatoria* maupun Eksepsi Tergugat IV mengenai eksepsi *Error In Persona* dan *Obscur Libel* beralasan dan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim, walaupun eksepsi selebihnya tidak dikabulkan maka dengan dikabulkannya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV maka sudah sepatutnya majelis menerima/mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 61 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV telah diterima/dikabulkan, maka pokok perkara antara kedua belah pihak yang berperkara tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI

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

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo para pihak mengajukan gugatan Rekonvensi yaitu Penggugat I Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi oleh karena gugatan dari Penggugat I Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi materinya berkaitan erat dengan gugatan konvensi, dan oleh karena eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat IV Konvensi telah dinyatakan dapat diterima/dikabulkan, maka terhadap gugatan rekonvensi secara *muntatis muntadis* harus turut dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis diatas, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, RV, HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 62 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.531.500,00 (Tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Senin tanggal 25 April 2022, oleh kami, Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dian Herminasari, S.H., M.H. dan Ery Acoka Bharata, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 9 Mei 2022, dengan dihadiri oleh Krisyanto sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dian Herminasari, S.H., M.H.

Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H.

Ery Acoka Bharata, S.H., S.E., M.M.

Panitera Pengganti

Krisyanto.

Biaya-biaya :

1. Pendaftaran Gugatan	Rp30.000,00
2. ATK	Rp50.000,00
3. Panggilan	Rp2.661.500,00
4. Pemeriksaan Setempat	Rp670.000,00
5. PNB	Rp100.000,00
6. Materai	Rp10.000,00
7. Redaksi	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp3.531.500,00 (Tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah)

Halaman 63 dari halaman 63 Putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN. Pti