



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ngw.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1 KOENTHO DHANARDANA**, bNIK: 3578042611570003, Jenis Kelamin: laki-laki, tempat tanggal lahir: Madiun, 26 Nopember 1957, Agama: Islam, Pendidikan SLTA sederajat, pekerjaan PNS, Alamat: PJS Nagoya Grand E3/46, Rt.001, Rw.007 Ketajen, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. NIKEN SAVITRI**, NIK: 31744014102590001, Jenis Kelamin: perempuan, tempat tanggal lahir: Madiun, 01 Pebruari 1959, Agama: Islam, Pendidikan Sarjana (S1), pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat: Tibet Timur Dalam III-C/6, Rt.005, Rw.003 Tibet Timur, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. SIGIT AHIMSA**, NIK: 3577021211600003, Jenis Kelamin: laki-laki, tempat tanggal lahir: Ngawi, 12 Nopember 1960, Agama: Islam, Pendidikan D3, pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jalan Cendrawasih No.52 Rt.022, Rw.006 Nambangan Lor, Kecamatan Mangunharjo, Kota Madiun selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
- 4. IDA SRI PANGESTI**, NIK: 3275026501640012, Jenis Kelamin: perempuan, tempat tanggal lahir: Madiun 25 Januari 1964, Agama: Islam, Pendidikan Sarjana (S1), pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat: Jalan Sedap Malam No.400 Blok C Duta Kranji, Rt.005, Rw.009 Kranji, Bekasi Barat, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



5. **BAMBANG SAPTO PAMUNGKAS**, NIK: 3521090510650001, Jenis Kelamin: laki-laki, tempat tanggal lahir: Madiun, 05 Oktober 1965, Agama: Islam, Pendidikan D3, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Teuku Umar No.28 Rt.010, Rw.003 Kelurahan Ketanggi, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **ANDANG SRIE HANDRADI**, NIK: 3276045310670003, Jenis Kelamin: perempuan, tempat tanggal lahir: Madiun 10 Oktober 1967, Agama: Islam, Pendidikan D3, pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jalan Kelapa Hijau E 149, Rt.002, Rw.017 Kelurahan Cinere, Kecamatan Waru, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;
7. **HERNOWO WEDYO SASONGKO**, NIK: 378040203700001, Jenis Kelamin: laki-laki, tempat tanggal lahir: Ngawi, 02 Maret 1970, Agama: Islam, Pendidikan SLTA sederajat, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Jatisari Permai VI Blok I No.33, Rt.004, Rw.008 Pepelegi, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;

Dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada kepada **1. SURAT AL ALIXANDER, S.H.**, (Advokat anggota Peradi) **2. SUPRIANTO, S.H.** (Advokat anggota Peradi) keduanya para Advokat yang tergabung dalam Kantor Lembaga Bantuan Hukum "LBH AMANAH" Ngawi, alamat Jalan Kartini Nomor 10 C, Ngawi, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 September 2021, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi Nomor:69/KS.Pdt/2021/PN Ngw tertanggal 27 September 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **para Penggugat**;

Lawan:

1. **SOERODJO**, Jenis kelamin laki-laki, tempat tanggal lahir Madura, 29 September 1955, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Wisma Pagesangan 101, Rt.001, Rw.004, Pagesangan, Kecamatan Wonocolo (sekarang kecamatan Wonocolo telah dipecah

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



menjadi kecamatan Jambangan), Kota Surabaya.

Tetapi yang bersangkutan dan keluarganya sekarang tidak diketahui alamatnya diseluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. **TANTY ERNAWATI, S.H.**, perempuan, pekerjaan Notaris/PPAT di Ngawi, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso No.16, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, oleh karena yang bersangkutan telah purna tugas maka Protocol atau Notaris Penggantinya dilimpahkan kepada Notaris SRI MULYONO HERMAWAN, S.H. alamat Jalan Jaksa Agung Suprpto, Ngawi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN/BPN KABUPATEN NGAWI**, berkedudukan di Jalan Basuki Rahmad Nomor 05, Ngawi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ngw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Gugatan ini diajukan adalah hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa Kuasa Penggugat sudah berusaha melacak keberadaan Tergugat dan keluarganya di Wisma Pagesangan Nomor 101, RT 001, RW 004, Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Wonocolo (sekarang Kecamatan Wonocolo telah dipecah menjadi Kecamatan Jambangan) Kota Surabaya akan tetapi tidak berhasil menemukannya. Bahkan warga sekitarnya, termasuk Rudy Ketua RT 001, RW 004 dan Kepala Kelurahan Pagesangan juga tidak mengetahui keberadaan Soerodjo dan keluarganya dikuatkan dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya, (Bukti : P-3).

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



2. Bahwa awal terjadinya sengketa bermula pada hari Rabu, tanggal 15 April 1992, pada waktu itu Oentoeng Sobirin dan Tergugat datang menghadap ke Notaris Tanty Ernawati, SH. Yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 16, Ngawi, dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat I untuk melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal milik Oentoeng Sobirin :
3. Bahwa sebidang tanah milik Oentoeng Sobirin yang dijual kepada Tergugat tersebut seluas 620 M2 (enam ratus dua puluh meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal luasnya 316 M2 (tiga ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 316 tercatat atas nama Oentoeng Sobirin. Terletak di tepi jalan raya Jendral Achmad Yani, RT 002, RW 006, Lingkungan Bugisan, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Saeran (almarhum)
 - Sebelah Timur : Jalan raya Jendral Ahmad Yani
 - Sebelah Selatan: tanah milik Ny. Sumijati Hadikasirin.
 - Sebelah Barat : tanah milik Saeran (Almarhum)Selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA;
4. Bahwa tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah tempat tinggal tersebut dijual dengan harga Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). Pada awalnya Tergugat menyatakan sepakat dengan harga yang telah ditetapkan oleh Oentoeng Sobirin, akan tetapi sebagai tanda jadi Tergugat hanya membayar uang muka atau DP sebanyak Rp 15.000.000,-(lima belas juta rupiah). Sedangkan sisanya sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) akan dilunasi dikemudian hari dengan catatan bahwa ketika dihadapan notaris Tergugat minta kepada Oentoeng Sobirin supaya mengakui bahwa jual beli tanah tersebut telah dibayar lunas. Oentoeng Sobirin hanya manut/hurut dan percaya karena Tergugat adalah teman akrab Oentoeng Sobirin. Akhirnya dalam Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Turut Tergugat I dibawah Nomor 020/II/NGW/J/1992, tanggal 15 April 1992 dinyatakan bahwa jual beli telah dibayar lunas--(Bukti : P – 4) :
5. Bahwa selanjunya Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 316 atas nama Oentoeng Sobirin saat itu juga diserahkan kepada Tergugat melalui Notaris Tanty Ernawati, SH untuk diproses peralihan hak menjadi atas nama Tergugat; (Bukti : P – 5);
6. Bahwa dengan bekal akta jual beli tanah tersebut, maka Turut Tergugat I mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah SHM Nomor 316 dari

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Oentoeng Sobirin kepada Tergugat diajukan ke Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Ngawi dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat II, sehingga pada tahun 1993 terbitlah perubahan SHM Nomor 316 menjadi atas nama Tergugat;

7. Bahwa Oentoeng Sobirin sudah beberapa kali berusaha melakukan pendekatan secara kekeluargaan minta pertanggung jawaban kepada Tergugat supaya segera melunasi kekurangan pembayaran jual beli tanah sebanyak Rp 60 juta. Tetapi setiap ditagih, Tergugat hanya menyatakan kesanggupannya tanpa menyerahkan uang sedikitpun kepada Oentoeng Sobirin;
8. Bahwa setelah terjadi jual beli tanah, Tergugat sampai sekarang tidak pernah menempati rumah yang berada diatas tanah yang menjadi Obyek Sengketa tersebut. Tergugat adalah Pembeli yang beretikad tidak baik, mungkin karena merasa belum bisa melunasi kekurangan jual beli tanah sebanyak Rp 60 juta, akhirnya Obyek Sengketa oleh Tergugat dibiarkan, tidak pernah dirawat dan ditelantarkan;
9. Bahwa selanjutnya bangunan rumah tempat tinggal berdinding tembok bata bata tersebut rusak parah. Melihat kondisi yang meprihatinkan dan mengesankan, akhirnya Oentoeng Sobirin merasa iba dan kasihan, Kemudian sisa bangunan rumah yang berserakan tersebut oleh Oentoeng Sobirin dibersihkan dengan maksud agar kelihatan bersih dan terawat karena lokasi Obyek Sengketa berada pada bagian muka wajah kota Ngawi sering digunakan untuk mabuk-mabukan. Oentoeng Sobirin merasa masih punya tanggungjawab karena dia setiap tahun masih dibebani membayar pajak. Lebih dari 20 tahun Oentoeng Sobirin bayar pajak, karena di dalam slip tanda pembayaran SPPT dan juga di dalam Buku Letter Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi sampai sekarang masih tercatat atas nama Oentoeng Sobirin. Agar Obyek Sengketa masih tetap bersih dan terawat, maka Oentoeng Sobirin beretikad baik menyuruh JONO, warga Jalan Branjangan, Dusun Balong Timur, Desa Beran, Kec./Kab. Ngawi supaya ikut menjaga dan merawatnya sambil berjualan Genting di lokasi Obyek Sengketa;
10. Bahwa Tergugat di hadapan Notaris telah melakukan pembohongan dengan cara memaksa Penggugat agar mengakui bahwa jual beli tanah atas Obyek Sengketa telah dibayar lunas adalah Catat Hukum. Maka jual beli tanah yang dilakukan Oentoeng Sobirin dengan Tergugat dihadapan Turut

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dibawah Nomor 020/II/NGW/J/1992, tanggal 15 April 1992 sudah selayaknya dinyatakan Batal Demi Hukum;

11. Bahwa oleh karena proses jual beli tanah antara Oentoeng Sobirin dengan Tergugat adalah Catat Hukum, maka peralihan hak dari Oentoeng Sobirin kepada Tergugat yang buat oleh Turut Tergugat II pada tahun 1993 dalam SHM Nomor 316 adalah Cacat Hukum. Maka peralihan hak SHM Nomor 316 dari atas nama Oentong Sobirin menjadi Soerodjo sudah sewajarnya dinyatakan Batal Demi Hukum;
12. Bahwa Turut Tergugat II untuk membatalkan peralihan hak atas tanah SMH Nomor 316 atas nama Soerodjo yang terjadi pada tahun 1993 dan menerbitkan sertifikat baru SHM Nomor 316 menjadi atas nama Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Oentoeng Sobirin. Apabila Turut Tergugat II tidak bersedia menerbitkan Sertifikat baru atas nama Para Penggugat, maka Turut Tergugat II harus mengganti uang kerugian kepada Para Penggugat sebanyak Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai;
13. Perbuatan Tergugat telah melakukan pembohongan dihadapan Notaris dengan memaksa Penggugat agar mengakui jual beli tanah seharga Rp 75 juta, telah dibayar lunas. Padahal sejatinya baru dibayar Rp 15 juta sebagai uang muka. Selain Tergugat sebagai Pembeli yang beretikad tidak baik, Tergugat juga membiarkan serta menelantarkan tanah sehingga bangunan rumah tempat tinggal yang berada diatasnya menjadi rusak parah. Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagai dimaksud Pasal 1365 KUHPerduta;
14. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil yang diktaksir mencapai Rp 500 juta yang harus dibayar oleh Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Kerugian materiil :

Oleh karena Tergugat tidak pernah merawat serta menelantarkan Obyek Sengketa, sehingga bangunan rumah menjadi rusak parah akibatnya Para Penggugat mengalami kerugian sebanyak Rp 200 juta;
 - 2) Kerugian Immateriil : sebanyak Rp 300 juta, karena Para Penggugat mendapat malu, tidak dihormati dan harga dirinya telah dilecehkan;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.

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)



15. Bahwa kerugian yang dialami Para Penggugat sebagaimana tersebut pada Posita angka 13 diatas harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Tergugat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
16. Bahwa agar sebidang tanah yang menjadi Obyek tidak dipindah tangankan atau dijual kepada orang lain, maka sangat wajar apabila PARA PENGGUGAT mengajukan Sita Jaminan terhadap Obyek Sengketa berupa sebidang tanah seluas 620 M2 (enam ratus dua puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal luasnya 316 M2 (tiga ratus enam belas meter persegi) tetapi bangunan tersebut kondisinya sekarang sudah rusak parah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 316 tercatat atas nama Oentoeng Sobirin. Terletak di tepi jalan raya Jendral Achmad Yani Nomor 07, RT 002, RW 006, Lingkungan Bugisan, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Saeran (almarhum);
 - Sebelah Timur : Jalan raya Jendral Ahmad Yani;
 - Sebelah Selatan: tanah milik Ny. Sumijati Hadikasirin;
 - Sebelah Barat : tanah milik Saeran (Almarhum);
17. Mendasar uraian dalil dan alasan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Ngawi, c/q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum H. Oentoeng Sobirin dan berhak atas Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* :
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Obyek Sengketa berupa sebidang tanah seluas 620 M2 (enam ratus dua puluh meter persegi) yang diatasnya berdiri bangungn rumah tempat tinggal luasnya 316 M2 (tiga ratus enam belas meter persegi) tetapi bangunan tersebut kondisinya sekarang sudah rusak parah, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 316 tercatat atas nama Penggugat. Terletak di tepi jalan raya Jendral Achmad Yani, RT 002, RW 006, Lingkungan Bugisan, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Tanah milik Saeran (almarhum).
 - Sebelah Timur : Jalan raya Jendral Ahmad Yani.

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



- Sebelah Selatan: tanah milik Ny. Sumijati Hadikasirin.
 - Sebelah Barat : tanah milik Saeran (Almarhum).
4. Menyatakan hukum bahwa Oentoeng Sobirin adalah Penjual tanah yang beretikad baik, karena untuk menyelesaikan kekurangan uang jual beli tanah sebanyak Rp 60 juta, dia minta diselesaikan secara kekeluargaan dengan cara mendatangi rumah Tergugat di Surabaya dengan maksud supaya Tergugat melunasi kekurangan pembayaran jual beli tanah sebanyak Rp 60 juta dari harga yang telah disepakati Rp 75 juta akan tetapi baru dibayar Rp 15 juta akan tetapi ketika itu Tergugat hanya menyatakan kesanggupannya tanpa memberi sedikitpun uang kepada Oentoeng Sobirin;
 5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat adalah Pembeli yang beretikad tidak baik. Selain telah melakukan pembohongan dihadapan Notaris dengan memaksa Penggugat agar mengakui bahwa jula beli tanah telah dibayar lunas, padahal kenyataannya baru membayar Rp 15 juta sebagai uang muka dan membiarkan dan menelantarkan Obyek Sengketa hingga bangunan rumah tempat tinggal menjadi rusak parah adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagai diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
 6. Akibat perbuatannya, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian materriil maupun immateriil yang diktaksir mencapai Rp 500 juta yang harus dibayar oleh Tergugat dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Kerugian materriil :

Oleh karena Tergugat sebagai Pembeli tanah yang beretikad tidak baik, tidak pernah melunasi kekurangan pembayaran pembelian tanah serta tidak pernah merawat serta menelantarkan Obyek Sengketa, akhirnya rumah tempat tinggal menjadi rusak parah sehingga Penggugat mengalami kerugian sebanyak Rp 200 juta;
 - 2) Kerugian Immateriil : Sebanyak Rp 300 juta, karena Penggugat mendapat malu, tidak dihormati dan harga dirinya telah dilecehkan;
 7. Kerugian yang dialami Para Penggugat sebagaimana tersebut pada Petitum angka 6 (enam) diatas, harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Tergugat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I dibawah Nomor 020/II/NGW/J/1992, tanggal 15 April 1992 adalah cacat hokum;
 9. Menyatakan hukum bahwa peralihan hak atas tanah SHM Nomor 316 dari Oentoeng Sobirin kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum;

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



10. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan peralihan hak atas tanah SMH Nomor 316 atas nama Soerodjo yang terjadi pada tahun 1993 dan menerbitkan sertifikat baru SHM atas nama Para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Oentoeng Sobirin. Apabila Turut Tergugat II tidak bersedia menerbitkan Sertifikat baru atas nama Para Penggugat, maka Turut Tergugat II harus mengganti uang kerugian kepada Para Penggugat sebanyak Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai;
11. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi dan upaya hukum lainnya dari Tergugat;
12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;
13. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat telah menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Surat Al Alixander, S.H., dan Suprianto, S.H., Turut Tergugat I diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Wahyu Arif Widodo, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Wahyu Arif Widodo dan Co, berkantor di Jalan Trunojoyo nomor 30, Kel. Karangtengah, Kec./Kab, Ngawi, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 November 2021 dan Turut Tergugat II diwakili oleh Sri Winarni, A. Ptnh berdasarkan surat kuasa khusus nomor :3137/SKU.35.21-600/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021 dan surat tugas nomor : 3726/ST-35.21-600/XI/2021, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mukhlisin, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ngawi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sebelum perkara dilanjutkan para pihak telah dimintakan persetujuan untuk beracara secara elektronik yang pada prinsipnya



disetujui oleh para pihak akan tetapi oleh karena Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga proses persidangan tidak dapat dilaksanakan secara e-litigasi;

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

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

1. Bahwa segala hal yang termuat dalam gugatan secara proporsional, mutatis mutandis dianggap termuat lagi dalam jawaban pokok perkara in casu;
2. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana yang terdapat dalam surat Gugatan para Penggugat, kecuali secara tegas jelas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap Posita 3 pada gugatan para Penggugat yang mengakui “..Pengadilan Negeri Ngawi telah melakukan pemanggilan umum melalui Media Nasional, Media Lokal, dan Radio kepada Soerojo, sebagai Tergugat pada perkara perdata nomor :7/Pdt.G/2021/PN. Ngw.”

Hal ini menguatkan bahwa Tergugat sekranag tidak diketahui alamatnya dengan jelas baik didalam maupun diluar wilayah republik Indonesia. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 20 ayat (1) PP Nomor 9 Tahun 1975, gugatan Penggugat haruslah diajukan diwilayah hukum tempat tinggal Tergugat.

4. Bahwa terhadap Posita 12 pada gugatan PMH para Penggugat yang mengakui “..oleh karena proses pembuatan Akta Jual Beli dibawah Nomor 02/II/NGW/J/1992 tanggal 15 April 1992 yang dibuat oleh Notaris Tanty Ernawaty, S.H. yang sudah purna tugas sehingga Protokolnya dilimpahkan kepada Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan batal hukum.’

Bahwa terhaddap dalil diatas, dijelaskan didalam Pasal 1 angka 7 UUJN : “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadap Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini’

Selain itu, dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris, Notaris juga memiliki kewajiban, salah satunya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN, yaitu “membuat Akta dalam bentuk minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris”. Sedangkan pengertian Protokol

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Notaris ada dalam Pasal 1 angka 13 UUJN : "Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan'. Sehingga dapat dikatakan bahwa Protokol Notaris tersebut sah karena telah disesuaikan dengan prosedur penyerahan protokol Notaris.

5. Bahwa jelas dan tidak terbantahkan berdasarkan Pasal 65 UUJN : " Notaris Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Botaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notarus telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris"

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka seorang Notaris Penyimpan Protokol tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas akta yang tidak dibuatnya. Tanggung jawab serang Notaris sebagai pembuat akta melekat pada dirinya sendiri.

6. Bahwa berdasarkan rangkaian-rangkaian termaktub diatas Notaris Sri Mulyono Hermawan, S.H. jelas tidak dapat membatalkan akta autentik (akta yang idbuat oleh Notaris Tanty Ernawaty, S.H.,) dikarenakan Notaris Sri Mulyono Hermawan, S.H. hanya sebagai penerima Protokol Notaris dari Notaris Tanty Ernawaty, S.H., sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 65 UUJN.

Berdasarkan segala hal tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati TURUT TERGUGAT I bermohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk berkenan menerima, memeriksa, serta mengadili perkara a quo, dan untuk kemudian menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PERMOHONAN

1. Menerima jawaban TURUT TERGUGAT I untuk sepenuhnya.
2. Menyatakan Gugatan PMH PARA PENGGUGAT nomor 24/Pdt.G/2021/PN.Ngw yang diajukan oleh Koentho Dhanardana (PENGGUGAT I), Niken Savitri (PENGGUGAT II), Sigit Ahimsa (PENGGUGAT III), Ida Sri Pangesti (PENGGUGAT IV), Bambang Sapto Pamungkas (PENGGUGAT V), Andang Srie Handradi (PENGGUGAT VI), dan Hernowo Wedyo Sasongko (PENGGUGAT VII) dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban dari Turut Tergugat I tersebut, para Penggugat telah mengajukan replik di persidangan pada tanggal 11 Januari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik di persidangan pada tanggal 18 Januari 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) N.I.K 35780410053100001 atas nama Oentoeng Sobirin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 78.02.1001.03361 atas nama Soerodjo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi surat keterangan Lurah Pagesangan nomor 470/7/436.9.23.4/2021 tertanggal 5 Maret 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah nomor 020/11/Ngw/J/1992, tertanggal 15 April 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 316, surat ukur/gambar situasi tanggal 24 Juli 1973, nomor 1996/1973, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi SPPT tahun 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi surat keterangan kematian nomor 470.12/176/438.7.6.2/2021 tertanggal 18 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Pepelegi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi surat Kutiapan Akta Kematian nomor 3515-km-02092021-0046 tertanggal 2 September 2021 yang dikeluarkan oleh kantor catatan sipil dan kependudukan Sidoarjo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi surat keterangan Ahli Waris yang ditandatangani lurah Pepelegi dan diketahui oleh camat Waru, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi KTP dari 7 (tujuh) anak kandung sebagai ahli waris Oentoeng Sobirin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



11. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3515162802140016 atas nama kepala keluarga Koentho Dhanardana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.1;
12. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3174011501092691 atas nama kepala keluarga Umbul Sawunggaling, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.2;
13. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3577022104077860 atas nama kepala keluarga Sigit Ahimsa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.3;
14. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3275021212070806 atas nama kepala keluarga Agus Wahyudi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.4;
15. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3521090602070003 atas nama kepala keluarga Bambang Sapto Pamungkas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.5;
16. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3276040602080043 atas nama kepala keluarga R. Dwi Prabowo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.6;
17. Fotokopi Kartu Keluarga nomor 3515182307130003 atas nama kepala keluarga Hernowo Widya Sasongko, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11.7;

Menimbang, bahwa di persidangan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda P-1, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11.1, P-11.2, P-11.3 dan P-11.5 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5 P-10, P-11.1, P-11.4, P-11.6 dan P-11.7 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Ngawi nomor 07/Pdt.G/2009/PN Ngw, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-I.1;

Menimbang, bahwa di persidangan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang diberi tanda TT-I.1 telah dicocokkan dengan fotocopynya dan telah dibubuhi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan Turut Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



1. Fotokopi buku tanah Hak Milik nomor 316 Desa Margomulyo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-II.1;
2. Fotokopi gambar batas Hak Milik nomor 316 Desa Margomulyo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-II.2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Ngawi nomor 07/Pdt.G/2009/PN Ngw, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-II.3;
4. Fotokopi berita acara penyelamatan Dokumen dan Arsip Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-II.4;

Menimbang, bahwa di persidangan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II yang diberi tanda TT-II.1, TT-II.3 dan TT-II.4 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup, kecuali bukti TT-II.2 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat, untuk menguatkan dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, sebagai berikut:

1. Haryanto, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Koentho Dhanardana, Sigit Ahimsa dan Bambang Sapto Pamungkas, dan saksi tidak kenal dengan Niken Savitri, Ida Sri Pangesti, Andang Srie Handradi dan Hernowo Wedyo Sasongko, dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat, dan saksi kenal dengan Tergugat (Soerodjo), dan kenal dengan Turut Tergugat I (Tanty Ernawati, SH), dan tahu dengan Turut Tergugat II;
 - Bahwa yang Saksi ketahui adalah tentang perkara jual beli tanah antara Oentoeng Sobirin (orang tua para Penggugat) dengan Soerodjo (Tergugat);
 - Bahwa tanah tersebut milik Oentoeng Sobirin yang dijual kepada Soerodjo;
 - Bahwa tanah tersebut ada bangunan rumahnya;
 - Bahwa Tanah/rumah tersebut terletak di jalan Ahmad Yani;
 - Bahwa Saksi tidak tahu ukuran dan batas-batas tanah/rumah tersebut;
 - Bahwa Jual beli tersebut terjadi pada tahun 1992 di jalan Ahmad Yani;
 - Bahwa Saksi tahu jual beli tersebut karena pernah mengantar pak Oentoeng Sobirin ke rumah pak Soerodjo;
 - Bahwa Saksi dulu sebagai sopirnya Oentoeng Sobirin;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



- Bahwa Saksi bukan sopir pribadinya pak Oentoeng Sobirin melainkan sopir panggilan saja;
- Bahwa Saksi pada waktu datang ke rumahnya pak Soerodjo pada waktu siang hari;
- Bahwa tanah dibeli oleh pak Soerodjo dengan harga sebesar Rp75.000.000.00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar sebagai uang muka sebesar Rp15.000.000.00 (lima belas juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah jual beli tersebut kemudian pak Oentoeng dengan pak Soerodjo pergi ke Notaris yang bernama Tanty Ernawati, S.H;
- Bahwa sisa yang belum dibayar oleh pak Soerodjo sebesar Rp Rp60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) itu sudah dibayar apa belum Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu pergi ke Notaris itu pada waktu siang hari;
- Bahwa pada waktu terjadi jual beli, batas-batas tanah tersebut tidak dicek;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut ada sertifikatnya apa tidak;
- Bahwa pada waktu ke Notaris tidak ada orang lain yang ikut hanya berdua saja dan Saksi yang mengantar tetapi Saksi tidak ikut ke dalam dan hanya menunggu di mobil;
- Bahwa pada waktu di Notaris sertifikat yang bawa adalah pak Oentoeng;
- Bahwa kondisi tanah dari dulu dengan sekarang kondisinya sama;
- Bahwa Saksi tidak tahu pak Oentoeng dapat tanah darimana;
- Bahwa uang DP sebesar Rp15.000.000.00 (lima belas juta rupiah) tersebut, itu ada kwitansinya apa tidak Saksi tidak tahu;
- Bahwa pak Oentoeng sudah meninggal tahun 2021;
- Bahwa Saksi kenal dengan para Penggugat, yaitu anak-anaknya pak Oentoeng;
- Bahwa dengan para Penggugat yang kenal hanya dengan pak Sigit, pak Bambang dan Koentho, hanya (3) tiga orang itu saja dan yang lainnya Saksi tidak kenal;
- Bahwa katanya pak Oentoeng datang ke Notaris untuk pembayaran uang muka pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Tanah/rumah tersebut sebelumnya ditempati oleh pak Oentoeng;
- Bahwa setelah terjadi jual beli, Saksi pernah datang kerumah itu lagi, dan rumah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa rumah tersebut dibeli dengan tanahnya;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



- Bahwa yang menempati rumah/tanah tersebut sekarang ini siapa, Saksi tidak tahu dan sepengetahuan Saksi rumah tersebut kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa pada waktu jual beli Saksi hanya mengantar pak Oentoeng kerumahnya Soerodjo dan ketempatnya Notaris, dan Saksi tidak tahu jual beli tersebut ada kwitansinya apa tidak;
- Bahwa pada waktu ke Notaris, berangkat bersama-sama tetapi bawa mobil sendiri-sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu pak Oentoeng berangkat ke Surabaya, pak Oentoeng tidak membawa tas;
- Bahwa rumah/tanah tersebut sekarang kosong tidak ada yang menempati tetapi didepan rumah tersebut sekarang dipakai orang jualan genteng dan warung;
- Bahwa warung-warung dan yang jualan genteng tersebut itu nyewa apa tidak, Saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu dirumah pak Soerodjo, pak Oentoeng dan pak Soerodjo duduk didepan rumah dan Saksi juga mendengar pembicaraan mereka berdua yaitu kalau tanah/rumah tersebut dibeli sebesar Rp75.000.000.00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar sebesar Rp15.000.000.00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu rumahnya Notaris (Tanty Ernawati, SH.) yaitu dekat jalan raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, tentang masalah jual beli tersebut begitu juga dengan kesepakatannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang batas-batas dan luas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Herry Mustika Aji, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang Saksi ketahui adalah tentang perkara jual beli tanah antara Oentoeng Sobirin (orang tua para Penggugat) dengan Soerodjo (Tergugat);
- Bahwa Jual beli tanah tersebut terjadi pada bulan November 1992;
- Bahwa Saksi tahu kalau ada jual beli tanah tersebut karena diberi tahu oleh Oentoeng Sobirin;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diberi tahu oleh Oentoeng Sobirin tentang jual beli tersebut pada waktu di jalan dan setelah dari rumahnya pak Oentoeng Sobirin Saksi kemudian pergi kerumahnya pak Soerodjo;
- Bahwa rumahnya pak Oentoeng Sobirin yaitu di jalan Ngagel Surabaya;
- Bahwa rumahnya pak Soerodjo yaitu di Mes Pagesangan Surabaya;
- Bahwa Saksi kenal dengan pak Oentoeng Sobirin sejak tahun 1975;
- Bahwa Saksi pernah datang ketempatnya pak Soerodjo dengan pak Oentoeng Sobirin untuk menagih hutang;
- Bahwa Saksi datang ketempatnya pak Soerodjo dengan pak Oentoeng Sobirin dengan mengendarai mobil;
- Bahwa tanah/rumah yang dijual tersebut tempatnya di jalan Ahmad Yani;
- Bahwa tanah/rumah tersebut dijual dengan harga sebesar Rp75.000.000.00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan baru di bayar sebagai uang muka sebesar Rp15.000.000.00 (lima belas juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa pada waktu itu Saksi tidak ikut masuk kedalam rumah dan Saksi hanya menunggu di mobil saja;
- Bahwa Saksi ikut dengan pak Oentoeng Sobirin karena pada waktu itu Saksi sebagai sopirnya;
- Bahwa pada waktu menagih kerumahnya pak Soerodjo, sisa kekurangan pembelian rumah tersebut belum dibayar oleh pak Soerodjo;
- Bahwa pak Oentoeng Sobirin menagih kerumahnya pak Soerodjo sudah sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa pak Oentoeng Sobirin menagih kerumahnya pak Soerodjo yang ke 2 (dua) yaitu bulan Desember 1992;
- Bahwa pak Oentoeng Sobirin menagih kerumahnya pak Soerodjo yang ke 3 (tiga) yaitu bulan Februari 1993;
- Bahwa terakhir kali bertemu pak Oentoeng Sobirin pada tahun 1993 dan setelah itu Saksi tidak pernah bertemu lagi, kemudian tahun 2021 Saksi bertemu lagi dengan pak Oentoeng Sobirin di Madiun setelah pindah dari Surabaya ke Madiun;
- Bahwa pak Oentoeng Sobirin sudah meninggal pada tahun 2021;
- Bahwa istrinya pak Oentoeng Sobirin sudah meninggal lebih dulu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Koentho Dhanardana, Sigit Ahimsa, Bambang Sapto Pamungkas, Niken Savitri, Ida Sri Pangesti, Andang Srie Handradi dan Hernowo Wedyo Sasongko, mereka semua adalah anak dari Oentoeng Sobirin;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi pindah ke Ngawi sejak tahun 2003;
- Bahwa kalau menurut Saksi tanah dijual sampai belakang;
- Bahwa dulu tanah tersebut ada batasnya berupa patok;
- Bahwa batas-batasnya yaitu: utara: Saeran, timur: jalan raya, selatan: H. Kasirin dan barat: dulu PO Damri;
- Bahwa dulu tanah yang sebelah barat tidak ada temboknya hanya patok-patoknya saja;
- Bahwa yang Saksi tahu, tanah tersebut mulai kosong pada tahun 2003;
- Bahwa tanah tersebut sekarang ada yang menempati yaitu yang jualan genteng;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang yang jualan genteng tersebut ijin sama siapa;
- Bahwa bangunan rumah tersebut mulai roboh sejak dulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah dilihatkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah dilihatkan tanah tersebut oleh pak Oentoeng Sobirin pada tahun 1975;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa pada waktu ada pemeriksaan setempat (PS) Saksi juga ada di tempat tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tahu, batas yang sebelah barat sampai tembok belakang;
- Bahwa Saksi tahu kalau batas paling barat sampai tembok belakang karena dikasih tahu oleh anaknya pak Oentoeng Sobirin yang bernama Koentho Dhanardana;
- Bahwa tujuan pak Oentoeng Sobirin datang kerumah pak Soerodjo di Surabaya adalah untuk menagih hutang yang sebesar Rp60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) kekurangan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa dulu rumah tersebut masih dalam keadaan bagus belum roboh seperti sekarang ini;
- Bahwa tanah/rumah tersebut tidak ada yang jaga bahkan dulu dipakai oleh anak-anak untuk nongkrong dan minum-minum;
- Bahwa kondisi rumah sekarang ini sudah hancur dan sekarang ditempati oleh orang yang jualan genteng;
- Bahwa pada waktu menagih hutang ke pak Soerodjo yang pertama, pak Oentoeng Sobirin bertemu dengan pak Soerodjo apa tidak Saksi tidak tahu, karena Saksi pada waktu itu Saksi sedang berada di mobil;

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk yang ke dua dan yang ketiga pak Oentoeng Sobirin tidak bertemu dengan pak Soerodjo karena rumahnya tertutup;
- Bahwa Saksi dulu sering main kerumahnya pak Oentoeng Sobirin;
- Bahwa pak Oentoeng Sobirin dulu kerja dan menjabat sebagai Sekwilda Ngawi;
- Bahwa Saksi pulang dari Jakarta tahun 2003 dan melihat rumah tersebut kondisinya sudah hancur;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada penjual/warung-warung di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Notaris (Tanty Ernawati, SH.) hanya tahu kantornya saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu ada jual beli tanah di kantor Notaris (Tanty Ernawati, SH.);
- Bahwa Saksi tahu kalau ada jual beli tersebut karena diberi tahu oleh pak Oentoeng Sobirin;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saimun, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa yang Saksi ketahui adalah tentang perkara jual beli tanah antara Oentoeng Sobirin (orang tua para Penggugat) dengan Soerodjo (Tergugat);
- Bahwa Saksi tahu karena dengar dari orang-orang dan saksi juga tinggal di tanah sengketa untuk dipakai jualan genteng;
- Bahwa secara pasti Saksi tidak tahu tentang jual beli tersebut, Saksi hanya dengar dari orang-orang saja;
- Bahwa yang menjaga tanah tersebut adalah Saksi sendiri dengan cara Saksi pakai berjualan genteng;
- Bahwa Saksi jualan genteng ditanah sengketa tersebut sudah selama 7 (tujuh) tahun;
- Bahwa yang menyuruh Saksi berjualan genteng ditanah sengketa adalah pak Bambang;
- Bahwa Saksi tidak menyewa tanah sengketa untuk berjualan genteng tersebut kepada pak Bambang, Saksi hanya disuruh menempati saja sambil menjaga tanah sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan pak Bambang sudah lama karena kakaknya teman saksi sekolah;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi kenal dengan orang tuanya pak Bambang, namanya pak Oentoeng Sobirin;
- Bahwa Saksi minta ijin terlebih dahulu kepada pak Bambang untuk jualan genteng di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik pak Oentoeng Sobirin;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang sertifikat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu, yang membayar tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sebelumnya tanah sengketa tersebut dibuat minum-minum oleh anak-anak dan juga dibuat buang sampah, tetapi setelah Saksi jualan disitu sudah tidak ada lagi anak-anak yang minum disitu dan juga sudah tidak ada lagi orang yang buang sampah disitu, dan setiap hari tempat itu Saksi bersihkan;
- Bahwa selama Saksi disitu tidak ada orang lain yang mengaku kalau tanah tersebut miliknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, siapa yang membayar pajak tanah tersebut;
- Bahwa pernah ada yang mengecek tanah sengketa tersebut yaitu pak RT, dia mengecek tentang kebersihannya, karena sebelum Saksi tempati tanah sengketa tersebut kotor/kumuh dan setelah Saksi tempati tanah sengketa tersebut bersih;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat guna memastikan kondisi serta letak objek sengketa yang dipermasalahkan oleh para Penggugat dan para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat, diketahui kondisi serta letak objek sengketa, yaitu terletak di Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: tanah milik Alm Saeran;
- Sebelah Barat: tanah milik Alm Saeran;
- Sebelah Selatan: dulu milik Hadikasirin sekarang milik Teguh;
- Sebelah Timur: Jalan Raya Ngawi;
- Para Penggugat menyatakan kalau batas tanah yang menjadi sengketa tersebut sampai dinding tembok milik Saeran sekitar kurang lebih 20 (dua) meter ke belakang (ke barat) dari bekas bangunan rumah yang paling belakang yang sudah roboh sedangkan untuk Turut Tergugat II menyatakan

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



kalau batas tanah sengketa tersebut adalah 4,5 (empat koma lima) meter ke belakang (ke barat) dari bekas bangunan yang sudah roboh tersebut atau batas-batasnya dan ukurannya sesuai dengan sertifikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II masing-masing telah menyerahkan kesimpulannya pada persidangan tanggal 22 Februari 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan dasar dari gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti bukti-bukti surat dalam berkas perkara serta fakta-fakta dipersidangan, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum, apakah dalam gugatan Para Penggugat melekat azas nebis in idem?;

Menimbang, bahwa dalam praktek pengadilan sebagai dasar untuk menentukan apakah suatu gugatan Nebis In Idem dapat ditemukan dalam beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata tahun 2012 antara lain :

1. Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 20 Mei 2002, Nomor.1226 K/Pdt/2001, menyatakan "meskipun kedudukan subjek berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dikatakan Nebis In Idem;
2. Putusan Mahkamah Agung No.647K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976, kaedah hukum : "bila mana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap" maka hal ini mengandung arti bahwa "objek sengketa" telah diberi "status hukum" dalam suatu putusan hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas "Nebis In Idem". Sehingga dari segi hukum acara perdata asas

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Nebis In Idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan “para pihak saja”. melainkan juga adanya kesamaan dalam “objek sengketanya”

3. Hasil Rumusan Hukum Kamar Perdata tahun 2012 (XVII) tentang Nebis In Idem, menyimpangi ketentuan pasal 1917 KUHPerdata, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis in Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak : Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa bahwa melekatnya Nebis In Idem dalam putusan menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, sinar garafika, tahun 2005, hal 448, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdata secara kumulatif yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata,gezaag van gewijsde)
3. Putusan bersifat positif berupa :
 - Menolak gugatan seluruhnya;
 - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama
5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati, telah ternyata sebelum perkara nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ngw, telah ada perkara terdahulu yakni perkara perdata putusan Pengadilan Negeri Ngawi nomor 07/Pdt.G/2009/PN Ngw tanggal 30 September 2009 (vide bukti TT.II.3) jo putusan Pengadilan Tinggi nomor 17/PDT/2010/PT.SBY tanggal 27 Januari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 11965 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar putusan yang bersifat positif yakni menolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai perbedaan tentang subyek atau pihak-pihak dalam perkara in casu dengan perkara terdahulu yakni pihak Penggugat dalam perkara terdahulu adalah Oentoeng Sobirin sedangkan pihak Penggugat dalam perkara aquo adalah Koentho Dhanardana, Niken Savitri, Sigit Ahimsa, Ida Sri Pangesti, Bambang Sapto Pamungkas, Andang Srie Hendradi dan Hernowo Wedya Sasongko, Majelis Hakim melihat tidak ada perbedaan menurut Hukum oleh karena kedudukan para Penggugat dalam perkara in casu sebagai anak kandung dan merupakan ahli waris (vide bukti-P9) dari Oentoeng Sobirin (Penggugat dari Perkara terdahulu), sehingga ahli waris dari Oentoeng

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sobirin dalam hal ini para Penggugat dalam perkara in casu mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum yang sama dengan Oentoeng Sobirin dalam perkara terdahulu, sedangkan untuk pihak Tergugat maupun para Turut Tergugat juga masih sama dengan perkara terdahulu, hanya untuk Turut Tergugat I dalam perkara in casu bernama Mulyono Hermawan, S.H., sedangkan perkara terdahulu adalah Tanty Ernawaty, yang mana setelah Majelis Hakim mencermati bahwasannya Mulyono Hermawan, S.H. adalah penerima protokol dari Notaris Tanty Ernawaty, S.H., sehingga atas hal tersebut Majelis Hakim tidak dapat perbedaan antara pihak perkara terdahulu maupun dengan perkara in casu;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara yang telah diberikan status hukum tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri Ngawi nomor 07/Pdt.G/2009/PN Ngw tanggal 30 September 2009 jo putusan Pengadilan Tinggi nomor 17/PDT/2010/PT.SBY tanggal 27 Januari 2010 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 11965 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2011, sama dengan objek perkara dalam perkara in casu yakni tentang kepemilikan terhadap tanah seluas 620 m² (enam ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 316 (vide bukti surat TT.II.1) sedangkan mengenai perbedaan dasar gugatan perkara in casu dengan perkara yang terdahulu yakni wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim gugatan aquo masih identik dengan gugatan perkara terdahulu karena sengketa pokok dalam perkara in casu dengan perkara terdahulu masih sama yakni tentang kepemilikan terhadap tanah seluas 620 m² (enam ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Ngawi sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 316 (vide bukti surat TT.II.1) dengan dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sehingga dengan adanya perbedaan dasar gugatan dari Perkara in casu dengan perkara terdahulu tidak menjadi pembeda antara Perkara in casu dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena objek gugatan yang disengketakan maupun para pihak, telah diputuskan dan diadili serta putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan Hakim, oleh karena itu adanya perkara yang sama objek maupun subjek dengan putusan Hakim terdahulu tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalam perkara aquo

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku azas nebis in idem, sehingga gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena Asas Ne bis in Idem, maka dalil-dalil gugatan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, dan berada dipihak yang kalah, maka para Penguat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Sema nomor 7 tahun 2012 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.538.000,00 (tiga juta lima ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngawi, pada hari Kamis tanggal 3 Maret 2022, oleh kami, Lely Triantini, S.H., sebagai Hakim Ketua, Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H., dan Ariandy, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Ngw tanggal 4 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sutiawan, S.H., Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri kuasa para Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alvin Zakka Arifin Zeta, S.H.

Lely Triantini, S.H.

Ariandy, S.H.

Panitera Pengganti,

Sutiawan, S.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya adm/ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya panggilan	:	Rp2.668.000,00;
4. PNBP	:	Rp50.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp700.000,00;
6. Biaya sumpah	:	Rp20.000,00;
7. Meterai	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.538.000,00;</u>

(tiga juta lima ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN ngw.

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)