



**P U T U S A N**

**Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jepara Kelas I B yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

**ETLY EISYE PELLE**, dengan Nomor NIK KTP: 7105224802820003, Tempat/Tgl Lahir: Minahasa/ 08 Februari 1982, Bertempat Tinggal sesuai KTP di Jln. Kepodang No. 38, RT/RW: 001/005, Kelurahan Wergukulon, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Propinsi Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili **Agus Sumarno, SH**. Advokat/Penasehat Hukum, Agus Sumarno And Rekan, beralamat kantor di Desa Welahan RT/RW: 002/003, Kecamatan welahan, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 12/X/2022, tanggal 23 Mei 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: W12-U19/346/HK.01/X/2022, tertanggal 18 Oktober 2022, Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **PRIYO HANDOKO**, yang datang hadir seorang yang bernama **PRIYO HARDONO** yang beralamat di Desa Banyuputih, RT.18/RW. 05, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah. Selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I Konvensi / Penggugat I Konvensi**;
2. **Ny. MULYANA**, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT. 18/RW. 05, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah. Selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat II Konvensi / Penggugat II Konvensi**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili 1. **Taufiqurrohman, S.H., M.H.**, 2. **Andika Tito, S.H.**, 3. **Budi Setyono, S.H.**, 4. **Ahmad Zaini, S.H.**, Kesemuannya Advokat/Konsultan Hukum dan mediator yang berkedudukan hukum di jalan Jatingaleh 03 Rt. 01 Rw. 04 Jatingaleh Candisari Kota Semarang dan atau jalan Perez 211, kuningan Semarang utara, kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 014-LBH/RT-ADL/XI/2022, tanggal 3 November 2022 dan

*Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: W12-U19/381/HK.01/XI/2022, tertanggal 08 November 2022, selanjutnya di sebut **Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;**

1. **PARA AHLI WARIS ARDI SUYONO**, yang dahulu beralamat di Desa Banyuputih, RT. 15/RW. 04, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat I;**
2. **SUTARNO**, yang beralamat di Desa Banyuputih, RT. 15/RW. 04, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat II;**
3. **AGUS SETIAWAN**, dahulu beralamat di Kelurahan Gundih, RT/RW: 001/009, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat III;**
4. **RIRIN SETYOWATI**, yang beralamat di Kelurahan Barusari RT/RW: 006/007, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat IV;**
5. **NOTARIS/PPAT H. IMAM ZAINAL ARIFIN, SH**, dahulu berkantor di Jalan Soekarno-Hatta Raya KM. 6 Tahunan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat V;**
6. **NOTARIS/PPAT MULUNG ESTU PRAKOSO, SH, Sp. Not**, dahulu berkantor di Jalan Kudus Jepara KM. 15, Desa Pelang, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat VI;**

Dalam hal ini Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI selanjutnya di sebut **Para Turut Tergugat;**

*Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 18 Oktober 2022 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik/Pemegang Hak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etlly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa.

2. Bahwa Penggugat memperoleh Obyek Sengketa tersebut melalui transaksi Jual Beli dengan pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, dengan nilai transaksi pembelian sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah dibayarkan lunas dari Penggugat kepada pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV pada tanggal 5 Agustus 2020 (*yang tertulis didalam Akte Jual Beli dengan Nomor Akte : 20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., pada halaman 3 (tiga)*).
3. Bahwa transaksi jual beli obyek sengketa tersebut antara Penggugat dengan pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah dituangkan didalam Akte Jual Beli dengan Nomor Akte :

*Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., selaku Turut Tergugat VI dalam perkara ini (Bukti P1)

4. Bahwa Sertifikat Obyek Sengketa tersebut telah dibalik nama ke atas nama Penggugat (Bukti P2)
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut dan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang.
6. Bahwa Para Tergugat merupakan Para Pihak yang hingga Gugatan ini dilakukan oleh Penggugat masih menguasai dan menempati dengan cara melawan hukum terhadap Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa seijin Penggugat.
7. Bahwa sebelum Penggugat mengenal dan melakukan transaksi Jual Beli Obyek Sengketa dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, Para Tergugat menyatakan kepada Penggugat bahwa Para Tergugat adalah pemilik dari Obyek Sengketa tersebut dan telah melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat. *(tertulis dan tertuang didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., pada halaman 2 (dua)).*
8. Bahwa melalui penjelasan dan bujuk rayu dari Para Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat percaya terhadap penjelasan dari Para Tergugat dan sepakat dengan Para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Para Tergugat.
9. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat dituangkan melalui Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., selaku Turut Tergugat V dalam perkara ini (Bukti P3)
10. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat dilakukan dengan nilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang tertuang dan tertulis didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April



2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., pada halaman 3 (tiga).

11. Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dibayar lunas oleh Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang dibuktikan dandinyatakan melalui tanda terima kwitansi uang tertanggal 20 April 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat I diatas meteri (Bukti P4).
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah mendustai dan menipu Penggugat melalui bujuk rayu dengan mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut karena Para Tergugat telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat membuat Penggugat percaya dan melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat yang telah termakan bujuk rayu dari Para Tergugat telah memberikan dan membayarkan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Para Tergugat untuk membayar pembelian Obyek sengketa tersebut, Hal ini membuktikan dan menyatakan bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara materil senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
13. Bahwa karena Para Tergugat bukan pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut maka transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut harus dinyatakan batal secara hukum dan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., terkait transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi dan Para Tergugat harus mengembalikan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima Para Tergugat dari Penggugat terkait transaksi jual beli obyek sengketa tersebut kepada Penggugat secara seketika dan tanpa syarat apapun.
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut :
  1. Penipuan  
Bahwa Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ("KUHP") mengatur tindak pidana penipuan sebagai berikut :



*“Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan menggunakan nama palsu atau martabat (hoedaningheid) palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”*

Bahwa yang dimaksud dengan membujuk, barang, nama palsu, keadaan palsu, dan akal cerdas ialah :

- a. Membujuk adalah melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian.
- b. Barang adalah segala sesuatu yang berwujud, termasuk uang.
- c. Nama palsu adalah nama yang bukan nama sendiri.
- d. Keadaan palsu adalah misalnya mengaku dan bertindak sebagai agen polisi, notaris, pastor, bank, yang sebenarnya ia bukan penjabat itu.
- e. Akal cerdas atau tipu muslihat adalah suatu tipu yang demikian liciknya, sehingga seorang yang berpikiran normal dapat tertipu.

## 2. Penggelapan

Bahwa Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) mengatur tindak pidana penggelapan sebagai berikut :

*“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak Rp 900.000,-“*

Lebih lanjut, aturan mengenai tindak pidana penggelapan barang dengan objek dan subjek tertentu serta masing-masing ancaman pidananya diatur dalam Pasal 373 hingga Pasal 377 KUHP. Ketentuan tersebut diuraikan sebagai berikut :

### 1. Pasal 373 KUHP

*“Perbuatan yang dirumuskan dalam pasal 372, apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, diancam sebagai penggelapan ringan dengan pidana penjara paling*



*lama tiga bulan atau pidana denda paling banyak dua ratus lima puluh rupiah.”*

2. Pasal 374 KUHP

*“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”*

3. Pasal 375 KUHP

*“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang karena terpaksa diberi barang untuk disimpan, atau yang dilakukan oleh wali pengampu, pengurus atau pelaksana surat wasiat, pengurus Lembaga sosial atau yayasan, terhadap barang sesuatu yang dikuasanya selaku demikian, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”*

4. Pasal 377 KUHP

1. *Dalam hal pemidanaan berdasarkan salah satu kejahatan yang dirumuskan dalam pasal 372, 374, dan 375, hakim dapat memerintahkan supaya putusan diumumkan dan dicabutnya hak-hak berdasarkan pasal 35 No. 1-4.*

2. *Jika kejahatan dilakukan dalam menjalankan pencarian maka dapat dicabut haknya untuk menjalankan pencarian itu;*

Terkait denda tindak pidana penggelapan sebagaimana yang telah dipaparkan, penting untuk diketahui bahwa berdasarkan Pasal 3 Perma 2/2012, tiap jumlah maksimum hukuman denda yang diancamkan dalam KUHP kecuali pasal 303 ayat 1 dan ayat 2, 303 bis ayat 1 dan ayat 2, dilipatgandakan menjadi 1000 kali;

14. Bahwa terhadap tindakan Para Tergugat yang telah menguasai Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa ijin Penggugat dan tindakan Para Tergugat yang telah mendustai dan menipu Penggugat dengan mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut karena Para Tergugat telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat dan perbuatan Para Tergugat yang telah menggelapkan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) milik Penggugat, maka terhadap hal tersebut Penggugat telah memberikan Surat Somasi I (Pertama) kepada Para Tergugat tertanggal 31 Mei 2022 (Bukti P5)



15. Bahwa Surat Somasi I (Pertama) dari Penggugat kepada Para Tergugat telah diterima oleh Para Tergugat yang dibuktikan dengan Resi Pengiriman dari JNE tertanggal 31 Mei 2022 (Bukti P6).
16. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi II (Dua) dan Terakhir kepada Para Tergugat tanggal 7 Juni 2022 (Bukti P7).
17. Bahwa Surat Somasi II (Dua) dan Terakhir dari Penggugat kepada Para Tergugat telah diterima oleh Para Tergugat yang dibuktikan dengan Resi Pengiriman dari JNE tertanggal 7 Juni 2022.(Bukti P8).
18. Bahwa penguasaan Obyek Sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa ijin dari Penggugat dimulai pada bulan April 2018 (bulan pada saat Penggugat telah membayar lunas obyek sengketa tersebut) dan terhadap perbuatan Para Tergugat tersebut telah diketahui oleh Penggugat, dan Penggugat telah memberi teguran dan peringatan kepada Para Tergugat berulang kali untuk pindah dari Obyek Sengketa milik Penggugat;
19. Bahwa Penggugat telah berulang kali memperingatkan Para Tergugat agar segera pindah dari Obyek Sengketa tersebut dan hingga gugatan ini dilakukan oleh Penggugat, Para Tergugat masih menempati obyek sengketa tersebut;
20. Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai, menempati, menguasai, menikmati Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat serta tidak memberikan kompensasi dalam bentuk apapun kepada Penggugat adalah perbuatan yang jelas merugikan Penggugat dan tindakan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat;
21. Bahwa jika obyek sengketa dikontrakkan atau disewakan oleh Penggugat kepada Pihak Lain maka akan menghasilkan keuntungan bagi Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per bulan dikalikan 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan yaitu mulai bulan April 2018 sampai Oktober 2022 menghasilkan keuntungan bagi Penggugat senilai Rp. 135.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah).
22. Bahwa dengan demikian Para Tergugat telah terbukti secara jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil pada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.



23. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut pada Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu"*.
24. Bahwa kerugian yang timbul akibat perbuatan Para Tergugat terhadap Penggugat adalah kerugian materiil dan kerugian imateriil
25. Bahwa kerugian Materiil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut :
- Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang mengaku sebagai Pemilik Obyek Sengketa tersebut karena Para Tergugat telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat menyebabkan Penggugat melakukan transaksi Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas transaksi Obyek Sengketa tersebut kepada Para Tergugat dengan menyerahkan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), hal ini menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
  - Bahwa jika Obyek Sengketa tersebut dikontrakkan atau disewakan oleh Penggugat kepada Pihak Lain maka Penggugat akan memperoleh Uang sewa/kontrak sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per bulan dikalikan 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan yaitu mulai bulan April 2018 sampai Oktober 2022 menghasilkan keuntungan bagi Penggugat senilai Rp. 135.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah).
  - Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek Sengketa tersebut mengakibatkan Penggugat harus membayar uang jasa Pengacara, untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 385.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
26. Bahwa kerugian Imateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah sebagai berikut :
- Penggugat tidak bisa menikmati obyek sengketa milik Penggugat walaupun Penggugat adalah Pemilik obyek tersebut dan Pembeli beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang, sehingga



menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

- b. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami banyak pikiran dan menyebabkan Penggugat sering jatuh sakit serta hal ini mengganggu aktivitas pekerjaan sehari-hari dari Penggugat dan menyebabkan kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

27. Bahwa oleh karena kerugian materiil dan imateriil yang diderita Penggugat adalah akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Para Tergugat layak dihukum untuk membayar kerugian materiil dan imateriil tersebut secara tunai dan seketika kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
28. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai, dan menempati Obyek Sengketa milik Penggugat secara melawan hukum dan tanpa ijin dari Penggugat menyebabkan Para Tergugat layak dihukum untuk mengosongkan Obyek Sengketa tersebut tanpa syarat apapun.
29. Bahwa Gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi oleh Para Tergugat, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalkan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Noorraad) meskipun dilakukan adanya Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.
30. Bahwa perlu pula Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari terkait keterlambatan pengosongan Obyek Sengketa milik Penggugat serta keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat secara tunai sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dengan ini Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jepara Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk berkenan memeriksa dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap Penggugat.



3. Menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

antara Penggugat dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV adalah sah secara hukum.

4. Menyatakan secara hukum bahwa Akte Jual Beli dengan Nomor Akte : 20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., adalah sah secara hukum.
5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak : Etyl Elsy Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

6. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang.
7. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai



Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

8. Memberikan wewenang penuh secara hukum kepada Penggugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas-batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

9. Memberikan wewenang penuh secara hukum kepada Penggugat untuk meminta bantuan aparat penegak hukum dan kepolisian guna mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :



11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

10. Menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tertuang dan tertulis didalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., batal demi hukum.

11. Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H., batal demi hukum dan tidak berlaku lagi.

12. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat bukan pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang mengaku sebagai Pemilik Obyek Sengketa tersebut karena Para Tergugat telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama



Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat menyebabkan Penggugat melakukan transaksi Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa tersebut dengan Para Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas transaksi Obyek Sengketa tersebut kepada Para Tergugat dengan menyerahkan uang senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), hal ini menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

- b. Bahwa jika Obyek Sengketa tersebut dikontrakkan atau disewakan oleh Penggugat kepada Pihak Lain maka Penggugat akan memperoleh Uang sewa/kontrak sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per bulan dikalikan 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan yaitu mulai bulan April 2018 sampai Oktober 2022 menghasilkan keuntungan bagi Penggugat senilai Rp. 135.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah).
- c. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati Obyek Sengketa tersebut mengakibatkan Penggugat harus membayar uang jasa Pengacara, untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian materiil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 385.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil yang harus ditanggung oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Penggugat tidak bisa menikmati obyek sengketa milik Penggugat walaupun Penggugat adalah Pemilik obyek tersebut dan Pembeli beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang, sehingga menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).
- b. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menyebabkan Para Tergugat mengalami banyak pikiran dan menyebabkan Penggugat sering jatuh sakit serta hal ini mengganggu aktivitas pekerjaan sehari hari dari Penggugat dan menyebabkan kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.00.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Sehingga total kerugian imateriil yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

15. Memerintahkan secara hukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat secara tunai dan seketika



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika tuntutan kerugian materiil dan imateriil yang dituntut oleh Penggugat dikabulkan dalam perkara ini.

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari apabila Tergugat terlambat mengosongkan Obyek Sengketa milik Penggugat serta keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika yang akan terhitung sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
17. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini.
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, Para Tergugat hadir Kuasa Hukumnya dan Para Turut Tergugat tidak hadir, atau tidak pula menyuruh orang lain mengadap mewakilinya, meskipun ia dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berdasarkan relaas panggilan sidang no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 19 Oktober 2022 kepada Turut Tergugat I, relaas panggilan sidang no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 19 Oktober 2022 kepada Turut Tergugat II, Relaas Panggilan Sidang Nomor: 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 21 Oktober 2022 kepada Turut Tergugat III, Relaas Panggilan Sidang Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal Oktober 2022 kepada Turut Tergugat IV, Relas Panggilan Sidang no. 66/Pdt,G/2022/PN Jpa tanggal 19 Oktober 2022 kepada Turut Tergugat V, dan Relas Panggilan Sidang no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 19 Oktober 2022 kepada Turut Tergugat VI untuk sidang hari Selasa tanggal 8 November 2022, dan relaas panggilan sidang (umum) no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 10 November 2022 kepada Turut Tergugat I, relaas panggilan sidang no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 10 November 2022 kepada Turut Tergugat II, Relaas Panggilan Sidang Umum Nomor: 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 16 November 2022 kepada Turut Tergugat III, Relaas Panggilan Sidang Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 17 November 2022 kepada Turut Tergugat IV, Relas Panggilan Sidang (umum) no. 66/Pdt,G/2022/PN Jpa tanggal 10 November 2022 kepada Turut Tergugat V, dan Relas Panggilan Sidang (umum) no. 66/Pdt.G/2022/PN Jpa tanggal 10 November 2022 kepada Turut Tergugat VI untuk sidang hari Selasa tanggal 13 Desember 2022;

*Halaman 15 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*

**Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa sepanjang persidangan tidak ditemukan adanya alasan yang menyebabkan Para Turut Tergugat tersebut di atas tidak hadir dalam persidangan maka dapat disimpulkan bahwa ketidakhadiran Para Turut Tergugat tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir maka Majelis Hakim menganggap Para Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. TRI SUGONDO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa diketahui proses mediasi yang telah dilaksanakan oleh para pihak yang hadir dipersidangan tidak mencapai kata sepakat, karena tidak ada kata sepakat maka proses pemeriksaan perkara atas perkara para pihak dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara, kemudian sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( Plurium litis consortium )

- a. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menyebutkan secara spesifik nama – nama ahli waris dari Alm. Ardi Suyono, sebagai Turut Tergugat I, berdasarkan Pasal 832 KUH Perdata ahli waris dapat digolongkan menjadi 4 ( empat ) golongan besar, penggunaan kalimat Ahli Waris oleh Penggugat mengandung arti sangat luas/sangat banyak sehingga tidak jelas ahli waris yang mana yang ditarik/dimasukan sebagai Turut Tergugat.
- b. Bahwa Penggugat mendalihkan proses peralihan hak milik atas SHM No. 43/Banyuputih tersebut melalui proses jual beli tertanggal 5 Agustus 2020 dengan pemilik tanah awal, sedangkan Penggugat dalam dalil lainnya menyebutkan ada kaitan penyerahan uang kepada Tergugat pada tanggal 20 April 2018. Dari uraian diatas menjelaskan adanya peran pihak pemilik tanah awal dalam perkara ini.karena pihak pemilik tanah



awal tersebut mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan maupun asal usul tanah yang menjadi obyek perkara.

Dari uraian poin a dan b tersebut diatas menunjukkan Penggugat telah lalai dan kurang teliti telah mengajukan gugatan kurang pihak, Maka oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet ontvankelijke verklaard ( NO ) ), sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang menyatakan bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I dianggap benar maka pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara.

## 2. Gugatan kabur ( Obscuur Libel )

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas nama tergugatnya, karena didalam gugatannya Penggugat telah salah menulis nama Tergugat I, didalam gugatan Penggugat nama Tergugat I tertulis Priyo Handoko, nama asli dari tergugat sesuai Kartu Identitasnya ( KTP ) Tergugat I adalah Priyo Hardono, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur, dan harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( NO );
- b. Bahwa dalam dalil gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas karena pada awalnya Penggugat mendalilkan telah melakukan jual beli dengan Tergugat tetapi kemudian Penggugat juga mendalilkan telah melakukan jual beli dengan pihak pemilik tanah awal, tetapi Penggugat tidak menguraikan mengapa Penggugat tidak menghadirkan Tergugat pada waktu melakukan jual beli dengan pemilik tanah awal, padahal Penggugat menerima SHM No. 43/Banyuputih dari Para Tergugat, sehingga akan jelas siapa pemilik dari tanah a quo yang sebenarnya.
- c. Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak cermat hal ini terbukti dalam menyusun posita nomor urut posita salah, sehingga mengaburkan gugatannya.

## II. Dalam Konvensi

1. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat. Dan mohon agar apa yang termuat dalam Eksepsi diatas Mutatis Mutandis berlaku pula dalam Konvensi ini
2. Bahwa tidak benar dalil posita Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 4 karena sepanjang yang Para Tergugat ketahui adalah tanah a quo



dengan No. SHM 43/ Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiawan, 4. Ririn Setyowti yang telah dibeli oleh Para Tergugat dan telah Para Tergugat bayar lunas kepada pemilik tanah 4 ( empat ) orang tersebut pada tanggal 03 Januari 2014, tetapi juala beli tersebut belum dilakukan dihadapan notaris, hanya jual beli dengan bukti pembayaran (kwitansi ) dan surat pernyataan jual beli dari para pihak.

3. Bahwa Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada poin 5, karena seharusnya kalau memang Penggugat beritikad baik, Penggugat menghadirkan Para Tergugat dalam transaksi Penggugat dengan pemilik tanah awal, karena Penggugat sudah mendapat penjelasan dari Para Tergugat tentang tanah a quo dan Penggugat mendapat alas hak tanah a quo yaitu SHM No. 43/Banyuputih dari Tergugat I
4. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita poin 6, karena Para Tergugat membeli tanah a quo dari pemilik tanah awal dan tidak pernah menjual kepada Penggugat maupun kepada pihak lain, sehingga sudah sewajarnya Para Tergugat menguasai tanah a quo.
5. Bahwa Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada poin 7 sampai dengan poin 11, karena dalil dari Penggugat tersebut tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

Sedangkan yang benar adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Tergugat telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah dengan SHM No. 43/Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiawan, 4. Ririn Setyowati, dengan harga Rp. 300.000.000,00 ( Tiga Ratus Juta Rupiah ) pada tanggal 3 Januari 2014, atas pembelian tanah tersebut Para Tergugat telah membayar lunas kepada pemilik tanah 4 orang tersebut.
- b. Bahwa proses transaksi jual beli antara Para Tergugat dengan Alm. Ardi Suyono, Turut Tergugat II, III dan IV ( pemilik tanah a quo awal ) dilakukan di tempat tanah dan rumah yang menjadi obyek perkara dan dihadiri serta disetujui oleh semua pihak yaitu Para Tergugat dan Turut tergugat I, II, III dan IV
- c. Bahwa jual beli antara Para Tergugat dengan 4 orang pemilik tanah tersebut belum dilakukan dihadapan Notaris, hanya menggunakan bukti pembayaran kwitansi dan dihadapan saksi – saksi.
- d. Bahwa sebidang tanah dengan SHM No.43/Banyuputih yang telah Para Tergugat beli dari 4 (empat) orang pemilik tanah awal tersebut belum dilakukan balik nama ke nama Para Tergugat.



- e. Bahwa selanjutnya karena Para Tergugat membutuhkan dana maka Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 ( Dua Ratus Juta Rupiah ) kepada Penggugat pada tanggal 20 April 2018 dengan jaminan SHM Nomor 43/Banyuputih yang
- f. masih atas nama Ardi Suyono, Sutarno, Agus Setiawan dan Ririn Setyowati dan Surat pernyataan Jual beli antara Tergugat dengan Pemilik tanah 4 orang tersebut.
- g. Bahwa pada saat penyerahan uang pinjaman dari Penggugat ke Tergugat, ada kesepakatan tentang bunga pinjaman yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari pokok hutang Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) yaitu bunga sebesar Rp. 20.000.000,00 ( Dua Puluh Juta Rupiah ), yang bunga sebesar 10% tersebut dipotong diawal saat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat, sehingga pada saat penyerahan uang pinjaman tersebut Tergugat hanya menerima uang sejumlah Rp. 180.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), hal ini membuktikan telah timbul adanya kewajiban bayar terhadap perjanjian pinjaman (hutang) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat.
- h. Bahwa perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat tidak menyebutkan waktu kapan Para Tergugat harus membayar/melunasi hutangnya kepada Penggugat tetapi hanya disebutkan secepatnya.
- i. Bahwa berjalannya waktu, Tergugat belum mampu membayar hutang tersebut karena usaha Tergugat sedang mengalami kebangkrutan, maka Tergugat meminta waktu kepada Penggugat untuk pelunasannya.
- j. Bahwa Penggugat pernah menghubungi/menelpon Tergugat I menanyakan kapan hutang Tergugat dilunasi, dan pada saat itu Penggugat menyampaikan untuk SHM yang dijaminan Para Tergugat kepada Penggugat tersebut untuk diambil dan selanjutnya untuk mengajukan kredit di Bank, setelah cair nanti untuk melunasi hutang Para Tergugat kepada Pengguga. Tergugat I menjawab karena keadaan usaha Para Tergugat sedang memburuk dan situasi Pandemi Corona belum selesai tidak mungkin pihak Bank bersedia mencairkan kredit kepada Para Tergugat.
- k. Bahwa dari dalil diatas ( i ) dapat terlihat jelas dengan tindakan Penggugat yang menelpon/menghubungi Tergugat I untuk menagih hutang Tergugat I, menunjukkan bahwa antara Para Tergugat dengan Penggugat terjadi peristiwa hukum berupa hutang piutang bukan jual beli.



- l. Bahwa karena pinjaman tersebut belum terbayar oleh Para Tergugat, selanjutnya Penggugat mendatangi pemilik awal tanah obyek sengketa yaitu 4 ( empat ) orateng, Alm. Ardi Suyono, Turut Tergugat II, III serta Turut Tergugat IV, dengan maksud meminta bantuan dari 4 ( empat ) tersebut agar supaya Para Tergugat segera mengembalikan hutang kepada Penggugat.
- m. Bahwa dengan alasan tersebut diatas, poin ( k ), ternyata Penggugat mendatangkan Notaris untuk datang dari rumah ke rumah pada 4 ( empat ) orang pemilik tanah awal tersebut, meminta tanda tangan tangan dari 4 ( empat ) orang pemilik tanah awal tersebut dengan alasan untuk memberi dukungan pada Penggugat untuk menagih hutang Pada Para Tergugat, tetapi pada kenyataannya tanpa sepengetahuan dari 4 ( empat ) orang pemilik tanah awal tersebut ternyata dipakai Penggugat untuk proses balik nama SHM No. 43/Banyuputih tersebut, sedangkan 4 ( empat ) orang pemilik tanah awal tidak mengetahui dan tidak pula menyadarinya, karena niat dari 4 ( empat ) orang pemilik awal tanah tersebut membantu Penggugat agar Para Tergugat segera melunasi hutangnya kepada Penggugat, bahkan 4 ( empat ) orang pemilik tanah awal tersebut tidak menerima uang sepeserpun dari Penggugat, hal ini juga tertuang pada surat pernyataan dari Alm. Ardi Suyono dan Turut Tergugat IV serta pernyataan lisan dari Turut Tergugat III kepada Para Tergugat,
- n. Bahwa isi dari Surat Pernyataan Alm. Ardi Suyono dan Tergugat IV serta Pernyataan Lesan dari Tergugat III adalah sebuah penegasan bahwa :
- Rumah tanah yang terletak di desa Banyuputih RT. 15 RW. 04 Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara adalah benar dibeli oleh Tergugat I pada tanggal 03 Januari 2014.
  - Jual beli tersebut sudah disetujui oleh 4 ( orang ) Pemilik tanah awal dan semua menandatangani jual beli tersebut.
  - Penggugat dan kawan – kawan menemui pemilik awal dan menceritakan kalau Tergugat I berhutang pada Penggugat, dan Penggugat meminta dukungan dengan menandatangani surat – surat dukungan agar Tergugat I segera membayar hutangnya.
  - Pemilik tanah awal tidak tahu kalau ternyata Penggugat menyalahgunakan tanda tangan dukungan mereka justru untuk balik nama SHM No. 43/Banyuputih menjadi nama Penggugat.





e. Bahwa perkara ini pernah dilaporkan oleh Penggugat pada kepolisian yaitu di Polsek Kalinyamatan, dan Tergugat I juga sudah di panggil pihak Polsek Kalinyamatan, tetapi pelaporan Penggugat tidak dapat diterima/ditolak pihak Polsek Kalinyamatan, atss dasar bahwa perkara ini bukan wewenang pihak Kepolisian dan disarankan untuk diselesaikan lewat Pengadilan karena perkara ini merupakan perkara perdata utang piutang.

Sehingga dalil yang diuraikan oleh Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum Pidana yang dilakukan oleh Pera Tergugat sudah terbantahkan oleh penolakan pelaporan ke pihak Kepolisian dalam hal ini Polsek Kalinyamatan.

f. Bahwa yang sebenarnya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Pidana adalah Penggugat karena telah melakukan penipuan kepada 4 ( orang ) pemilik awal tanah dengan dalih meminta dukungan agar Para Tergugat membayar hutangnya tetapi justru dipakai untuk proses balik nama SHM No.43/Banyuputih.

g. Bahwa sejatinya dalam perkara ini Para Tergugat adalah korban dan pihak paling dirugikan, serta sangat jelas menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan upaya licik dan tidak patut dalam pnyam meminjam/hutang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat.

h. Bahwa berdasarkan uraian diatas, menunjukkan pokok perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat bukanlah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, melainkan sebatas kaitan perkara hutang piutang yang belum terselesaikan. Bahkan justru perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan telah melakukan proses balik nama atas jaminan hutang piutang milik Para Tergugat. Sehingga gugatan Penggugat telah salah dan cacat formil serta cacat materil, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menolak atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

### III. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa untuk mempermudah dalam pemeriksaan perkara ini, maka selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Kovensi atau Para Taergugat Konvesi mohon disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi atau Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi.



2. Bahwa disamping itu Para Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang tertulis dalam Bab Eksepsi dan Bab Pokok Perkara ( Konvensi ) diatas mutatis dan muntadis berlaku pula didalam Bab Rekonvensi ini.
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dalam hal ini telah berusaha menyelesaikan hutang piutang dengan Tergugat Rekonvensi namun karena imbas dari pandemic Covid 19, sehingga usaha dari Para Penggugat Rekonvensi mengalami kebangkrutan, sehingga Para Penggugat Rekonvensi belum mampu melunasinya.
4. Bahwa dalam keadaan proses perkara ini justru Para Penggugat Rekonvensi ketahui bahwasanya Tergugat Rekonvensi telah melakukan upaya balik nama SHM secara tidak patut, padahal SHM tersebut adalah surat jaminan hutang piutang yang tidak ada hak bagi Tergugat Rekonvensi untuk memilikinya.
5. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan proses peralihan hak atas tanah dengan SHM nomor 43/Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiaawan, 4. Ririn Setyowati pada tanggal 05 Agustus 2020 dihadapan Notaris Mulung Estu Prakoso S.H.,Sp.N.yang berkantor di jalan Kudus – Jepara Km. 15 Desa PPelang, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara sebagaimana termuat dalam Akte Jual Beli No. 20/2020, tertanggal 05 Agustus 2020 tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi yang dalam hal ini sebenarnya adalah pemilik dari obyek perkara tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Bahwa karena pengalihan SHM nomor 43/Banyuputih dari atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiyawan, 4. Ririn Setyowati menjadi nama Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka akte Jual Beli No. 20/2020 tertanggal 05 Agustus 2020 dihadapan Mulung Estu Prakoso, S.H.,Sp.N. Notaris PPAT di Kabupaten Jepara adalah cacat Hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, begitu pula dengan segala perbuatan hukum yang mengikutinya wajib dinyatakan cacat hukum dan tidak sah pula.
7. Bahwa menurut hukum adanya Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian tersebut diatas melahirkan hak bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sehingga karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, sesuai dengan Pasal



1365 KUH Perdata : “ Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut “.

8. Bahwa dari uraian hal tersebut diatas , jelas Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian yaitu hilangnya kepemilikan secara surat/dokumen atas obyek perkara tersebut mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial yang sepatutnya dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa atas gugatan Tergugat Rekonvensi ini, Para Penggugat Rekonvensi telah merasa dipermalukan oleh Tergugat Rekonvensi, yang apabila dinilai adalah sangat fatal akibatnya bagi Para Penggugat Rekonvensi, apalagi Penggugat beberapa kali datang kerumah Para Tergugat dengan membawa rombongan sehingga menimbulkan keresahan pada masyarakat di lingkungan rumah Para Tergugat. Atas rasa malu yang Para Penggugat Rekonvensi alami dari gugatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengada – ngada cerita, serta tindakan Penggugat,  
Para Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 1,000,000,000,00 ( Satu Milyar Rupiah ) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi.
10. Bahwa menurut hukum adanya kerugian lain berupa kerugian material yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi seperti biaya – biaya dan lainnya yang diakibatkan gugatan Tergugat Rekonvensi dan yang seharusnya diganti oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 100,000,000.00 ( seratus Juta Rupiah )
11. Bahwa karena peralihan hak SHM no 43/Banyuputih dari atas nama pemilik tanah awal kepada Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi menyerahkan kembali SHM tersebut beserta surat – surat lain kepada Para Penggugat Rekonvensi secara langsung dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Untuk selanjutnya dilakukan Peralihan Hak / Balik Nama SHM dari Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi, bilamana Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melakukan proses balik nama kepada Para Penggugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi dianggap memberikan kuasa kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk



menjalankan kepentingan itu dan putusan ini dapat digunakan sebagai dasar untuk proses Balik Nama Sertifikat/SHM tersebut.

12. Bahwa untuk menjamin putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara untuk menetapkan uang paksa ( dwangsom ) sebesar 1,000,000.00 ( Satu Juta Rupiah ) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

13. Bahwa gugatan Para Penggugat Rekonvensi telah didasarkan adanya bukti – bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad ) meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi.

14. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menjelaskan dalam dalil- dalil yang sebenarnya tanpa adanya hal – hal yang dibuat – buat, serta Para Penggugat Rekonvensi siap buktikan dalam agenda sidang pembuktian nantinya.

Baedar hal – hal yang telah Para Penggugat Rekonvensi uraikan diatas maka Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dalam amar putusannya sebagai berikut :

## **PRIMER**

### **I. DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat

### **II. DALAM POKOK PERKARA ( KONVENSI )**

1. Menerima jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

### **III. DALAM REKONVENSI ( GUGAT BALIK )**

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat Rekonvensi semula Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa pengalihan obyek sengketa ( SHM Nomor 43/Banyuputih ) dari atas nama pemilik awal 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiyawan, 4. Ririn Setyowati kepada Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi sebagaimana akta jual beli No. 20/2020 yang dibuat oleh Notaris, PPAT Wulung



Restu Prakoso, S.H.,Sp.N. tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Akte Jual Beli No. 20/2020 yang dibuat oleh Notaris, PPAT Mulung REstu Prakoso, S.H.Sp.N. merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan sebagai hukum peralihan Hak ( balik nama ) SHM No. 43/Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiyawan, 4. Ririn Setyowati sekarang menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi, Etyl Elsy Felle adalah cacat hukum dan tidak sah sehingga SHM Nomor 43/Banyuputih atas nama Etyl Elsy Felle tidak mempunyai hukum mengikat.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan imaterial yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi yaitu telah mempermalukan Para Penggugat Rekonvensi dengan gugatan yang mengada – ada dan telah melakukan peralihan hak / balik nama secara melawan hukum atas jaminan hutang piutang berupa SHM No. 43/Banyuputih yaitu sebesar Rp. 1,100,000,000.00 ( Satu Milyar Seratus Juta Rupiah ).
6. Memutuskan memrintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jepara untuk membatalkan peralihan hak atas SHM Nomor 43/Banyuputih yang semula atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiyawan, 4. Ririn Setyowati berganti menjadi atas nama Etyl Elsy Pelle.
7. Menyatakan Putusan ini setelah mmempunyai kekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar proses balik nama tanah a quo menjadi nama Para Penggugat Rekonvensi.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa ( dwangsom ) kepada Para Penggugat Rekonvensi yang setiap harinya sebesar Rp. 1,000,000.00 ( Satu Juta Rupiah ) apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan putusan ini.

#### IV. DALAM EKSEPSI. KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sdeluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### SUBSIDAIR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Para Tergugat, Kuasa Penggugat tidak mengajukan Replik dan Kuasa Para Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan fotocopy bukti surat-surat sebagai berikut:

- P – 1 : Akta Jual Beli No: 20/2020, tanggal 5 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mulung Estu Prakoso, SH, SpNot antara Tuan Ardi Suyono, dkk selaku Penjual dengan Nyonya Etly Elsy Pelle selaku Pembeli;
- P – 2 : Sertifikat Hak Milik No. 43 Desa Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, tanggal 07 April 2012 atas nama Pemegang Hak Etly Elsy Pelle;
- P – 3 : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, tanggal 20 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Imam Zainal Arifin, SH, antara Tuan Priyo Hardono serta Nyonya Mulyana selaku Penjual dengan Nyonya Etly Elsy Pelle selaku Pembeli;
- P – 4 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tanggal 20 April 2018 dari ibu Elly kepada Priyo Hardono;
- P – 5 : Surat Somasi I, tanggal 31 Mei 2022 kepada Priyo Handoko dan Ny. Mulyana;
- P – 6 : Tanda Bukti Pengiriman Surat Somasi I dari JNE, tanggal 31 Mei 2022;
- P – 7 : Surat Somasi II, tanggal 7 Juni 2022 kepada Priyo Handoko dan Ny. Mulyana;
- P – 8 : Tanda Bukti Pengiriman Surat Somasi II dari JNE, tanggal 7 Juni 2022;
- P – 9 : E-KTP NIK: 7105224802820003, atas nama Etly Elsy Pelle, tanggal 20 Mei 2016;

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa

#### 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)



Terhadap semua bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat selain bukti surat menyatakan mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi BLEGOOH ALUN SADAYU, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal orang yang bernama bapak PRIYO dan Nyonya MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi kenal pertama kali Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) pada tahun 2018 tepatnya di tempat Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V) di daerah Tahunan, Kabupaten Jepara;
- Bahwa saksi kenal orang yang bernama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV);
- Bahwa saksi kenal pertama kali ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) pada tahun 2020 tepatnya di tempat kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) di daerah Mayong, Kabupaten Jepara;
- Bahwa sekitar tahun 2018 saksi bersama ibu CLAUDIA yang merupakan karyawan Penggugat diajak pergi oleh Penggugat untuk mendampingi Penggugat ke kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V) di daerah Tahunan dalam rangka jual beli tanah. Lalu setelah sampai di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V), saksi melihat di dalam kantor notaris sudah ada 2 (dua) orang yang saksi tidak kenal dan setelah saksi berkenalan, saksi baru tahu bahwa 2 (dua) orang itu adalah bapak PRIYO dan ibu MULYANA (Para Tergugat). Lalu Penggugat mengajak saksi untuk ikut duduk di dalam kantor Notaris bersama dengan Penggugat, bapak PRIYO (Tergugat I), ibu MULYANA (Tergugat II) dan Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V). Kemudian saksi melihat Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Bapak PRIYO (Tergugat I) di hadapan Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V) yang katanya pada waktu itu guna pembayaran pembelian tanah. Lalu setelah penyerahan uang, Penggugat bersama Bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat) tandatangan di atas kertas yang saksi tidak tahu kertas apa itu.

*Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



Kemudian setelah penandatanganan itu saksi diajak oleh Penggugat bersama ibu CLAUDIA kembali pulang;

- Bahwa penyerahan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dilakukan Penggugat kepada Bapak PRIYO (Tergugat I) dan penandatanganan yang dilakukan Penggugat, Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) disaksikan di hadapan Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa saksi lupa tanggal dan bulan tapi ingat tahun 2018 Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah dengan Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dibeli Penggugat dari Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) di daerah desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara;
- Bahwa saksi tidak tahu kertas apa yang ditandatangani Penggugat dan Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) waktu di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa pada saat transaksi jual-beli tanah di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V), penjualnya adalah Bapak PRIYO (Tergugat I) sedangkan pembelinya adalah Penggugat;
- Bahwa sekitar tahun 2020 saksi diajak kembali pergi oleh Penggugat untuk mendampingi Penggugat ke kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) di daerah Mayong dalam rangka jual beli tanah. Lalu setelah sampai di kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI), saksi melihat di dalam kantor notaris sudah ada 4 (empat) orang yang saksi tidak kenal dan setelah saksi berkenalan, saksi baru tahu bahwa 4 (empat) orang itu adalah ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV). Lalu Penggugat mengajak saksi untuk ikut duduk di dalam kantor Notaris bersama dengan Penggugat, ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) dan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI). Kemudian saksi melihat Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) di hadapan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) yang katanya pada



waktu itu guna pembayaran pembelian tanah. Lalu setelah penyerahan uang, Penggugat bersama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) tandatangan di atas kertas yang saksi tidak tahu kertas apa itu. Kemudian setelah penandatanganan itu saksi diajak oleh Penggugat kembali pulang;

- Bahwa saksi lupa berapa jumlah pastinya uang yang diserahkan Penggugat kepada ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) di hadapan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI);
- Bahwa saksi tidak tahu kertas apa yang ditandatangani Penggugat, ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) waktu di kantor MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI);
- Bahwa pada saat transaksi jual-beli tanah di kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI), penjualnya adalah ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV), sedangkan pembelinya adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara;
- Bahwa objek tanah yang dibeli Penggugat dari Bapak PRIYO (Tergugat I) dan objek tanah yang dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) adalah objek tanah yang sama;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pertama membeli objek tanah di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara pada tahun 2018 dari Bapak PRIYO dan Ibu MULYANA (para Tergugat) dengan harapan setelah dibeli sertifikat tanah bisa dibaliknama ke nama Penggugat, tetapi para Tergugat tidak kunjung membaliknamanya, sehingga pada tahun 2020 Penggugat mencari Pemilik tanah tersebut yakni ahli waris yang bernama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) dan melakukan jual-beli kembali



dengan ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV), lalu sertifikat tanah tersebut bisa dibaliknama ke Penggugat, tetapi Penggugat sampai sekarang tidak bisa menguasainya karena para Tergugat masih menguasai dan tidak mau meninggalkan objek tanah tersebut;

- Bahwa sampai sekarang yang menguasai objek tanah tersebut adalah Bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi bekerja sebagai Karyawan dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat berprofesi sebagai pengusaha tas dan kos-kosan;
- Bahwa saksi pernah melihat ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut bersama Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi dan Penggugat melihat ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, saksi bersama Penggugat bertemu dengan bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen atau akta jual-beli tanah antara Penggugat dengan bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen atau akta jual-beli tanah antara Penggugat dengan ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV);
- Bahwa saksi tidak melihat bapak PRIYO (Tergugat I) tandatangan di kwitansi pada waktu Penggugat menyerahkan uang di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa saksi melihat bapak PRIYO (Tergugat I) tandatangan di atas kertas pada waktu di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang kepada bapak PRIYO (Tergugat I) di kantor Notaris IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V), Bapak PRIYO (Tergugat I) hanya bilang secara lisan bahwa nanti tanah akan serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tidak diserahkan Bapak PRIYO (Tergugat I) kepada Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang menjadi objek sengketa ini;



- Bahwa Penggugat tidak menguasai tanah yang dibelinya dari Bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat asal mula tanah yang dibeli Penggugat itu adalah milik ahli waris yang bernama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV), tetapi yang menghuninya adalah bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) berbentuk tanah dan bangunan;

Atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi LUKMAN ISNADI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 2019 sebagai karyawan Penggugat;
- Bahwa terkait perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah masalah jual-beli tanah dimana Penggugat sudah membeli tanah tetapi Penggugat tidak menguasainya;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah ahli waris yang bernama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV);
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) pada tahun 2020 di kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) di daerah Mayong, Kabupaten Jepara;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi permasalahan ini adalah di daerah desa Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara;
- Bahwa di dalam sertifikat tanah sekarang tercantum nama Penggugat sebagai pemiliknya;
- Bahwa sekitar tahun 2020 saksi bersama ibu CLAUDIA, dan saudara GLEGOOH ALUN SEDAYU yang merupakan karyawan Penggugat diajak pergi oleh Penggugat untuk mendampingi Penggugat ke kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) di daerah Mayong, Kabupaten Jepara dalam rangka jual beli tanah. Lalu setelah

*Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



sampai di kantor Notaris kantor MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI), saksi melihat di dalam kantor notaris sudah ada 4 (empat) orang yang saksi tidak kenal dan setelah saksi berkenalan, saksi baru tahu bahwa 4 (empat) orang itu adalah ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV). Lalu Penggugat duduk bersama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) dan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI). Kemudian saksi melihat Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) di hadapan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) yang katanya guna pembayaran pembelian tanah. Lalu setelah penyerahan uang, Penggugat bersama ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) tandatangan di atas kertas yang saksi tidak tahu kertas apa itu. Kemudian setelah penandatanganan itu saksi diajak oleh Penggugat bersama ibu CLAUDIA dan saudara GLEGOOH ALUN SEDAYU kembali pulang;

- Bahwa saksi lupa berapa jumlah uang yang diserahkan Penggugat kepada ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) di hadapan Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI);
- Bahwa saksi kenal bapak PRIYO dan ibu MUYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi mengenal bapak PRIYO dan ibu MUYANA (para Tergugat) pada saat saksi dibawa oleh Penggugat melihat objek tanah yang telah dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) dan pada saat saksi dan Penggugat disana saksi bertemu Bapak PRIYO dan ibu MUYANA yang menempati objek tanah itu;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) berbentuk tanah dan bangunan;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN



SETYOWATI (Turut Tergugat IV) yang menguasai tanah dan bangunan itu adalah Bapak PRIYO (Tergugat I);

- Bahwa sampai saat ini Bapak PRIYO (Tergugat I) masih menempati tanah dan bangunan itu;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat pernah membeli tanah dari Bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai akta jual beli tanah antara Penggugat dengan Bapak PRIYO dan ibu MULYANA (para Tergugat);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai penyerahan uang dari Penggugat kepada Bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak mengenal notaris yang bernama IMAM ZAINAL ARIFIN (Turut Tergugat V);
- Bahwa saksi dan Penggugat sudah 2 (dua) kali ke lokasi tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini pada tahun 2020;
- Bahwa saat Penggugat dan saksi ke lokasi tanah yang menjadi sengketa tersebut, Penggugat dan saksi bertemu dengan Bapak PRIYO (Tergugat I) di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saat saksi dan Penggugat bertemu dengan Bapak PRIYO (Tergugat I) di tempat lokasi tanah yang menjadi sengketa tersebut terjadi perdebatan antara Penggugat dengan bapak PRIYO (Tergugat I) agar bapak PRIYO (Tergugat I) menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tetapi bapak PRIYO (Tergugat) menolaknya, bahkan Penggugat sempat melaporkan kejadian itu ke Polsek;

Atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Para Tergugat telah menyerahkan fotocopy bukti surat-surat sebagai berikut :

- T I,II – 1 : E-KTP NIK: 3320131003720004, atas nama Priyo Hardono, tanggal 11 Juni 2021;
- T I,II – 2 : E-KTP NIK: 3320134404820003, atas nama Mulyana,;
- T I,II – 3 : Kartu Keluarga No. 3320131306069266, atas nama Kepala Keluarga Priyo Hardono, tanggal 27 Agustus 2019;
- T I,II – 4 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tanggal 03 Januari 2014 dari Priyo Hardono



kepada Ardi Suyono;

T I,II – 5 : Surat Pernyataan atas nama Ardi Suyono, tanggal 08 Maret 2021 dan KTP NIK 3320131002540001 atas nama Ardi Suyono;

T I,II – 6 : Surat Pernyataan atas nama Ririn Setyowati, tanggal 08 Maret 2021 dan KTP NIK 3374076104810005 atas nama Ririn Setyowati;

Terhadap semua bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi JOKO BUDI SANTOSO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat yang bernama ibu MELY;
- Bahwa saksi kenal dengan bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa saksi kenal dengan bapak PRIYO (Tergugat I) sejak tahun 2017 saat masih bersama-sama kerja di Media Bhayangkara;
- Bahwa saksi kenal ibu MELY pada bulan April tahun 2018 saat di rumah bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa dulu bapak PRIYO (Tergugat I) sewaktu masih bekerja di Media Bhangkara sering berkeluh kesah dengan saksi dimana bapak PRIYO (Tergugat I) ingin membuka usaha jual-beli rosok pengelola limbah tetapi tidak punya modal, lalu bapak PRIYO (Tergugat I) meminta tolong kepada saksi agar dicarikan orang yang bisa meminjamkan dana untuk modal usaha dengan jaminan sertifikat tanahnya. Kemudian saksi menghubungi saudara DIMAS dan meminta bantuan saudara DIMAS agar bisa mencarikan dana untuk bapak PRIYO (Tergugat I) dengan jaminan sertifikat tanah bapak PRIYO (Tergugat I). Kemudian saudara DIMAS menghubungi saudara BAYU dan saudara BAYU menghubungi cik MELY. Lalu bapak PRIYO (Tergugat I), saudara BAYU, dan cik MELY berkomunikasi dan menyepakati untuk bertemu pada tanggal 20 April 2018 di rumah bapak PRIYO di Ds Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara. Pada saat di rumah bapak PRIYO (Tergugat I) dengan disaksikan oleh saksi, saudara BAYU dan saudara



LUDI SHARINDRA, cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I) membuat kesepakatan pinjam meminjam uang dimana bapak PRIYO (Tergugat I) meminjam uang kepada cik MELY sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk modal usaha dengan jaminan sertifikat tanah Bapak PRIYO (Tergugat I), dan pada saat penyerahan uang, Bapak PRIYO (Tergugat I) tidak menerima uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) secara full dari cik MELY, dimana cik MELY memotong sebesar 10% (sepuluh persen) dan saudara BAYU memotong sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) lalu setelah kesepakatan itu terjadi kami pulang;

- Bahwa nilai kesepakatan pinjam meminjam uang antara cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat pertemuan antara bapak PRIYO (Tergugat I) dengan cik MELY, ada penyerahan uang dari cik MELY kepada bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa penyerahan uang dari cik MELY kepada bapak PRIYO (Tergugat I) terjadi pada tanggal 20 April 2018 di rumah Bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa pada saat kesepakatan pinjam meminjam uang, bapak PRIYO (Tergugat I) menjaminkan sertifikat tanahnya kepada cik MELY yakni sertifikat tanah di Ds. Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang menjadi jaminan bapak PRIYO (Tergugat I) kepada cik MELY yakni di Ds. Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek jaminan bapak PRIYO (Tergugat I) dengan rumah kediaman Bapak PRIYO (Tergugat I) itu berhadapan;
- Bahwa lokasi tempat kesepakatan pinjam-meminjam uang antara bapak PRIYO (Tergugat I) dengan cik MELY itu di rumah kediaman bapak PRIYO (Tergugat I), bukan di objek jaminannya;
- Bahwa saksi tidak tahu Notaris yang bernama IMAM ZAINAL (Turut Tergugat V);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian/akta jual beli antara ibu cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak mengenal ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Objek tanah yang dijadikan jaminan utang Bapak PRIYO (Tergugat I) kepada ibu MELY itu adalah milik bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa yang menguasai objek tanah yang dijadikan jaminan utang itu adalah Bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu bapak PRIYO (Tergugat I) bisa memiliki dan menguasai objek tanah yang dijadikan jaminan utang itu dari mana;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat objek tanah yang dijadikan jaminan utang bapak PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa dalam kesepakatan pinjam meminjam uang dari cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I), saksi tidak tahu jangka waktu peminjamannya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kesepakatan pinjam meminjam uang dari cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I) dituangkan dalam perjanjian tertulis;
- Bahwa saksi melihat bapak PRIYO ada menandatangani di sebuah kertas berbentuk folio tetapi saksi tidak tahu isi kertasnya apa saat kesepakatan pinjam meminjam uang dengan cik MELY;
- Bahwa saksi tidak melihat penyerahan sertifikat jaminan dari bapak PRIYO (Tergugat I) kepada cik MELY;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah bapak PRIYO (Tergugat I) sudah pernah membayar atau mengangsur utangnya kepada cik MELY;
- Bahwa dalam penyerahan uang dari cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I), saksi melihat PRIYO (Tergugat I) tandatangan di sebuah kertas folio;
- Bahwa saksi tidak tahu kertas apa yang ditandatangani PRIYO (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi yang ditandatangani PRIYO (Tergugat I) saat penerimaan uang dari cik MELY;
- Bahwa uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang diserahkan cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I) dipotong 10% (sepuluh persen) untuk cik MELY dan dipotong lagi Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) oleh saudara BAYU;
- Bahwa kesepakatan yang terjadi antara cik MELY dengan PRIYO (Tergugat I) yang terjadi di rumah PRIYO (Tergugat I) pada tanggal 20 April 2018 bukan perjanjian jual-beli, melainkan perjanjian pinjam meminjam uang dimana PRIYO (Tergugat I) meminjam uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada cik MELY;

Atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa



2. Saksi LUDI SHARINDRA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal Penggugat yang bernama ibu MELY;
  - Bahwa saksi kenal dengan bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa saksi kenal dengan bapak PRIYO (Tergugat I) sejak tahun 2017 saat masih bersama-sama kerja di Media Bhayangkara;
  - Bahwa saksi kenal ibu MELY pada tanggal 20 April 2018 saat di rumah bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa dulu bapak PRIYO (Tergugat I) sewaktu masih bekerja di Media Bhangkara sering berkeluh kesah dengan dimana bapak PRIYO (Tergugat I) ingin membuka usaha jual-beli rosok pengelola limbah tetapi tidak punya modal, lalu bapak PRIYO (Tergugat I) meminta tolong kepada saudara JOKO BUDI SANTOSO agar dicarikan orang yang bisa meminjamkan dana untuk modal usaha dengan jaminan sertifikat tanahnya. Kemudian saudara JOKO BUDI SANTOSO menghubungi saudara DIMAS dan meminta bantuan saudara DIMAS agar bisa mencarikan dana untuk bapak PRIYO (Tergugat I) dengan jaminan sertifikat tanah bapak PRIYO (Tergugat I). Kemudian saudara DIMAS menghubungi saudara BAYU dan saudara BAYU menghubungi cik MELY. Lalu bapak PRIYO (Tergugat I), saudara BAYU, dan cik MELY berkomunikasi dan menyepakati untuk bertemu pada tanggal 20 April 2018 pukul 18.00 WIB di rumah bapak PRIYO di Ds Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara. Pada saat di rumah bapak PRIYO (Tergugat I) dengan disaksikan oleh saksi, saudara BAYU, dan saudara JOKO BUDI SANTOSO, cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I) membuat kesepakatan pinjam meminjam uang dimana bapak PRIYO (Tergugat I) meminjam uang kepada cik MELY sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk modal usaha, dan pada saat penyerahan uang, Bapak PRIYO (Tergugat I) tidak menerima uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) secara full dari cik MELY, dimana cik MELY memotong sebesar 10% (sepuluh persen) dan saudara BAYU memotong sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) lalu setelah kesepakatan itu terjadi saksi pulang;
  - Bahwa nilai kesepakatan pinjam meminjam uang antara cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pertemuan antara bapak PRIYO (Tergugat I) dengan cik MELY, ada penyerahan uang dari cik MELY kepada bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa penyerahan uang dari cik MELY kepada bapak PRIYO (Tergugat I) terjadi pada tanggal 20 April 2018 sekitar pukul 18.00 WIB sore di rumah Bapak PRIYO (Tergugat I) Ds. Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara;
  - Bahwa saksi melihat penyerahan uang dari Cik MELY kepada bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa pada saat kesepakatan pinjam meminjam uang, bapak PRIYO (Tergugat I) menjaminkan sertifikat tanahnya kepada cik MELY tapi saksi tidak tahu sertifikat tanah mana yang dijaminkannya;
  - Bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah yang menjadi jaminan bapak PRIYO (Tergugat I) kepada cik MELY;
  - Bahwa saksi tidak tahu Notaris yang bernama IMAM ZAINAL (Turut Tergugat V);
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian/akta jual beli antara ibu cik MELY dengan bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa saksi tidak tahu dan tidak mengenal ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV);
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek tanah yang dijadikan jaminan utang itu;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat objek tanah yang dijadikan jaminan utang bapak PRIYO (Tergugat I);
  - Bahwa dalam kesepakatan pinjam meminjam uang dari cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I) ada jangka waktu peminjamannya yakni 3 (tiga) bulan;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah kesepakatan pinjam meminjam uang dari cik MELY kepada PRIYO (Tergugat I) dituangkan dalam perjanjian tertulis;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai tandatangan Bapak PRIYO (Tergugat I) saat kesepakatan pinjam meminjam uang dengan cik MELY;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah bapak PRIYO (Tergugat I) sudah pernah membayar atau mengangsur utangnya kepada cik MELY;
- Atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa



Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas tanah yang dipersengketakan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Januari 2023, dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 20 Februari 2023 ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap surat gugatan Penggugat Konvensi, ternyata pihak Para Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi atau keberatan, maka sesuai dengan tertib hukum acara, sebelum mempertimbangkan tentang materi pokok perkara terlebih dahulu harus dipertimbangkan tentang eksepsi atau keberatan dimaksud, karena apabila ternyata eksepsi atau keberatan tersebut beralasan hukum dan dinyatakan diterima/dikabulkan, maka tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan tentang pokok perkara, namun sebaliknya apabila eksepsi atau keberatan tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak maka lebih lanjut akan dipertimbangkan dan diputuskan tentang materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi / keberatan yaitu:

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( Plurium litis consortium );
2. Eksepsi tentang Gugatan kabur ( Obscur Libel );

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut;

#### **Ad.1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak ( *Plurium litis consortium* );**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menyebutkan secara spesifik nama – nama ahli waris dari Alm. Ardi Suyono, sebagai Turut Tergugat I, berdasarkan Pasal 832 KUH Perdata ahli waris dapat digolongkan menjadi 4 ( empat ) golongan besar, penggunaan kalimat Ahli Waris oleh Penggugat mengandung arti sangat luas/sangat banyak sehingga tidak jelas ahli waris yang mana yang ditarik/dimasukan sebagai Turut Tergugat.;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Penggugatlah yang berhak menentukan siapa-siapa saja yang dijadikan Tergugat dalam gugatan yang diajukannya karena Penggugat akan menarik seseorang menjadi Tergugat dalam hal Tergugat tersebut menimbulkan kerugian secara keperdataan bagi Penggugat sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugianlah yang menjadi objek dari sebuah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (M.A.R.I) no.1072 K/Sip/1982 tertanggal 1 Agustus 1983 yang memiliki kaidah hukum yaitu "gugatan ditujukan kepada yang secara nyata menguasai barang sengketa (objek)", dan oleh karenanya atas tanah obyek perkara saat ini yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi sedang dikuasai oleh Para Tergugat Konvensi, maka gugatan ini yang menjadikan Para Tergugat Konvensi sebagai Tergugat utama sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa terkait dengan penulisan Para Ahli Waris Ardi Suyono sebagai Turut Tergugat I, Majelis Hakim menilai hal tersebut tidak dapat dijadikan keberatan oleh pihak Tergugat lain, yang mana sepanjang Para Ahli Waris Ardi Suyono tidak mengajukan keberatan terkait dijadikannya mereka menjadi pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai pokok sengketa dalam perkara ini ialah antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi, sedangkan ditariknya Para Turut Tergugat Konvensi hanya untuk memperjelas duduk perkara, maka dalam rangka peradilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan, Majelis Hakim menilai keadaan seperti ini tidak langsung menjadikan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi / keberatan dari Para Tergugat Konvensi tentang “Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)” haruslah ditolak;

## **Ad.2. Eksepsi tentang Gugatan kabur ( Obscur Libel );**

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi dalam eksepsinya mendalihkan bahwa gugatan Penggugat telah salah menulis nama Tergugat I, didalam gugatan Penggugat nama Tergugat I tertulis Priyo Handoko, nama asli dari tergugat sesuai Kartu Identitasnya ( KTP ) Terggugat I adalah Priyo Hardono;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim mengambil pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, yang menyebutkan bahwa penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku (*Strict Law*), tetapi harus dengan lentur (*Flexible*), yang mana apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti, dapat atau harus ditolerir, dan kekeliruan itu dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*) dan oleh karenanya, kesalahan dimaksud dapat diperbaiki oleh Penggugat dalam persidangan melalui surat perbaikan atau perbaikan dilakukan dalam replik (balasan atas jawaban tergugat). Bahkan hakim sendiri dapat memperbaiki dalam berita acara persidangan maupun dalam putusan;

Menimbang, bahwa terkait nama Tergugat I Konvensi yang dalam gugatan Penggugat tertulis Priyo Handoko, sedangkan Tergugat I dalam KTP nya tertulis Priyo Hardono, maka kekeliruan tersebut berada pada nama belakang yang Majelis Hakim nilai masih dapat ditolerir karena alamat Tergugat I Konvensi dalam gugatan Penggugat Konvensi masih sama dengan alamat Tergugat I dalam KTP nya, dan oleh karenanya Majelis Hakim menilai hal tersebut sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*);

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi lainnya terkait gugatan Kabur ( *Obscur Libel* ), maka Majelis Hakim menilai hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang didalihkan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi / keberatan dari Tergugat Konvensi tentang “Gugatan kabur ( *Obscur Libel* )” haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi / keberatan dari Para Tergugat Konvensi haruslah ditolak seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi yang telah menguasai sebidang tanah yang menurut Penggugat adalah miliknya yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal sebagai berikut

- bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ialah sebidang tanah yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) yang dahulunya terregister dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno (Turut Tergugat II), 3. Agus Setiawan (Turut Tergugat III) dan 4. Ririn Setyowati (Turut Tergugat IV) dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa.
- Sebelah Timur : Sumiah.
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena.
- Sebelah Barat : Jalan DPUK.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat Konvensi dan Jawaban dari Tergugat Konvensi, terdapat 2 (dua) isu yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah siapakah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara dan apakah Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu isu pokok permasalahan pertama, yaitu siapakah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dirinya adalah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara karena Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara saat ini sudah atas nama Penggugat yang didapat oleh Penggugat yang mana Penggugat memperoleh Obyek Sengketa tersebut melalui transaksi Jual Beli dengan pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, dengan nilai transaksi pembelian sebesar Rp150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah dibayarkan lunas dari Penggugat kepada pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV pada tanggal 5 Agustus 2020 sebagaimana Akte Jual Beli dengan Nomor Akte : 20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi mendalihkan dirinya adalah pemilik sah dari obyek sengketa karena Tanah obyek perkara dengan No. SHM 43/ Banyuputih atas nama 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiawan, 4. Ririn Setyowti yang telah dibeli oleh Para Tergugat dan telah Para Tergugat bayar lunas kepada pemilik tanah 4 ( empat ) orang tersebut pada tanggal 03 Januari 2014, tetapi jual beli tersebut belum dilakukan dihadapan notaris, hanya jual beli dengan bukti pembayaran (kwitansi ) dan surat pernyataan jual beli dari para pihak;

Menimbang, bahwa barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil jawabannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-6 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait kepemilikan tanah obyek perkara, Penggugat Konvensi mengajukan bukti surat P-1 berupa akta jual beli Akta Jual Beli No: 20/2020, tanggal 5 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Mulung Estu Prakoso, SH, SpNot antara Tuan Ardi Suyono, dkk selaku Penjual dengan Nyonya Etyl Elsy Pelle (Penggugat) selaku Pembeli, yang kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut diajukan ke BPN hingga terbitlah bukti P-2 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 43 Desa Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, tanggal 07 April 2012 atas nama Pemegang Hak Etyl Elsy Pelle (Penggugat);

*Halaman 44 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait Penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana bukti surat P-1 tersebut, Penggugat juga menghadirkan Saksi BLEGOOH ALUN SADAYU dan Saksi LUKMAN ISNADI yang ikut menyaksikan ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) berada di Kantor Notaris MULUNG ESTU PRAKOSO (Turut Tergugat VI) yang saat itu Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada keempat orang tersebut dan keempat orang tersebut tandatangan di atas kertas yang saksi tidak tahu kertas apa itu;

Menimbang, bahwa atas bukti surat P-3 sampai dengan P-9, Majelis Hakim menilai tidak ada hubungannya dengan pembuktian kepemilikan lahan, maka atas bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok permasalahan lainnya;

Menimbang, bahwa Para Tergugat konvensi, untuk membuktikan dalilnya terkait kepemilikan obyek tanah perkara, mengajukan bukti surat T.I.II-4 berupa Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), tanggal 03 Januari 2014 dari Priyo Hardono kepada Ardi Suyono, T.II.-5 berupa Surat Pernyataan atas nama Ardi Suyono tanggal 08 Maret 2021 dan Bukti Surat T.I.II-6 berupa Surat Pernyataan atas nama Ririn Setyowati tanggal 08 Maret 2021 yang mana kedua surat pernyataan tersebut menjelaskan benar telah terjadi jual beli atas tanah obyek perkara antara Priyo Hardono selaku pembeli dengan ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) selaku penjual pada 03 Januari 2014;

Menimbang, bahwa atas bukti surat T.I.II-1, T.I.II-2, dan T.I.II-3, Majelis Hakim yakni untuk membuktikan nama Tergugat I konvensi adalah Priyo Hardono bukan Priyo Handoko, maka hal tersebut sudah Majelis Pertimbangan dalam bagian eksepsi, dan oleh karena hal tersebut tidak berkaitan dengan pembuktian kepemilikan tanah obyek perkara, maka atas bukti surat tersebut Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa atas Saksi Joko Budi Santoso dan Saksi Ludi Sharindra, oleh karena Para Saksi tersebut tidak menerangkan terkait proses jual beli atas tanah obyek perkara, maka keterangan Saksi Joko Budi Santoso dan Saksi Ludi Sharindra tidak dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah obyek perkara oleh Para Tergugat Konvensi;

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait siapa yang mempunyai hak milik atas lahan obyek sengketa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka peralihan Sertifikat Hak Milik dengan cara jual beli haruslah dengan cara Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan adanya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan ARDI SUYONO (Turut Tergugat I), SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) selaku pemegang Sertifikat Hak Milik sebelumnya atas tanah obyek perkara, yang mana Akta Jual Beli adalah sebuah akta otentik yang tidak dapat diragukan lagi keasliannya, maka peralihan hak milik atas tanah tersebut telah sah secara hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini ialah antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi adalah sama-sama pembeli atas tanah obyek perkara yang mana Penggugat Konvensi membeli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapat Notaris selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana bukti surat P-1, sedangkan Para Tergugat konvensi membeli berdasarkan kwitansi sebagaimana bukti surat T.I.II-4;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak mendalilkan diri mereka adalah selaku pembeli atas tanah obyek perkara, maka pihak yang dapat dilindungi secara hukum adalah pihak yang dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah menetapkan indikator seseorang dapat dikatakan sebagai Pembeli beritikad baik sebagaimana dalam Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, pada bagian kamar perdata angka 4, yang menyebutkan sebagai berikut:



Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - o Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan transaksi jual beli tanah oleh kedua belah pihak, maka Penggugat Konvensilah yang dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik dan oleh karenanya Penggugat Konvensilah yang harus dilindungi secara hukum atas kepemilikan tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi mengajukan bukti surat .II.-5 berupa Surat Pernyataan atas nama Ardi Suyono tanggal 08 Maret 2021 dan Bukti Surat T.I.II-6 berupa Surat Pernyataan atas nama Ririn Setyowati tanggal 08 Maret 2021 yang mana kedua surat pernyataan tersebut



menjelaskan benar telah terjadi jual beli atas tanah obyek perkara antara Priyo Hardono selaku pembeli dengan ARDI SUYONO, SUTARNO (Turut Tergugat II), AGUS SETIAWAN (Turut Tergugat III), dan RIRIN SETYOWATI (Turut Tergugat IV) selaku penjual pada 03 Januari 2014, akan tetapi Majelis Hakim menilai pernyataan sepihak dari Penjual dahulunya, tidak dapat dijadikan dasar bahwa jual beli yang dilakukan oleh penjual sebelumnya kepada pihak lain menjadi tidak sah, yang mana itulah tujuan jual beli tanah tersebut harus dituangkan dalam bentuk akta otentik yaitu Akta Jual Beli, sehingga pihak penjual tidak dapat secara sepihak membatalkan jual belinya kepada Pembeli;

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli sebagaimana bukti surat P-1, semua pihak penjual menandatangani pada setiap halaman Akta Jual Beli, dan dipersidangan Para Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan Akta Jual Beli tersebut palsu atau adanya putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dalam Akta Jual Beli Palsu, dan oleh karenanya Akta Jual Beli sebagaimana bukti surat P-1 haruslah dianggap asli dan otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terhadap pokok permasalahan pertama, maka Majelis Hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan pokok permasalahan yang kedua, yaitu apakah Para Tergugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat Konvensi, maka Penggugat Konvensi mendalilkan terdapat 2 (dua) perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat Konvensi terhadap Penggugat Konvensi yaitu :

- Para Tergugat Konvensi telah menguasai tanah obyek perkara;
- Para Tergugat Konvensi telah melakukan penipuan atau penggelapan terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa atas perbuatan melawan hukum yang pertama, Penggugat mendalilkan Para Tergugat merupakan Para Pihak yang hingga Gugatan ini dilakukan oleh Penggugat masih menguasai dan menempati dengan cara melawan hukum terhadap Obyek Sengketa milik Penggugat tanpa seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa : "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", namun Pasal 1365 KUHPerdara tidak menafsirkan apa itu



Perbuatan Melawan Hukum yang mana definisi dari Perbuatan Melawan Hukum hanya diatur dalam Arrest HR. 31 Januari 1919 – LIDENBAUM – COHEN yang menyebutkan bahwa perbuatan melawan hukum berarti perbuatan yang melanggar hak subyektif seseorang dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar kaidah tata Susila, atau Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa terkait penguasaan tanah oleh Para Tergugat konvensi, hal ini berkaitan dengan siapa pemilik yang sah atas tanah obyek perkara, dan oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat Konvensi adalah pihak yang berhak secara hukum sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek perkara, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi dalam menguasai tanah obyek perkara adalah perbuatan melawan hukum, dan oleh karenanya Para Tergugat Konvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat konvensi karena menguasai tanah obyek perkara tanpa izin dari Penggugat Konvensi sebagai pemilik yang sah secara hukum atas tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa atas perbuatan melawan hukum yang kedua, Penggugat Konvensi mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat menyatakan kepada Penggugat bahwa Para Tergugat adalah pemilik dari Obyek Sengketa tersebut dan telah melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan untuk Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akta : 07, tertanggal 20 April 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT H. Imam Zainal Arifin, S.H. (Bukti Surat P-3);
- Bahwa transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut antara Penggugat dengan Para Tergugat dilakukan dengan nilai Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagaimana kwitansi dalam bukti surat P-4;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah mendustai dan menipu Penggugat melalui bujuk rayu dengan mengaku sebagai pemilik yang sah terhadap Obyek Sengketa tersebut karena Para Tergugat telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, tetapi belum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa tersebut ke atas nama Para Tergugat membuat Penggugat percaya dan melakukan transaksi jual beli Obyek Sengketa tersebut dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi membantah dalil Penggugat Konvensi dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa saat itu Para Tergugat membutuhkan dana maka Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 ( Dua Ratus Juta Rupiah ) kepada Penggugat pada tanggal 20 April 2018 dengan jaminan SHM Nomor 43/Banyuputih yang masih atas nama Ardi Suyono, Sutarno, Agus Setiawan dan Ririn Setyowati dan Surat pernyataan Jual beli antara Tergugat dengan Pemilik tanah 4 orang tersebut.
- Bahwa pada saat penyerahan uang pinjaman dari Penggugat ke Tergugat, ada kesepakatan tentang bunga pinjaman yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari pokok hutang Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) yaitu bunga sebesar Rp20.000.000,00 ( Dua Puluh Juta Rupiah), yang bunga sebesar 10% tersebut dipotong diawal saat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat, sehingga pada saat penyerahan uang pinjaman tersebut Tergugat hanya menerima uang sejumlah Rp180.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), hal ini membuktikan telah timbul adanya kewajiban bayar terhadap perjanjian pinjaman (hutang) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat.
- Bahwa perjanjian utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat tidak menyebutkan waktu kapan Para Tergugat harus membayar/melunasi hutangnya kepada Penggugat tetapi hanya disebutkan secepatnya.

Menimbang, bahwa atas dalil kedua belah pihak tersebut, masing-masing membuktikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalilnya tersebut dengan mengajukan bukti asli berupa Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, tanggal 20 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Imam Zainal Arifin, SH, antara Tuan Priyo Hardono serta Nyonya Mulyana selaku Penjual dengan Nyonya Etyl Elsy Pelle selaku Pembeli sebagaimana bukti P-3 dan adanya kwitansi asli penyerahan sejumlah uang sejumlah Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat kepada Priyo Hardono;

*Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat konvensi tidak dapat membuktikan adanya surat perjanjian utang piutang sebagaimana yang didalilkan, akan tetapi hanya Saksi Joko Budi Santoso dan Saksi Ludi Sharindra yang menyatakan adanya perjanjian utang piutang tersebut dan terhadap bukti T.II.-5 berupa Surat Pernyataan atas nama Ardi Suyono tanggal 08 Maret 2021 dan Bukti Surat T.II.-6 berupa Surat Pernyataan atas nama Ririn Setyowati tanggal 08 Maret 2021, Majelis Hakim menilai kedua orang tersebut tidak menyaksikan langsung perjanjian tersebut dan oleh karenanya surat pernyataan dari kedua orang tersebut tidak dapat membuktikan adanya perjanjian utang piutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat didalamnya, dengan kata lain akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, tanggal 20 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Imam Zainal Arifin, SH, antara Tuan Priyo Hardono serta Nyonya Mulyana selaku Penjual dengan Nyonya Etly Elsy Pelle selaku Pembeli, adalah akta otentik, dan akta tersebut tidak dapat dibantah keasliannya oleh Para Tergugat Konvensi atau adanya putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dalam Akta PPUJB tersebut Palsu, maka Akta PPUJB sebagaimana bukti P-3 adalah bukti yang sempurna yang menerangkan perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat Konvensi saat itu ialah jual beli atas tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil Para Tergugat Konvensi yang mendalilkan perjanjian penyerahan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) tidaklah beralasan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sengketa antara Pengugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi terkait tidak selesainya Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli sebagaimana bukti P-3, maka Majelis Hakim menilai hal tersebut tidak termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum melainkan murni adalah wanprestasi karena Para Tergugat Konvensi tidak melaksanakan prestasinya yaitu menyerahkan dan membaliknamakan SHM atas tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa PPUJB memang ditujukan untuk jual beli atas sebidang tanah dalam hal Penjual belum mempunyai alas hak atas tanah tersebut, sehingga apa yang didalilkan oleh Para Tergugat konvensi dalam

*Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



PPUJB nya adalah benar karena memang Para Tergugat Konvensi belum mempunyai alas hak atas tanah tersebut (SHM belum atas nama Para Tergugat Konvensi), sehingga dalam hal Pembeli yaitu Penggugat Konvensi telah melaksanakan prestasinya yaitu pembayaran sejumlah uang, sedangkan Para Tergugat Konvensi tidak melaksanakan prestasinya yaitu penyerahan tanah beserta membaliknamakan SHM, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi termasuk dalam wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyadari adanya penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi, akan tetapi hal tersebut tidak membuat gugatan menjadi cacat formil dalam hal adanya pemisahan yang jelas atas posita perbuatan melawan hukum dengan posita wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi, Penggugat Konvensi telah menyusun gugatan secara sistematis dengan memisahkan peristiwa perbuatan melawan hukum yaitu pada posita angka 1 sampai dengan angka 6, sedangkan peristiwa wanprestasi diuraikan dari posita angka 7 sampai dengan angka 17, dan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 866 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 dimana dalam pertimbangan putusannya menyatakan “ bahwa sesungguhnya dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan yang demikian yang berupa komulasi obyektif dapatlah dibenarkan”, sehingga gugatan *a quo* tidaklah menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi yang dapat dibuktikan oleh Penggugat Konvensi adalah penguasaan tanah obyek perkara oleh Para Tergugat Konvensi, sedangkan terkait penyerahan uang sejumlah Rp200.000.000,00 ( Dua Ratus Juta Rupiah ) adalah termasuk wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan pokok sengketa dari gugatan Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-1** gugatan Penggugat, akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-2** gugatan Penggugat Konvensi yaitu “Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat”, adalah sama dengan pokok sengketa, dan oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Para Tergugat konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah obyek sengketa padahal telah nyata alas hak atas tanah obyek sengketa milik Penggugat Konvensi sehingga menimbulkan kerugian baik materil dan immateril, maka terhadap petitum kedua gugatan Penggugat Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-3 dan ke-4** gugatan Penggugat Konvensi, sebagaimana pertimbangan sebelumnya dalam pokok sengketa, Majelis Hakim telah menyatakan transaksi jual beli atas tanah obyek perkara adalah sah secara hukum dengan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik dan sebagaimana Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat didalamnya, dan dipersidangan Para Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan kepalsuan ataupun putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dalam AJB tersebut palsu, maka terhadap petitum ketiga dan keempat gugatan Penggugat Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-5** oleh karena Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1 telah Majelis Hakim nyatakan sah, dan oleh karenanya peralihan SHM atas tanah obyek perkara kepada Penggugat menjadi sah, sehingga Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek perkara sebagaimana bukti P-2 adalah sah, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-6** gugatan Pengugat konvensi, telah Majelis hakim pertimbangkan dalam pokok sengketa, dan Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat Konvensi adalah Pembeli bertitikad baik sebagaimana kriterian Pembeli bertitikad baik dalam Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-7** oleh karena Pengugat Konvensi adalah orang yang berhak atas tanah obyek perkara, dan oleh karena tanah obyek perkara sedang dikuasai oleh Para Tergugat Konvensi, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-8 dan ke-9** gugatan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim menilai terhadap pelaksanaan putusan berupa pengosongan lahan dapat dilakukan dengan dua cara yitu dilakukan

*Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*

#### 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)



secara sukarela oleh Pihak Tergugat atau dilakukan secara paksa melalui eksekusi putusan oleh Ketua Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka pengosongan paksa oleh Penggugat ataupun oleh bantuan langsung pihak polisi tanpa adanya penetapan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka hal tersebut menjadi tidak sah secara hukum, dan oleh karenanya maka terhadap petitum kedelapan dan kesembilan gugatan Penggugat Konvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan **petitum ke-12** gugatan Penggugat, karena petitum tersebut berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat konvensi, dan oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat konvensi adalah pihak yang sah sebagai pemilik tanah obyek perkara, maka terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-10 dan ke-11** gugatan Penggugat Konvensi, dan sebagaimana Majelis Hakim nyatakan sebelumnya bahwa bukti P-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, tanggal 20 April 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Imam Zainal Arifin, SH, adalah akta otentik, dan akta tersebut tidak dapat dibantah keasliannya oleh Para Tergugat Konvensi atau adanya putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dalam Akta PPUJB tersebut Palsu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai suatu perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum dalam hal tidak adanya prestasi dan causa yang halal dalam perjanjian, sedangkan dalam PPUJB ini dibuat telah benar dan sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya, Para Tergugat Konvensi telah benar menyatakan dirinya belum mempunyai hak dan memang itu faktanya saat itu serta PPUJB memang dibuat dalam keadaan Penjual, maka terhadap petitum tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-13** gugatan Penggugat Konvensi yang meminta ganti rugi materiil, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan pelaksanaan PPUJB, Majelis Hakim telah menyatakan peristiwa tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat konvensi, yang mana Penggugat Konvensi juga menyadari hal tersebut merupakan Wanprestasi dengan mengajukan somasi sebagaimana bukti P-5, P-6, P-7, dan P-8, yang mana hal tersebut berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan



bahwa tuntutan mengenai wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan jika seseorang yang berutang tetap melalaikan kewajibannya meski telah diberi suatu peringatan bahwa dia melalaikan kewajibannya dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan :“apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur (somasi)”;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat konvensi adalah wanprestasi, maka tuntutan ganti rugi yang dapat dituntut adalah pemenuhan prestasi atau pengembalian prestasi yang pernah diberikan Penggugat konvensi kepada Para Tergugat konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi membuktikan telah melaksanakan prestasi dengan memberikan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 20 April 2018 kepada Tergugat I Konvensi, maka secara hukum Para Tergugat Konvensi yang mengadakan PPUJB harus mengembalikan prestasi yang telah diterima dalam hal dapat dipastikan Para tergugat Konvensi tidak dapat melaksanakan lagi prestasinya;

Menimbang, bahwa yang menjadi prestasi oleh Para Tergugat konvensi adalah penyerahan tanah obyek perkara dengan peralihan hak atas SHM tanah obyek perkara tersebut, sedangkan secara nyata Penggugat Konvensi telah mengadakan jual beli dengan penjual tanah yang tercantum Namanya di SHM, maka dapat dipastikan Para Tergugat konvensi tidak dapat melaksanakan prestasinya lagi, dan oleh karenanya Para Tergugat Konvensi harus dibebani membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi sebesar prestasi yang telah diterimanya yaitu uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa memang Penggugat Konvensi meminta ganti rugi materil sedangkan Majelis Hakim menilai Para Tergugat Konvensi dibebani ganti rugi karena wanprestasi yaitu pengembalian uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), maka hal tersebut Majelis Hakim nilai sebagai bentuk petitum subsidair dari Penggugat konvensi yaitu mohon putusan seadil-adilnya, dan oleh karenanya petitum ke-13 gugatan Penggugat konvensi, Majelis Hakim perbaiki sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan kerugian materil Penggugat akan memperoleh Uang sewa/kontrak sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per tahun atau Rp2.500.000,00 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per bulan dikalikan 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan yaitu mulai bulan April 2018



sampai Oktober 2022 menghasilkan keuntungan bagi Penggugat senilai Rp135.000.000.00 (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), maka hal tersebut seharusnya perhitungannya dari AJB sebagaimana bukti P-1 yaitu tanggal 5 Agustus 2020, dan juga Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan besaran sewa per tahun sebesar Rp2.500.000.00 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dan oleh karenanya permintaan tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan uang jasa pengacara, hal tersebut juga Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikannya, maka permintaan tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-14** gugatan Penggugat, oleh karena peristiwa Para Tergugat Konvensi adalah wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum ke-14 gugatan Penggugat Konvensi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-15** gugatan Penggugat, oleh karena petitum ke-14 gugatan penggugat tidak dikabulkan, maka terhadap petitum ini haruslah ditolak juga;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ke-16** tentang uang paksa tidak bisa dikabulkan karena nanti putusan tersebut dapat dilaksanakan bilamana dilaksanakan eksekusi rill sebagaimana telah diatur perundang-undangan;

Menimbang, bahwa **petitum ke-17** yang menyatakan semua pihak harus tunduk dan patuh atas putusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sebagai warga negara yang baik patutlah untuk menghormati dan menjalankan putusan pengadilan namun menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak perlu dicantumkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka **Petitum ke-1** adalah beralasan hukum dan sudah seharusnya dikabulkan sebagian serta menolak untuk selain dan selebihnya;

## II. DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi, dan untuk mempermudah dalam pemeriksaan perkara ini, maka selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi atau Para Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi atau Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah Menyatakan sebagai hukum bahwa pengalihan obyek



sengketa ( SHM Nomor 43/Banyuputih ) dari atas nama pemilik awal 1. Ardi Suyono, 2. Sutarno, 3. Agus Setiyawan, 4. Ririn Setyowati kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana akta jual beli No. 20/2020 yang dibuat oleh Notaris, PPAT Wulung Restu Prakoso, S.H.,Sp.N. termasuk SHM nya yang saat ini atas nama Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa pokok sengketa Gugatan Rekonvensi adalah sama dengan pokok sengketa gugatan konvensi, dan Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah pembeli beritikad baik, dan atas Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1, Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kepalsuan ataupun adanya putusan pidana yang menyatakan tandatangan dalam AJB tersebut palsu, dan oleh karena Akta Jual Beli sebagaimana Bukti P-1 adalah akta otentik, dan sebagaimana Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat didalamnya, maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, dan angka 6 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa gugatan Penggugat Rekonvensi, dan terhadap terhadap petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi angka 7, dan angka 8, dengan sendirinya haruslah ditolak juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka atas Gugatan Para Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak seluruhnya;

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian dan Gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, maka menurut hukum sudah selayaknya dan adil Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi harus dibebani membayar biaya-biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan dalam RBg dan segala peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;



**MENGADILI:**

**I. DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih adalah :
  - Sebelah Utara : Jalan Desa;
  - Sebelah Timur : Sumiah;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena;
  - Sebelah Barat : Jalan DPUK;

antara Penggugat dengan Pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli dengan Nomor Akta : 20/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 melalui Notaris/PPAT Mulung Estu Prakoso, SH, Sp.Not., adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak : Etyl Elsy Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :

*Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa*



11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Sumiah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena
- Sebelah Barat : Jalan DPUK;

6. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi Undang-Undang;

7. Menghukum Para Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Sumiah;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena;
- Sebelah Barat : Jalan DPUK;

8. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat bukan pemilik yang sah terhadap sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 43/Banyuputih, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Meter Persegi) yang terletak di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Pemegang Hak Etly Elsyé Pelle (Penggugat dalam perkara ini), sesuai dengan Surat Ukur tanggal 28 Februari 2012, dengan Nomor : 06/Banyuputih/2012, seluas 389 m<sup>2</sup> (Tiga ratus Delapan puluh Sembilan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.13.13.03.00467, dengan batas batas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 43/Banyuputih sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Sumiah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Milik Supena;
  - Sebelah Barat : Jalan DPUK;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat sejumlah Rp200.000.000.00 (Dua Ratus Juta Rupiah);
10. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## II. DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## III. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.265.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, Rabu, tanggal 8 Maret 2023, oleh kami Parlin Mangatas Bona Tua, S.H., sebagai Hakim Ketua, Joko Ciptanto S.H., M.H., dan Muhamad Yusup Sembiring, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin 27 Maret 2023 oleh Ketua Majelis Hakim didampingi hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Adhitya Nugraha, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi, Kuasa Para Tergugat Konvensi, tanpa dihadiri Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI.

Hakim Anggota,

ttd

Joko Ciptanto S.H., M.H.

ttd

Muhamad Yusup Sembiring, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Parlin Mangatas Bona Tua, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Adhitya Nugraha, S.H., M.H.

### Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	50.000,00
- Biaya Pengadaan Berkas	Rp	20.000,00
- Biaya Panggilan Tergugat	Rp	1.920.000,00
- Pemberitahuan pemeriksaan Setempat	Rp	95.000,00
- PNBP	Rp	110.000,00
- Biaya Sumpah Saksi	Rp	20.000,00
- Materai	Rp	10.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00 +
JUMLAH		Rp2.265.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Halaman 60 dari 60 Putusan Perdata Nomor 66/Pdt.G/2022/PN Jpa

#### 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)