



**PUTUSAN**  
**Nomor 114/Pdt.G/2018/PN Jmr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Bambang Soeroso**, berkedudukan di Jl. Trunojoyo Gang IX, No. 8, RT : 00 1 / RW: 024, Lingkungan Kebondalem, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember dalam hal ini memberikan kuasa kepada AEP GANDA PERMANA, SH beralamat di Jalan M Yamin Perum Tegal Besar Permai II, Blok L- No 12 A, RT : 002 / RW: 016 Ling. Karanganyar, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Oktober 2018 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Slamet Riyadi**, bertempat tinggal di Jl Hos Cokroaminoto III No. 4 , RT : 003 / RW : 034 Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, sekarang berdomisili di : Jl. Mr Wahid, Dusun Besuk, RT: 001 / RW: 012, Desa Wirowongso, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 16 Oktober 2018 dalam Register Nomor 114/Pdt.G/2018/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2010 PENGUGAT meminjam uang kepada TERGUGAT untuk biaya berobat bapaknya yang dirawat di Rumah Sakit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Dr. Soetomo Surabaya sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara menggadaikan 2 (dua) bidang tanah sawah milik PENGGUGAT;

2. Bahwa ke-2 (dua) bidang tanah sawah yang digadaikan tersebut, terletak di Jalan Merak, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, sebagai berikut :

- I. Tanah sawah persil Nomor 84, Blok S II Kohir Nomor petok 3263 luas 1500 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGUGAT), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : dulu Jalan sekarang sawah Kiai Muzaki

Sebelah Timur : dulu Selokan sekarang sawah kiai Muzaki

Sebelah Selatan : Selokan

Sebelah Barat : dulu Sawah Sanitra, sekarang selokan sebagaimana dalam Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 tanggal 21 Maret 2012, yang selanjutnya disebut -----Objek Sengketa I;

- II. Tanah sawah Persil Nomor 84, Blok S II Kohir Nomor petok C 756, 933 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGUGAT), dengan batasbatas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Selokan

Sebelah Timur : Selokan

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat :Tanah Jaid Sadeli sebagaimana dalam Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 tanggal 20 Maret 2013, yang selanjutnya disebut----- Objek Sengketa II;

3. Bahwa Objek sengketa I dan Objek sengketa II pada angka ke-2 (dua) nomor I dan II diatas selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

4. Bahwa PENGUGAT selain menggadaikan OBJEK SENGKETA (Objek sengketa I dan Objek Sengketa II) kepada TERGUGAT, juga menyerahkan 2 (dua) surat asli Akta Hibah atas nama PENGUGAT kepada TERGUGAT sebagai jaminan yaitu :

- 4.1. Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 atas nama PENGUGAT yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang tertanggal 21 bulan Maret tahun 2012, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;

- 4.2. Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 atas nama PENGUGATyang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang ter tanggal 20 Maret 2013, oleh Camat Ruslan Abdul Gani

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2018/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selang beberapa tahun ( 8 tahun) kemudian, sekitar bulan Mei tahun 2018 PENGUGAT berniat menebus Objek Sengketa yang digadaikan kepada TERGUGAT dengan uang sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada TERGUGAT;
6. Bahwa diluar dugaan, TERGUGAT menolak uang tebusan gadai dari PENGUGAT dengan dalih TERGUGAT telah membeli Objek Sengketa kepada PENGUGAT;
7. Bahwa PENGUGAT minta bukti terjadinya surat Akta Jual Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT atas Objek Sengketa, namun TERGUGAT tidak menunjukkan bukti surat Akta Jual Beli yang dimaksud ;
8. Bahwa pada hari Senin tanggal 7 September 2018, PENGUGAT dan TERGUGAT menyelesaikan perkara ini dengan cara musyawarah di Kantor Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, namun tidak berhasil karena TERGUGAT tetap berdalih jika Objek Sengketa telah dibelinya tanpa mau menunjukkan bukti Jual Beli kepada PENGUGAT;
9. Bahwa perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dengan tidak mau menerima uang tebusan gadai sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dari PENGUGAT atas Objek Sengketa dan tetap menguasai Objek Sengketa serta tidak mengembalikan 2 (dua) surat Akta Hibah milik PENGUGAT masing-masing :
  1. Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang tertanggal 21 bulan Maret tahun 2012, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;
  2. Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang ter tanggal 20 Maret 2013, oleh Camat Ruslan Abdul Gani ;-----adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
10. Bahwa Perbuatan TERGUGAT sangat bertentangan dengan :
  - Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Pasal 7 (1) :

“Barangsiapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan”.
  - Putusan Mahkamah Agung No. 21 K/Sip/1975 tanggal 6-5-1975:

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



“Karena tanah Luo Rapeua telah terbukti sebagai tanah gadaian maka tanah harus dikembalikan kepada penggugat tanpa penebusan kembali, karena tergugat telah menikmati hasil sawah tersebut sudah sekian lamanya dan basil dari pada sawah itu melebihi harga seekor sapi (yang dulu diterima oleh penggugat atas penyerahan sawah tersebut).”

11. Bahwa akibat dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT di atas Obyek Sengketa telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT baik secara Materil maupun Immateril, oleh karena PENGGUGAT tidak bisa menikmati hasilnya terhitung sejak tahun 2010 sampai di ajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jember (sudah 8 (delapan) tahun lamanya) sehingga apabila di perhitungkan dapat di perincikan sebagai berikut ;

Kerugian Materil:

Jika Obyek Sengketa di sewakan setiap tahun, maka harga sewa pertahun adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh Juta Rupiah), maka jumlah kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT selama 8 tahun adalah sebesar, Rp. 20.000.000 X 8 tahun= Rp. 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupiah).

Kerugian IMaterill

PENGGUGAT merasa sangat malu terhadap sikap TERGUGAT yang terus menerus mempertahankan Tanah Sengketa sampai sekarang, jika rasa malu tersebut di nilai dengan uang tidak kurang dari Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Dengan demikian total kerugian PENGGUGAT , baik Materil dan Imateril adalah sebesar Rp.160.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

12. Bahwa oleh karena sengketa tanah ini tidak bisa diselesaikan secara mediasi dengan kekeluargaan di tingkat Kantor Kelurahan Gebang. Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember , maka PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pangadilan Negeri Jember;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jember Cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, dan memeriksa serta mengadilinya, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan OBJEK SENGKETA (Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II) yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah sawah terletak di Jalan Merak, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, sebagai berikut :

I. Tanah sawah persil Nomor 84, Blok S II Kahir Nomor petok 3263 luas 1500 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGGUGAT), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : dulu Jalan sekarang sawah Kiai Muzaki

Sebelah Timur : dulu Selokan sekarang sawah kiai Muzaki

Sebelah Selatan : Selokan

Sebelah Barat : dulu Sawah Sanitra, sekarang selokan sebagaimana dalam Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 tanggal 21 Maret 2012, yang selanjutnya disebut -----Objek Sengketa I;

II. Tanah sawah Persil Nomor 84, Blok S II Kahir Nomor petok C 756, 933 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGGUGAT), dengan batasbatas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Selokan

Sebelah Timur : Selokan

Sebelah Selatan : Jalan Desa

Sebelah Barat :Tanah Jaid Sadeli sebagaimana dalam Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 tanggal 20 Maret 2013, yang selanjutnya disebut----- Objek Sengketa II;

adalah milik BAMBANG SOEROSO (PENGGUGAT);

3. Menyatakan secara Hukum perbuatan TERGUGAT yang tidak mau mengembalikan Objek Sengketa dan 2 (dua) Surat Akta Hibah :

1. Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang tertanggal 21 bulan Maret tahun 2012, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;

2. Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang ter tanggal 20 Maret 2013, oleh Camat Ruslan Abdul Gani-----  
adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

4. Menyatakan secara hukum bahwa segala proses pemindahan hak, atau sewa atau jual beli atau hibah atas O B J E K S E N G K E T A (Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II) yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah cacat hukum;

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Membatalkan segala surat pemindahan hak, atau sewa atau jual beli atau Hibah atas OBJEK SENGKETA yang dilakukan oleh TERGUGAT ;
6. Menghukum TERGUGAT, atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan OBJEK SENGKETA yang diatasnya terdapat tanaman atau bangunan, harta bendanya selanjutnya menyerahkan secara baik-baik kepada PENGGUGAT apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
7. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan 2 (dua) surat Akta Hibah atas nama PENGGUGAT (BAMBANG SOEROSO) selanjutnya menyerahkan secara baik-baik kepada PENGGUGAT apabila perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi Berupa :
  - a. Materiil sebesar Rp.160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah);
  - b. Imateriel sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT, atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* )

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat Hadir Kuasanya tersebut, Tergugat Hadir Kuasanya yaitu Jani Takarianto, SH., MH., Erwidati, SH., MH., Mohammad Riduwan, SH., Slamet Amirudin, SH, kesemuanya Advokat dari kantor Advokat JANI TAKARIANTO, SH., MH. & REKAN, yang beralamat di Pesona Surya Millenia, Jl. Mataram Kav A-29, Jember berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Desember 2018;

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 Triadi Agus Purwanto, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONVENSI**

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali kebenaran yang diakuinya secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang diuraikan dalam poin 1 sampai dengan poin 4 karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya. Bahwa dari uraian dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat sangat jelas ada niatan tidak baik dari diri Penggugat yang tidak mau mengakui terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan mengarang cerita seakan-akan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat atas obyek sengketa tersebut adalah GADAI;

Bahwa, sebelum Tergugat menguraikan lebih lanjut mengenai permasalahan Penggugat dan Tergugat, perlu Tergugat sampaikan bahwa Penggugat masih ada hubungan persaudaraan antara Penggugat dan Tergugat yaitu Ibu Penggugat merupakan kakak kandung dari Ibu Tergugat, dengan demikian hubungan kekerabatan Penggugat dan Tergugat sangatlah dekat. Atas sikap Penggugat yang tidak mau mengakui terjadinya jual beli dengan Tergugat, dengan mengarang cerita bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa hanyalah pinjam uang dengan system gadai sangatlah mengagetkan keluarga besar Penggugat dan Tergugat, sehingga hubungan persaudaraan menjadi terganggu. Penggugat bisa mengelabui orang lain dengan berdalih tidak pernah terjadi jual beli, tapi Penggugat tidak akan pernah bisa membohongi diri sendiri bagaimana peristiwa sebenarnya terjadi atas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa karena hal itu akan menjadi pertanggungjawaban Penggugat dengan Sang Pembuat Hidup bila kebohongan itu dibuat untuk menguntungkan diri sendiri dan memberikan penderitaan kepada orang lain.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 1 yang menyatakan bahwa pada tahun 2010 Penggugat meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk biaya berobat bapak Penggugat, yang benar adalah antara Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 1) persil No. 84, Blok S.II Kohir Petok C. No. 3263. Seluas kurang lebih 1.500 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember, harga disepakati sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah), dengan pembayaran secara bertahap :
- Pada tanggal 21 Maret 2013 Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar tunai kepada Penggugat ( BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) disertai dengan kuitansi pembayaran ;
  - Pada tanggal 02 Januari 2014 Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar tunai kepada Penggugat ( BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) disertai dengan kuitansi pembayaran;
  - Pada tanggal 01 Mei 2014 - 25 Mei 2014 Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar secara bertahap kepada Penggugat (BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
4. Bahwa, selanjutnya Penggugat menjual sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 2) persil No. 84, Blok S.n Kohir Petok C. No. 756 Seluas kurang lebih 933 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember, harga disepakati sebesar Rp. 44.500.000,- (Empat Puluh Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:
- Tergugat membayar uang sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada istri Penggugat, disertai dengan 2 (dua) orang saksi;
  - Tergugat membayar uang sebesar Rp. 14.500.000,- (Empat Belas Juta Lima Ratus Rupiah) kepada kakak Penggugat sesuai persetujuan Penggugat untuk mengganti sejumlah tanaman pohon jati dan pohon Mahoni yang ditanam oleh kakak Penggugat diatas tanah obyek sengketa 2 ;
  - Tergugat sampai saat ini belum bisa menggarap tanah obyek sengketa 2 sejak awal pembelian dikarenakan oleh Penggugat disewakan kepada pihak lain (Herman) sebelum dijual kepada Tergugat sekitar tahun 2012 dan berakhir sewanya bulan Januari 2019 ;

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, setelah Tergugat membayar lunas tanah obyek sengketa 1 dan obyek sengketa 2, pihak Penggugat menyerahkan Akta Hibah atas kedua obyek diatas yang tertuang dalam Akta Hibah No. 274/III/Ptr/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Hibah No. 058/III/Ptr/2012 tertanggal 21 Maret 2013, kesemuanya tertuang atas nama BAMBANG SOEROSO sebagai Penerima Hibah ;
6. Bahwa, pada tanggal 26 Juli 2014 Tergugat hendak memproses peralihan hak kedua obyek sengketa tersebut karena masih berupa Akta Hibah atas nama penerima hibah BAMBANG SOEROSO melalui Biro Jasa Damar Raya atas nama DJAMIK AFANDI yang sama-sama dikenal oleh Penggugat dan Tergugat dengan disertai bukti pembayaran dan keterangan tertulis biaya sertifikat dari Penggugat (BAMBANG SOEROSO) kepada Tergugat (SLAMET RIYADI) sesuai prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ;  
Dijelaskan bahwasanya Akta Jual Beli akan keluar setelah proses Akta Hibah menjadi sertifikat atas nama Penggugat (BAMBANG SOEROSO), dan selanjutnya akan diproses balik nama sertifikat atas nama Tergugat (SLAMET RIYADI).
7. Bahwa, sejak tahun 2013 Tergugat sudah menguasai obyek sengketa 1 dengan menanam padi. Sekitar bulan Juli 2018 Penggugat (BAMBANG SOEROSO) menemui Tergugat dari mengatakan bahwa Penggugat merasa tidak pernah menjual kedua obyek sengketa yang dibeli oleh Tergugat dan menyatakan bukti pembayaran itu palsu, dan secara melawan hukum Penggugat menguasai obyek sengketa 1 dengan menanam tanaman padi diatas tanah yang menjadi obyek sengketa. Atas penguasaan secara melawan hukum oleh Penggugat, Tergugat telah melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resor Jember dan saat ini proses pidananya ditangguhkan karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
8. Bahwa, dari uraian diatas sangatlah jelas Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik, karena semua kewajiban pembayaran telah dilunasi oleh Tergugat, walaupun proses peralihan haknya masih terkendala oleh perubahan sikap Penggugat yang tidak mengakui adanya jual beli 2 (dua) bidang tanah dengan Tergugat;
9. Bahwa Penggugat dan Tergugat daiam melaksanakan perjanjian jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa telah memenuhi "syarat sah nya perjanjian"sebagaimana diatur daiam Pasal 1320 KUHPer, sebagai berikut:  
Untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika sudah memenuhi ke empat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum. Oleh karena daia perjanjian jual beli Tergugat sudah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian dan telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dilindungi oleh undang-undang walaupun perjanjian jual beli ini masih dibuat secara bawah tangan ;

10. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat poin 5 sampai dengan poin 10, karena semua yang diuraikan merupakan rekayasa cerita Penggugat untuk meyakinkan seolah-olah benar-benar tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Apa yang diuraikan Penggugat daia dalil-dalil gugatannya merupakan sebuah kebohongan yang disengaja untuk merugikan orang lain, karena faktanya Tergugat sebagai seorang pembeli sudah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat dilindungi oleh undang-undang dan dinyatakan sah sebagai pemilik tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa ;
11. Bahwa, Tergugat jelas-jelas menolak ganti rugi yang diminta oleh Penggugat sebab Tergugat merasa tidak pernah merugikan apa-apa kepada Penggugat dan dasar penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa oleh Tergugat ada ah jual beli' apalagi sejak bulan Oktober tahun 2018 secara paksa dan melawan hukum Penggugat menguasai tanah tanpa alas hak yang sah sampai sekarang ;
12. Bahwa, Tergugat tidak akan mengomentari dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya ;

#### **DALAM REKONVENSI**

Bahwa, Tergugat mengajukan gugatan Rekonvensi ini karena merasa hak-haknya telah dilanggar dan dirugikan oleh Penggugat. Sehingga berdasarkan hukum Tergugat diperkenankan untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan dasar dan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, semula Tergugat Rekonvensi sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan semula Penggugat Rekonvensi sekarang mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, semua dalil-dalil jawaban yang disampaikan oleh Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi mohon untuk dijadikan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil yang akan disampaikan dalam Gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa, apabila dicermati uraian dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat sangat jelas ada niatan tidak baik dari diri Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat yang tidak mau mengakui terjadinya jual beli antara Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat dengan mengarang cerita seakan-akan hubungan hukum antara Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat atas obyek sengketa tersebut adalah GADAI;

Bahwa, sebelum Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat menguraikan lebih lanjut mengenai permasalahan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat, perlu Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat sampaikan bahwa Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat masih ada hubungan persaudaraan antara Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat yaitu ibu Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat merupakan kakak kandung dan ibu Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat, dengan demikian hubungan kekerabatan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat sangatlah dekat. Atas sikap Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat yang tidak mau mengakui terjadinya jual beli dengan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat, dengan mengarang cerita bahwa hubungan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa hanyalah pinjam uang dengan system gadai sangatlah mengagetkan keluarga besar Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat, sehingga hubungan persaudaraan menjadi terganggu. Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat bisa mengelabui orang lain dengan berdalih tidak pernah terjadi jual beli, tapi Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat tidak akan pernah bisa membohongi diri sendiri bagaimana peristiwa sebenarnya terjadi atas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa karena hal itu akan menjadi pertanggungjawaban Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dengan Sang Pembuat Hidup bila kebohongan itu dibuat untuk menguntungkan diri sendiri dan memberikan penderitaan kepada orang lain ;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, antara Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 1) persil No. 84, Blok S.II Kohir Petok C. No. 3263. Seluas kurang lebih 1.500 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember, harga disepakati sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah), dengan pembayaran secara bertahap :
  - a. Pada tanggal 21 Maret 2013 Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar tunai kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat (BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 22.000.000,- (Dua Puluh Dua Juta Rupiah) disertai dengan kuitansi pembayaran ;
  - b. Pada tanggal 02 Januari 2014 Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar tunai kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat ( BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) disertai dengan kuitansi pembayaran ;
  - c. Pada tanggal 01 Mei 2014 - 25 Mei 2014 Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat (SLAMET RIYADI) membayar secara bertahap kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat ( BAMBANG SOEROSO) sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
5. Bahwa, selanjutnya Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat menjual kepada Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 2) persil No. 84, Blok S.n Kohir Petok C. No. 756 Seluas kurang lebih 933 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember, harga disepakati sebesar Rp. 44.500.000,- (Empat Puluh Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:
  - a. Penggugat Rekonvensi /semula Tergugat membayar uang sebesar Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada istri Penggugat, disertai dengan 2 (dua) orang saksi ;
  - b. Penggugat Rekonvensi / semula Tergugat membayar uang sebesar Rp. 14.500.000,- (Empat Belas Juta Lima Ratus Rupiah) kepada kakak Penggugat sesuai persetujuan Penggugat untuk mengganti sejumlah tanaman pohon jati dan pohon Mahoni yang ditanam oleh kakak Penggugat diatas tanah obyek sengketa 2;
  - c. Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat sampai saat ini belum bisa menggarap tanah obyek sengketa 2 sejak awal pembelian dikarenakan oleh Penggugat disewakan kepada pihak lain (Herman) sebelum dijual

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat sekitar tahun 2012 dan berakhir sewanya bulan Januari 2019 ;

6. Bahwa, setelah Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat membayar lunas tanah obyek sengketa 1 dan obyek sengketa 2, pihak Penggugat menyerahkan Akta Hibah atas kedua obyek diatas yang tertuang dalam Akta Hibah No. 274/III/Ptr/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dan Akta Hibah No. 058/III/Ptr/2012 tertanggal 21 Maret 2013, kesemuanya tertuang atas nama BAMBANG SOEROSO sebagai Penerima Hibah;
7. Bahwa, pada tanggal 26 Juli 2014 Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat hendak memproses peralihan hak kedua obyek sengketa tersebut karena masih berupa Akta hibah atas nama penerima hibah BAMBANG SOEROSO melalui Biro 3asa Damar Raya atas nama DJAMIK AFANDI yang sama-sama dikenal oleh Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat dengan disertai bukti pembayarari dan keterangan tertulis biaya sertifikat dari Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat (BAMBANG SOEROSO) kepada Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat (SLAMET RIYADI) sesuai prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN);  
Dijelaskan bahwasanya Akta Jual Beli akan keluar setelah proses Akta Hibah menjadi sertifikat atas nama Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat (BAMBANG SOEROSO), dan selanjutnya akan diproses balik nama sertifikat atas nama Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat (SLAMET RIYADI).
8. Bahwa, sejak tahun 2013 Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat sudah menguasai obyek sengketa 1 dengan menanami padi. Sekitar bulan Juli 2018 Penggugat (BAMBANG SOEROSO) menemui Penggugat Rekonvensi/ semua Tergugat dan mengatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat merasa tidak pernah menjual kedua obyek sengketa yang dibeli oleh Tergugat dan menyatakan bukti pembayaran itu palsu, dan secara melawan hukum Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat menguasai obyek sengketa 1 dengan menanami tanaman padi diatas yang menjadi obyek sengketa 1. Atas penguasaan secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat, Tergugat telah melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resor Jember dan saat ini proses pidananya ditangguhkan karena adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat;
9. Bahwa, dari uraian diatas sangatlah jelas Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik, karena semua kewajiban

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran telah dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat, walaupun proses peralihan naknya masih terkendala oleh perubahan sikap Penggugat yang tidak merigakui adanya jua! beli 2 (dua) bidang tanah dengan Tergugat;

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat dalam melaksanakan perjanjian jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa telah memenuhi "syarat sah nya perjanjian" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP, sebagai berikut: untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika sudah memenuhi ke empat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum. Oleh karena dalam perjanjian jual beli Tergugat sudah memenuhi semua syarat sah nya perjanjian dan telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dilindungi oleh undang-undang walaupun perjanjian jual beli ini masih dibuat secara bawah tangan

11. Bahwa, apa yang diuraikan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat poin 5 sampai dengan poin 10, karena semua yang diuraikan merupakan rekayasa cerita Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat untuk meyakinkan seolah-olah benar-benar tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Apa yang diuraikan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya merupakan sebuah kebohongan yang disengaja untuk merugikan orang lain, karena faktanya Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat sebagai seorang pembeli sudah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat dilindungi oleh undang undang dan dinyatakan sah sebagai pemilik tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa ;

12. Bahwa, Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat je.as-jelas menolak ganti rugi yang diminta oleh Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat sebaog Tergugat rnerasa tidak pernah merugikan apa-apa kepada Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat dan dasar penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa oleh Tergugat aoaiah jual beli, apalagi sejak bulan Oktober tahun 2018 secara paksa dan melawan hukum Penggugat menguasai tanah tanpa alas hak yang sah sampai sekarang;

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**

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



13. Bahwa, atas tindakan Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil.**

Bahwa, karena Penggugat Rekonvensi semula Tergugat awam hukum sehingga untuk menghadapi gugatan ini Penggugat Rekonvensi semula Tergugat menggunakan jasa hukum dalam menghadapi perkara ini serta biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan perkara ini yang apabila dijumlahkan sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);

**Kerugian Immateriil:**

Bahwa, dengan adanya gugatan ini, Penggugat Rekonvensi semula Tergugat mengalami tekanan psikis karena merasa tercemar nama baiknya sehingga banyak energi yang terbuang untuk menghadapi permasalahan ini, akibatnya kinerja menjadi menurun dan tidak fokus, yang apabila dihitung nilai kerugian immateriilnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); Dengan demikian apabila dihitung secara keseluruhan kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi semula Tergugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, Penggugat Rekonvensi semula Tergugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas :
  - a. sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 1) persil No, 84, Blok S.II Kohir Petok C. No. 3263. Seluas kurang lebih 1.500 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember;



- b. sebidang tanah sawah (Obyek Sengketa 2) persil No. 84, Blok S.II Kohir Petok C. No. 756 Seluas kurang lebih 933 m2, yang terletak di Jalan Merak RT.01, RW. 01, Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil sebesar Rp. Rp.1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan Tergugat menguasai obyek sengketa dan surat (asli) akta hibahnya atas nama Penggugat yang telah digadaikan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2010;

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

- Bahwa obyek sengketa adalah milik penggugat berdasarkan akta hibah Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 atas nama Bambang Soeroso yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang tertanggal 21 bulan Maret tahun 2012, oleh Camat Ruslan Abdul Gani dan Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 atas nama Bambang Soeroso yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang ter tanggal 20 Maret 2013, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;
- Bahwa obyek sengketa dan 2 (dua) asli akta hibah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa telah ada penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai **Penggugat mendalilkan** pada tahun 2010 meminjam uang kepada Tergugat untuk biaya berobat ayahnya sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara menggadaikan obyek sengketa beserta asli akte hibah atas nama Penggugat kepada Tergugat sebagai **jaminan gadainya**, kemudian pada tahun 2018 Penggugat berniat menebus obyek sengketa kepada Tergugat namun Tergugat menolaknya, **sedangkan Tergugat dalam jawabannya** telah mendalilkan bahwa obyek sengketa Tergugat memperolehnya dari **Penggugat karena telah adanya kesepakatan jual beli** dimana untuk obyek sengketa I berupa persil No. 84 Blok S.II Kohir Petok C No. 3263 seluas kurang lebih 1.500 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Merak Rt. 001 Rw. 01 Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah), dan obyek sengketa II persil No. 84, Blok S.II Kohir Petok C No. 756 seluas kurang lebih 933 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Merak Rt. 001 Rw. 01 Kel. Gebang, Kec. Patrang, Kab. Jember dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 44.500.000,- (empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), kemudian setelah semuanya dibayar lunas pihak Penggugat menyerahkan Akta Hibah No. 274/III/Ptr/2013 tertanggal 20 Maret 2013 dan akta hibah No. 058/III/Ptr/2012 tertanggal 21 Maret 2013 kesemuanya atas nama Bambang Soeroso sebagai penerima hibah, dan obyek sengketa I telah dikuasai oleh Tergugat pada tahun 2013, sedangkan obyek sengketa II belum pernah digarap oleh Tergugat karena sejak awal obyek II telah disewakan oleh Penggugat kepada orang lain (Herman);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu “Apakah terhadap obyek sengketa telah terjadi peristiwa gadai sebagaimana dalil Penggugat atau peristiwa jual beli sebagaimana dalil Tergugat?”;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Usman Fauzi, 2. Lukman Hakim, 3. Wahyudi, 4. Tri Sumarni, 5. Endah Dwi Rahayu;

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-7 dan saksi-saksi yaitu 1. Sugito, 2. Bunati, 3. Djamik Afandi dan 4. Keterangan ahli Moch. Ali;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok persoalan "**Apakah terhadap obyek sengketa telah terjadi peristiwa gadai sebagaimana dalil Penggugat atau peristiwa jual beli sebagaimana dalil Tergugat ?**", akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa definisi gadai menurut **Soerjono Soekanto**, adalah "suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut" dan **dalam penjelasan umum UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 Gadai** adalah "hubungan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang kepadanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjam uang tadi ("pemegang-gadai"). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut";

Menimbang, bahwa definisi jual beli dalam KUH Perdata Pasal 1457 "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 dan bukti T-2, T-5 adalah bukti yang sama berupa **Akta Hibah** dari obyek sengketa, P-3 berupa bukti SPPT PBB tahun 2007 atas nama Kartono, P-4 berupa Surat Tanda Terima Setoran dan SPPT PBB atas nama Kartono, bukti P-5 berupa Berita Acara Sidang Mutasi Tanah Akta Hibah antara Kartono kepada Bambang Soeroso, bukti P-10 berupa beberapa kwitansi berupa **pembayaran gadai sawah** di lokasi Kelurahan Gebang dari Bambang Soeroso kepada P. Slamet tertanggal 9 Oktober 2010 sejumlah Rp. 40.000.000, tertanggal 17 Oktober 2015 sejumlah Rp. 20.000.000,- dan pada tanggal 11 November 2019, dikaitkan dengan keterangan dari saksi-saksi yaitu **saksi Imam Fauzi** yang mengetahui obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari hibah orang tuanya (Kartono) dan kurang lebih 10 tahun yang lalu penggugat pernah bicara kepada saksi sedang butuh uang Rp. 50.000.000,- untuk membawa berobat orang tuanya ke Surabaya dan Penggugat mau **menggadaikan** dan setelah lama tidak bertemu, ketika saksi bertemu dengan Penggugat lagi saksi ada menanyakan tentang obyek sengketa dan Penggugat mengatakan bahwa





obyek sengketa telah di gadaikan kepada saudara saya (P. Slamet) dan obyek sengketa sekarang dikuasai oleh P. Slamet (Tergugat); **saksi Lukman Hakim** yang menerangkan bahwa Penggugat adalah **pemilik obyek sengketa** yang diperoleh dari orang tuanya dan Penggugat pada tahun 2008 pernah minta tolong kepada saksi **untuk dicarikan pinjaman** karena Bapaknya sakit, dan pada tahun 2010 saksi bertemu lagi dengan Penggugat dan Penggugat mengatakan bahwa obyek sengketa **telah digadaikan** kepada P. Slamet (Tergugat) dan obyek sengketa sekarang dikuasai oleh P. Slamet (Tergugat); **saksi Wahyudi** yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 2009 Penggugat datang dan minta tolong / sambat (mengeluh) butuh uang karena bapaknya sakit di Surabaya dan Penggugat mau **menggadaikan** tanah sawah (obyek sengketa) dan setelah kurang lebih 2 tahun saksi bertemu lagi dengan Penggugat dan Penggugat mengatakan bahwa obyek sengketa **telah digadaikan kepada P. Slamet**, dan ketika tahun 2017 karena akan ada pelebaran jalan desa, dan pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan desa di minta kesediannya dan kehadirannya dan pada waktu itu yang hadir adalah Penggugat sebagai pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan desa dan obyek sengketa sekarang dikuasai oleh P. Slamet (Tergugat); **saksi Tri Sumarni** menerangkan yang pada pokoknya saksi pernah membantu memediasi Penggugat dan Tergugat sebanyak 3 kali, obyek sengketa di buku kerawangan desa masih atas nama Bambang Soeroso; saksi **Endah Dwi Rahayu** menerangkan yang pada pokoknya di register kecamatan obyek sengketa tercatat atas nama Bambang Soeroso dan **tidak tercatat adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat**, maka berdasarkan hal tersebut diatas **telah terjadi gadai antara Penggugat dan Tergugat terhadap obyek sengketa**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti-bukti dari Tergugat khususnya T.3-a berupa kwitansi tertanggal 21 Maret 2013, sejumlah Rp. 22.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi kepada Soeroso, T.3-b berupa kwitansi tertanggal 2 Januari 2014, sejumlah Rp. 30.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi untuk pembayaran sebidang tanah / sawah di daerah gebang / kedawung, T.3-c berupa catatan pembayaran pembelian tanah / sawah di gebang, T.6-a berupa catatan pembayaran pembelian sebidang tanah / sawah di daerah Gebang/kedawung, T.6-b berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 3.500.000,- tertanggal 5 Februari 2014, T.6-c berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 8 Februari 2014, T.6-d berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 9.000.000,-, bukti-bukti tersebut menurut Majelis Hakim adalah bukti yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan **bukti akta dibawah tangan**, dan **bukti dibawah tangan dapat diterima sebagai bukti permulaan setelah memenuhi syarat formil dan materiil serta diperkuat / berkaitan dengan bukti-bukti lainnya**;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan keabsahannya bertumpu pada dipenuhi atau tidak syarat formil dan materiil, dalam syarat formil bersifat **kumulatif** dan hal tersebut diatur dalam pasal 1874 BW, pasal 286 RBG, yaitu :

1. Berbentuk tertulis atau tulisan;
2. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau dihadapan seorang pejabat umum;
3. Ditanda tangani para pihak;
4. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan;

Syarat-syarat Materiil dari Akta dibawah tangan adalah :

1. keterangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan hukum atau hubungan hukum;
2. sengaja dibuat sebagai alat bukti; (*vide* Yahya Harahap, Hukum acara Perdata, hal. 595);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat-syarat akta dibawah tangan tersebut dengan bukti T.3-a berupa kwitansi tertanggal 21 Maret 2013, sejumlah Rp. 22.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi kepada Soeroso, T.3-b berupa kwitansi tertanggal 2 Januari 2014, sejumlah Rp. 30.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi untuk pembayaran sebidang tanah / sawah di daerah gebang / kedawung, T.3-c berupa catatan pembayaran pembelian tanah /sawah di gebang, T.6-a berupa catatan pembayaran pembelian sebidang tanah /sawah di daerah Gebang/kedawung, T.6-b berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 3.500.000,- tertanggal 5 Februari 2014, T.6-c berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 8 Februari 2014, T.6-d berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 9.000.000,-, sebagai berikut; syarat formal pada **angka 1** bahwa harus berbentuk tertulis atau tulisan, maka bukti-bukti tersebut adalah akta yang dibuat dengan tertulis sehingga syarat formal angka 1 dapat terpenuhi; syarat formal **angka 2** bahwa dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) dihadapan seorang pejabat umum, maka surat tersebut adalah akta yang dibuat oleh dua pihak yaitu antara Penggugat sebagai penerima uang dengan Tergugat sebagai pemberi uang dan dibuat tanpa dihadapan seorang pejabat (Kepala Desa Gebang), dan bukti-bukti

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut ada yang dibuat oleh Penggugat sebagai penerima uang dan ada beberapa bukti yang Tergugat bukanlah orang yang memberikan uangnya dan tidak ada satupun dari buki-bukti tersebut di buat dihadapan seorang pejabat umum (kepala Desa Gebang), sehingga syarat formal angka 2 tidak dapat terpenuhi; kemudian syarat formil **angka 3** bahwa ditanda tangani para pihak, bukti surat tersebut hanya ditanda tangani oleh pihak Penggugat (Bambang Soeroso), Yami dan Sutarji tanpa ada tanda tangan dari Tergugat (Slamet Riyadi); dan syarat formil **angka 4** bahwa harus mencantumkan tanggal dan tempat penanda tangan, maka bukti surat T.3-c dan T.6-a tidak mencantumkan tempat dan tanggal penandatanganan (syarat formil dari akta di bawah tangan) bahkan bukti-bukti tersebut tidak menjelaskan secara rinci tentang perbuatan hukum **jual beli apa?, dimana letak objek jual beli, batas-batas obyek jual beli**, walaupun tujuan kwitansi-kwitansi tersebut dibuat sebagai bukti (syarat materiil dari akta dibawah tangan);

Menimbang, bahwa oleh karena syarat Formil dan Materiil dari sebuah akta di bawah tangan **ada yang tidak terpenuhi** pada bukti T.3-a berupa kwitansi tertanggal 21 Maret 2013, sejumlah Rp. 22.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi kepada Soeroso, T.3-b berupa kwitansi tertanggal 2 Januari 2014, sejumlah Rp. 30.000.000 dari Bpk Slamet Riyadi untuk pembayaran sebidang tanah / sawah di daerah gebang / kedawung, T.3-c berupa catatan pembayaran pembelian tanah /sawah di gebang, T.6-a berupa catatan pembayaran pembelian sebidang tanah /sawah di daerah Gebang/kedawung, T.6-b berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 3.500.000,- tertanggal 5 Februari 2014, T.6-c berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 2.000.000,- tertanggal 8 Februari 2014, T.6-d berupa kwitansi pembayaran pohon mauni dan jati sebesar Rp. 9.000.000,-, maka bukti-bukti tersebut **tidak dapat digunakan** oleh Majelis Hakim untuk bahan dalam mempertimbangkan permasalahan *aquo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah “suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Perjanjian jual beli termasuk dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik yang berarti masing-masing pihak mempunyai kewajiban sebagai akibat yang

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**

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



diperbuatnya. Adapun penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya dan sekaligus berpihak atas pembayaran dari si pembeli;

Menimbang, bahwa unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan barang yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa **walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan**, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti **proses penyerahan (levering) benda** dan levering terhadap benda tidak bergerak harus dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu;

Menimbang, bahwa sejak tanggal 24 September 1960, dengan keluarnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa “hukum tanah Nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat”;

Menimbang, bahwa menurut hukum Adat jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat yaitu :

1. **Contant atau tunai**, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual).
2. **Terang**, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan teori-teori tentang jual beli diatas dalam perkara *aquo*, tidak ada satupun bukti surat baik dari Penggugat maupun dari Tergugat yang berkaitan dengan **jual beli obyek sengketa** yang di lakukan di hadapan pejabat (Kepala Desa Gebang), hal tersebut diperkuat keterangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari saksi Penggugat yaitu, saksi **Tri Sumarni** dan saksi **Endah Dwi Rahayu** yang menerangkan atas obyek sengketa **tidak ada jual beli** yang tercatat di Kelurahan Gebang maupun di Kecamatan Gebang, **yang ada hanya hibah**, **saksi dari Tergugat Sugito** menerangkan pada pokoknya tahun 2013 Tergugat datang ke saksi untuk minta bantuan melakukan **peralihan hak atas tanah dari Bambang Soeroso kepada Slamet Riyadi** karena saksi sibuk saksi mengantar mereka kepada Pak Jamik sebagai biro jasa dan saksi mendengar **Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat**, saksi **Bunati** menerangkan bahwa ia pernah mendengar Penggugat dan Tergugat secara langsung bilang bahwa **obyek sengketa sudah dijual** kepada Tergugat, **saksi Djamik Afandi** menerangkan **saksi mendengar dari Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli** dan saksi diminta untuk mengurus akta hibah an Bambang Soeroso menjadi sertifikat atas nama Bambang Soeroso dan bila sertifikat telah jadi akan dibalik namakan menjadi atas nama Slamet Riyadi, selain itu saksi ahli dari Tergugat yaitu Moch. Ali yang pada pokoknya menerangkan bahwa perjanjian jual beli dilakukan atas dasar persetujuan para pihak. Kwitansi merupakan bukti pembayaran yang sah, namun **untuk peralihan harus dilakukan di hadapan PPAT**, dari semua keterangan saksi-saksi dari Tergugat tidak ada satupun saksi-saksi dari Tergugat yang **mengetahui secara langsung peristiwa jual beli obyek sengketa**, bahkan ahli dari Tergugat menerangkan **kesepakatan tidak lah cukup dalam jual beli tetapi harus adanya levering** dan peralihannya tersebut **harus dihadapan PPAT**, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat terhadap obyek sengketa tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat **tidak atas dasar jual beli melainkan atas dasar gadai** sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa menjadi pertanyaan selanjutnya apakah penguasaan obyek sengketa dan 2 (dua) asli akta hibah oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, berdasarkan pasal tersebut diatas yang menjadi unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

Menimbang, bahwa dengan telah dipertimbangkan dalam perkara *aquo* telah terjadi gadai antara Penggugat dan Tergugat dan nilai gadai berdasarkan gugatan Penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam hukum adat pengertian **gadai** sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum **UU Nomor 56 Tahun 1960** adalah "hubungan seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang kepadanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjam uang tadi ("pemegang-gadai"). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut";

Menimbang, bahwa walaupun dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU No. 56 Tahun 1960, menegaskan bahwa "Barangsiapa menguasai tanah-pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan". Ketentuan Pasal 7 tersebut berdasarkan penjelasannya bertujuan meniadakan bentuk praktek pemerasan dalam sistem gadai tersebut, namun dalam kasus *aquo* pihak Penggugat dengan dalilnya menyatakan telah menggadaikan obyek sengketa kepada pihak Tergugat pada tahun 2010, dan pada bulan Mei 2018 Penggugat mau menebus gadai dengan membayar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga dalam jangka waktu kurang lebih 8 tahun obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat dan Tergugat telah menikmati hasilnya maka sesuai ketentuan pasal 7 UU No. 56 Tahun 1960, maka obyek gadai (obyek sengketa) tersebut haruslah dikembalikan kepada Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang tidak mau mengembalikan obyek sengketa dan 2 (dua) buah asli akta hibah kepada Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mampu membuktikan pokok permasalahan dalam perkara ini adalah masalah **gadai**, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 yaitu apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya atau tidak, maka akan dipertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, oleh karena obyek sengketa (dua buah obyek sengketa) asalnya adalah milik Penggugat maka telah dapat dibuktikan bahwa obyek tersebut beralih karena **Gadai**, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, angka 6, dan angka 7 adalah petitum yang pada pokoknya sama, maka perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan obyek sengketa, mengosongkan obyek sengketa secara baik-baik dan mengembalikan 2 (dua) surat akta hibah adalah perbuatan melawan hukum dan **petitum angka 3, 6 dan 7 patut dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4, dan angka 5 adalah petitum yang pada pokoknya sama, karena obyek sengketa masih berstatus gadai dan masih milik Penggugat maka terhadap **petitum 4 dan 5 patut dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 8 tentang kerugian Materiil menurut Majelis Hakim karena niat dari Penggugat untuk menebus gadai pada bulan Mei tahun 2018 maka tuntutan Penggugat sebesar Rp. 160.000.000,- tidak relevan, dan menurut Majelis Hakim yang adil menurut Majelis Hakim adalah Tergugat diwajibkan membayar **kerugian Materiil sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah)**, sedangkan untuk kerugian Immateriil karena Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci tentang kerugiannya tersebut, maka terhadap **kerugian Immateriil haruslah di tolak**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9, berupa tuntutan uang paksa (*dwangsom*), oleh karena amar putusan ini adalah merupakan melakukan perbuatan tertentu, dan selama ini Tergugat yang menguasai obyek sengketa, dan untuk memberikan paksaan kepada Tergugat untuk segera menyerahkan obyek sengketa dan menyerahkan 2 (dua) buah asli akta hibah kepada Penggugat, maka perlu kiranya ditetapkan uang paksa kepada Tergugat namun terhadap besarannya Majelis Hakim berpendapat besaran yang pantas dalam perkara ini adalah **Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)** setiap harinya kepada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka petitum tersebut **patut dikabulkan dengan perbaikan amar**;

### DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menguasai obyek sengketa dan menguasai 2

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua) buah akta hibah terhadap obyek sengketa didasarkan jual beli yang sah antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan jual beli tersebut telah di bayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang mengaku tidak pernah menjual obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan T-7 dan saksi-saksi yaitu 1. Sugito, 2. Bunati, 3. Djamik Afandi dan 4. Keterangan ahli Moch. Ali;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam Rekonvensi adalah apakah benar telah terjadi jual beli terhadap obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi?;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persoalan tersebut telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam Konvensi dan telah nyata bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan bahwa beralihnya obyek sengketa dan 2 (dua) buah asli akta Hibah kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi didasarkan **gadai bukan didasarkan jual beli**, oleh karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dalam **perkara ini haruslah di tolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Rekonvensi di tolak maka petitum lainnya dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak Majelis Hakim pertimbangkan lagi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Rekonvensi di tolak seluruhnya, sehingga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, dan karenanya sesuai pasal 181 HIR Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, UU No. 48 tahun 2009 jo.UU No. 4 tahun 2004, HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt) / BW, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

### DALAM KONVENSI

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum OBJEK SENGKETA (Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II) yang terdiri dari 2 (dua) bidang tanah sawah terletak di Jalan Merak, Kelurahan Gebang, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember, sebagai berikut :
  - I. Tanah sawah persil Nomor 84, Blok S II Kohir Nomor petok 3263 luas 1500 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGGUGAT), dengan batas-batas :

Sebelah Utara : dulu Jalan sekarang sawah Kiai Muzaki  
Sebelah Timur : dulu Selokan sekarang sawah kiai Muzaki  
Sebelah Selatan : Selokan  
Sebelah Barat : dulu Sawah Sanitra, sekarang selokan sebagaimana dalam Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 tanggal 21 Maret 2012, yang selanjutnya disebut -----Objek Sengketa I;
  - II. Tanah sawah Persil Nomor 84, Blok S II Kohir Nomor petok C 756, 933 M2 atas nama BAMBANG SOEROSO (PENGGUGAT), dengan batasbatas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Selokan  
Sebelah Timur : Selokan  
Sebelah Selatan : Jalan Desa  
Sebelah Barat :Tanah Jaid Sadeli sebagaimana dalam Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 tanggal 20 Maret 2013, yang selanjutnya disebut----- Objek Sengketa II;adalah milik Bambang Soeroso / Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan secara Hukum perbuatan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang tidak mau mengembalikan Objek Sengketa dan 2 (dua) Surat Akta Hibah yaitu :
  - a. Akta Hibah No 058/III/Ptr/2012 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang tertanggal 21 bulan Maret tahun 2012, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;
  - b. Akta Hibah No 274/III/Ptr/2013 yang diterbitkan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Patrang ter tanggal 20 Maret 2013, oleh Camat Ruslan Abdul Gani;kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan segala proses pemindahan hak, atau sewa atau jual beli atau hibah atas Obyek Sengketa (Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II) yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah cacat hukum;
5. Membatalkan segala surat pemindahan hak, atau sewa atau jual beli atau Hibah atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
6. Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan Objek Sengketa yang diatasnya terdapat tanaman atau bangunan, dan menyerahkan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan 2 (dua) surat Akta Hibah atas nama Penggugat (Bambang Soeroso);
8. Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi membayar ganti rugi Materiil sejumlah Rp.5.000.000 (lima juta rupiah);
9. Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi di tolak seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Senin tanggal 22 Mei 2019 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor **114/Pdt.G/2018/PN Jmr**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jember Nomor 114/Pdt.G/2018/PN Jmr tanggal 17 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari, Selasa tanggal 28 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Jamuji, SH. dan Sri Murniati, SH., M. Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 114/Pdt.G/2018/PN Jmr tanggal 13 Maret 2019, dibantu oleh Jomo, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh pihak kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jamuji, S.H.

Ahmad Zulpikar, S.H.

Sri Murniati, S.H.. M.Hum

Panitera Pengganti,

Jomo, S.H..



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp575.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp500.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp1.171.000,00;

( satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah)