



PUTUSAN

Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Noerman Iswandi, berkedudukan di Dusun Gunungsari RT 01 RW 01 Desa Sumbergondo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Agung Wahyu Purnama, S.H., dan Erlisa Puspita Sari, SH. Para Advokat yang berkantor di Agung Wahyu Purnama, S.H., & rekan yang beralamat di Jalan Ali Sakti Desa Gitik, Dusun Krajan, Rt/Rw 02/01, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Pebruari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan nomor Register 124/ HK/ 2020/ PN Byw pada tanggal 27 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat;

Lawan:

Galih Subowo, bertempat tinggal di Dusun Darungan RT 03 RW 06, Desa Tegalarum, Kecamatan Sempu, Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Usman, S.H., M.H., Advokat pada kantor Usman, S.H., M.H. & Associates yang beralamat di Jalan Santana No. 29 Po.Box 153 Situbondo, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan nomor Register 145/ HK/ 2020/ PN Byw pada tanggal 9 Maret 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I**;

Rulwati Binti Ridjan, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari, RT/RW 02/02, Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II**;

Sumarah Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 03/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat III**;

Sunarti Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 03/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trimawanti Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 02/02 Desa Sumbergondo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat V**;

Rita Munika Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Kaliputih RT/RW 01/02 Desa Kembiritan, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat VI**;

Mayang Apriolita, S.E., Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT/RW 04/02 Desa Pesanggaran, Kec. Pesanggaran Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat VII**;

Fiftiya Aprialin, S.H., Binti Suyono, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari RT/RW 02/02 Desa Sumbergundo, Kec. Glenmore Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ---- **Tergugat VIII**; Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Agung Prastianto, S.H., M.H., dan Lailya Ratna Dewi Hanny Kusuma, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Agung Prastianto & rekan yang berkedudukan di Perumahan Griya Mapan Sentosa Blok BE-19, Waru Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan nomor Register 152/ HK/ 2020/ PN Byw pada tanggal 16 Maret 2020;

Misbah Imam Subari, S.H..Mhum, bertempat tinggal di Jalan Raya Jember Jajag, Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Usman, S.H., M.H., Advokat pada kantor Usman, S.H., M.H. & Associates yang beralamat di Jalan Santana No. 29 Po.Box 153 Situbondo, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan nomor Register 163/ HK/ 2020/ PN Byw pada tanggal 23 Maret 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat I**;

Badan Pertanahan Kabupaten Banyuwangi, beralamat di jalan Dr Sutomo No 54 Banyuwangi, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Mujiono, A.Ptnh, Eko Setyono, A.Ptnh, Eri Susiyanto, S.H., Dwi Ebtadianto, Moh Rizal Fadillah, S.H., Retno Nur Han, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 07/ III/ 2020/ P tanggal 3 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banyuwangi dengan

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor Register 245/HK/2020/PN Byw pada tanggal 18 Maret 2020

sebagai ----- **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 26 Februari 2020 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat II s/ d Tergugat VIII terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR, seluas: 11.400 M2 dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas, selanjutnya mohon disebut sebagai **OBJEK SENGKETA;**
2. Bahwa, awalnya Tergugat II, IV, V, VI, VII dan VIII bersengketa dengan Tergugat I dan Tergugat III di Pengadilan Agama Banyuwangi, yang dalam sengketa tersebut diakhiri dengan perdamaian dimana Tergugat II s/d VIII dalam perdamaian tersebut diwajibkan untuk membayar hutangnya sejumlah Rp.958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) kepada Tergugat I, selambat lambatnya tanggal 29 Januari 2019, sebagaimana Putusan Kewarisan No. 3308/PDT.G/2018/PA.BWI, tanggal 6 Desember 2018;
3. Bahwa, untuk kepentingan itu Tergugat II s/ d VIII mendatangi Penggugat dengan maksud untuk menjual sebagian tanah miliknya yakni Objek Sengketa kepada Penggugat yang telah disepakati dan setuju dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
4. Bahwa, Tergugat II s/ d VIII menerangkan bahwa SHM nya masih menunggu karena SHM nya masih berada pada Tergugat I sebagai jaminan hutang dan uang hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I dan mengambil jaminan SHM yang berada pada Tergugat I, yang batas akhirnya sesuai dengan putusan PA tanggal 29 Januari 2019, karena itu Penggugat bersedia membelinya;
5. Bahwa, menurut Tergugat II s/d VIII keberadaan SHM objek sengketa pada Tergugat I tersebut bukan karena jual beli, tetapi karena hutang dan tidak

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



- hanya 1 (satu) Sertifikat tetapi seluruhnya ada 5 (lima) sertifikat yang berada pada Tergugat I dan semuanya sebagai jaminan hutang tidak resmi (illegal);
6. Bahwa, kemudian untuk tahap awal jual beli tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sebagai pembayaran pertama kepada Tergugat II s/ d VIII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh mereka serta dibuatkan kwitansi tanda penerimaan uang tanggal 28 Desember 2018 senilai Rp. 300.000.000,- yang kemudian dibuat AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H. Notaris di Banyuwangi Nomor : 03 tanggal 28 Desember 2018, sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 300.000.000,- akan Penggugat lunasi pada tanggal 25 Januari 2019 ;
 7. Bahwa, untuk tahap kedua pelunasan, pada tanggal 25 Januari 2019 Penggugat telah membayar sebesar RP. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh mereka sebagaimana kwitansi tanda terima uang tanggal 25 Januari 2019 ;
 8. Bahwa, sejak perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II s/d VIII, yakni tanggal 28 Desember 2018 objek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat dan telah pula Penggugat kuasai hingga sekarang, pada dasarnya sudah tidak ada masalah dengan objek sengketa, akan tetapi untuk proses Jual Beli selanjutnya masih terhambat/ belum bisa dilakukan Karena SHM nya yakni SHM No. 287 masih ditangan Tergugat I sehingga proses jual belinya belum dapat dilaksanakan ;
 9. Bahwa, Menurut Tergugat II s/d VIII, Tergugat I enggan untuk dibayar, Tergugat II s/d VIII telah berusaha keras untuk menemui Tergugat I akan tetapi setiap kali Tergugat II s/d VIII mau menyelesaikan hutangnya, Tergugat I selalu saja menghindar, sehingga karena itu Penggugat tidak bisa melakukan balik nama objek sengketa tersebut ;
 10. Bahwa, ternyata objek sengketa tersebut SHM nya telah berubah nama menjadi atas nama Tergugat I dengan dasar jual beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Banyuwangi yang dilakukan pada tanggal 21 Pebruari 2019 dan yang bertindak sebagai penjual adalah Tergugat I sendiri (**selbsteitritt**) berdasarkan putusan perdamaian Pengadilan Agama No. 3308/PDT.G/2018/PA.BWI.
 11. Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 tanggal 28 Desember 2018 dan kwitansi pelunasan tanggal 25 Januari 2019 Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat II/ s/d VIII selaku pemilik yang sah atas objek sengketa, dan objek sengketa tersebut telah diserahkan dan telah pula



Penggugat kuasai hingga sekarang dengan demikian maka objek sengketa telah sah beralih dan menjadi milik Peggugat ;

12. Bahwa, dalam jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tersebut baik pembeli maupun Notaris selaku PPAT tidak terlebih dahulu meneliti kondisi objek yang akan diperjual belikan, seharusnya sebelum dilakukan jual beli baik Pembeli maupun Notaris selaku PPAT terlebih dahulu mengecek kondisi tanah yang diperjual belikan, apakah objeknya dalam penguasaan orang lain atau tidak, baik gadai, sewa maupun jual beli, apakah objek sengketa tidak dalam sengketa, sedangkan kenyataannya objek yang diperjual belikan yakni objek sengketa dalam penguasaan dan telah menjadi milik Peggugat, akan tetapi prosedur tersebut tidak dilakukan, dengan demikian dapat dikatakan tidak *procedural*, yang berakibat merugikan Peggugat;

13. Bahwa, jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tersebut dilakukan setelah objek sengketa dijual terlebih dahulu kepada Peggugat, karena itu jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II s/d VIII tidak dapat dibenarkan secara hukum, perbuatan para Tergugat tersebut yang dilakukan dengan sadar dan sengaja telah nyata merugikan Peggugat selaku pembeli pertama, karena itu perbuatan para peggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (**Onrechtmatige Daad**), karenanya tidak sah ;

14. Bahwa, oleh karena jual beli objek sengketa antara Para Tergugat tidak sah maka, balik nama dalam SHM 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR kepada Tergugat I yang dilakukan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan harus dinyatakan tidak berlaku;

Berdasarkan alasan alasan tersebut diatas, Peggugat mohon kehadiran Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memeriksa perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Peggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum bahwa, jual beli atas objek sengketa antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II s/d VIII selaku penjual yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I selaku PPAT adalah tidak sah dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa, Sertifikat Hak Milik No.287/1977 atas nama Tergugat I (GALIH SUBOWO) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak berlaku mengikat;
5. Menyatakan semua surat surat yang timbul atas nama para Tergugat adalah tidak berlaku;
6. Menyatakan demi hukum bahwa, Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II s/d VIII atas objek sengketa yakni sebidang tanah terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR adalah sah;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti, untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (NURMAN ISWANDI);
8. Menyatakan bahwa, objek sengketa sah hak milik Penggugat;
9. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Tergugat IV hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dicky Ramdhani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

JAWABAN TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT I:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara aquo patut dipandang sebagai gugatan yang tidak jelas dan Kabur (Obscur Libellum), oleh karena didalam menguraikan obyek sengketa, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menguraikan batas batas tanahnya (mohon Periksa Gugatan Penggugat yang sama sekali tidak mencantumkan batas batas tanah obyek sengketa pada poin No. 1 gugatan Penggugat);

Bahwa ukuran/luas tanah, letak tanah dan batas batas tanah, merupakan 3 (tiga) unsur yang vital yang harus diuraikan dalam setiap sengketa tentang hak kepemilikan tanah, hal mana agar tidak merugikan bagi pihak manapun yang memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan obyek sengketa dimaksud; karena itu salah satu saja tidak terpenuhi/tidak diuraikan, maka gugatan mana dianggap sebagai gugatan yang tidak sempurna karena itu gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima; hal mana sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"

3. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I menganggap bahwa gugatan penggugat merupakan gugatan yang salah dan tidak teliti, dalam hal ini menyangkut tentang Penulisan Obyek Sengketa, dimana Penggugat menyebut bahwa obyek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 287/1977, gambar Situasi No. 1973 tahun 1977; bahwa terdapat kesalahan yang fatal dalam penulisan tersebut, dimana yang benar adalah Gambar Situasi No. 1978 tahun 1977, bukan tahun 1973; bahwa kesalahan mana tidaklah dapat dianggap enteng dan sepele, mengingat kesalahan penulisan atas angka atau nomor terhadap akta akta otentik adalah bersifat fatal karena dapat merubah arti, makna atau dari maksud akta otentik itu sendiri;
4. Bahwa gugatan Penggugat perkara ini merupakan gugatan yang tidak lengkap akan Subyeknya (Pihak-pihaknya), bahwa seharusnya gugatan ini ditujukan pula kepada pihak-pihak yang secara nyata terlibat didalamnya, baik keterlibatan itu karena telah membeli atas Obyek dimaksud, atau menguasai obyek sengketa itu karena menerima gadai atau menyewa ataupun yang secara nyata/ *Fertelijk* menenempati, menguasainya atau mengelolanya; Bahwa mengingat hal yang demikian itu, maka yang seharusnya ikut pula digugat dan dijadikan pihak dalam perkara ini adalah orang-orang yang ikut



menanami tanah obyek sengketa tersebut, yakni kelompok tani; Bahwa kelompok tani, merupakan orang-orang yang secara nyata menguasai dan menanami tanah obyek sengketa tersebut; Bahwa dengan demikian, tanpa diikutsertakannya kelompok tani tersebut dalam perkara ini, menjadikan gugatan perkara ini kurang akan pihak-pihaknya;

Bahwa oleh karena gugatan perkara ini kurang akan pihak-pihaknya, karenanya pula gugatan perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan *Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tgl. 9-12-1975 No. 437 K/Sip/1973. hal ini sejalan pula dengan maksudurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tanggal 11-11-1975 No. 1078 K/Sip/1972;*

Bahwa mengingat Eksepsi ini menyangkut eksepsi dalam kategori yang sangat prinsipil, yakni eksepsi mengenai kurang akan pihak-pihaknya dalam perkara (*EKSEPSI PRULIUM LITIS CONSORTIUM*), maka eksepsi ini mutlak harus diterima dan dikabulkan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Tergugat I dan Turut Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi berkenan memutuskan dalam bagian Eksepsi ini dengan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Tergugat I:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap berulang dan berlaku kembali dalam Pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Obyek Sengketa adalah milik sah Tergugat I berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi perkara No. 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi tanggal 06 Desember 2018, putusan mana mendasarkan pada perjanjian perdamaian bersama tertanggal 29 November 2018, karena itu betapa terkejutnya Tergugat I manakala secara tiba-tiba ada pihak lain yakni Penggugat mengaku-ngaku sebagai pemilik juga atas obyek sengketa tersebut;
4. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat I atas obyek sengketa aquo berdasarkan atas alas hak yang kuat, yakni berdasarkan Putusan Pengadilan in casu Pengadilan Agama Banyuwangi, yang kemudian telah dikuatkan pula



kepemilikannya tersebut oleh suatu lembaga atau Badan yang sah yakni Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi; Bahwa dengan demikian apabila ada pihak-pihak yang mengaku berhak atas obyek sengketa aquo, maka patut diragukan keabsahannya, sehingga patut dipertanyakan pula bagaimana cara perolehannya;

5. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan, bahwa perolehan kepemilikan secara sah oleh Tergugat I atas Obyek sengketa aquo dapat Tergugat I diterangkan sebagai berikut agar Penggugat memahaminya, agar kelak tidak salah lagi ketika hendak bertransaksi/membeli Hak atas tanah

- Bahwa benar persoalan aquo berawal dari adanya urusan hutang piutang antara Tergugat II s.d. VIII dengan Tergugat I, dimana Tergugat II s.d. VIII berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) sebagaimana termuat didalam akta perjanjian perdamaian bersama perkara No. 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi; bahwa hutang tersebut adalah resmi sesuai dengan bukti Akta Pengakuan Hutang, tidak seperti yang dituduhkan Penggugat sebagai hutang tidak resmi (Illegal) sebagaimana dinyatakan dalam poin no. 5 gugatan Penggugat;
 - Bahwa atas hutang tersebut, Tergugat II s.d. VIII menjaminkan beberapa sertifikat tanah miliknya kepada Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I sebagai pihak yang berpiutang merasa kaget, dimana tiba-tiba mendapat panggilan sidang di Pengadilan Agama Banyuwangi, oleh karena Tergugat I ikut dilibatkan dalam perkara waris oleh Tergugat II s.d. VIII, yakni di jadikan sebagai Turut Tergugat; dimana dalam Perkara waris tersebut Rulwati binti Ridjan (Tergugat II), Sunarti binti Suyono (Tergugat IV), Trimawanti binti Suyono (Tergugat V), Rita Munika binti Suyono (Tergugat VI), Mayang Apriolita, S.E. binti Suyono (Tergugat VII) dan Fiftiya Aprialin binti Suyono (Tergugat VIII) berkedudukan sebagai pihak Para Penggugat. Sementara SUMARAH binti SUYONO (Tergugat III) yang notabene sebagai anak dari Tergugat II dan saudara kandung dari Tergugat IV s.d. VIII, dalam perkara waris di Pengadilan Agama Banyuwangi tersebut justru dijadikan sebagai pihak TERGUGAT; dan Klien kami (GALIH SUBOWO/Tergugat I) ikut dijadikan pihak sebagai TURUT TERGUGAT;
- Bahwa terlepas dari ada maksud apa dibalik itu semua, akhirnya disepakati jika perkara waris di Pengadilan Agama Banyuwangi dimaksud



akan diselesaikan secara damai dan kekeluargaan, sehingga dibuatlah Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 29 November 2018, yang kemudian berdasarkan Surat Perjanjian Perdamaian aquo dijadikan dasar putusan perkara dimaksud;

- Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Perdamaian aquo, yakni sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, maka sejak ditandatanganinya surat perjanjian aquo, PIHAK PERTAMA, yakni Tergugat II s.d. VIII dalam perkara ini, berkewajiban menyerahkan semua obyek tanah dan Sertifikat Hak milik kepada PIHAK KEDUA yakni Tergugat I dalam perkara ini;
- Bahwa pasal 6 perjanjian Perdamaian bersama aquo telah jelas maksudnya dan tidak perlu ditafsirkan lagi, bahwa sejak ditandatangani perjanjian perdamaian bersama dimaksud, harus diserahkan semua obyek tanah dan Sertifikat Hak milik kepada PIHAK KEDUA (Tergugat I dalam perkara ini), artinya pada hari itu atau setidaknya tidaknya pada hari berikutnya, harus ada penyerahan dimaksud;
- Bahwa sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian bersama aquo hingga sekian lamanya bahkan sampai dengan saat sekarang ini, PIHAK PERTAMA (Tergugat II s.d. VIII dalam perkara ini) tidak pernah mau menyerahkan semua obyek tanah dan Sertifikat Hak milik dimaksud, yang artinya Tergugat II s.d. VIII telah mengingkari isi perjanjian perdamaian dimaksud, yang berarti telah mengingkari isi Putusan Pengadilan dimaksud;
- Ironisnya Tergugat II s.d. VIII justru menjualnya kepada Pihak Ketiga atas salah satu Sertifikat yang belum diserahkannya tersebut, yakni kepada seseorang yang bernama Zaenuri dan proses jual beli mana dilangsungkan didepan Notaris/PPAT bernama Endi, S.H.;
- Bahwa patut dipermaklumkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa didalam Surat Perjanjian Perdamaian bersama yang dibuat dalam rangka penyelesaian perkara di Pengadilan Agama Banyuwangi tersebut, yang menjadi obyek sengketanya meliputi 6 (enam) obyek tanah beserta Sertifikatnya masing masing, yakni : (1). Tanah dengan SHM No. 286, (2). Tanah dengan SHM No. 287, (3). Tanah dengan SHM No. 288, (4). Tanah dengan SHM No. 1084, (5). Tanah dengan SHM No. 1077 dan (6). Tanah dengan SHM No. 1078;
- Bahwa menurut Surat Perjanjian Perdamaian bersama tersebut, semua tanah dan SHMnya harus diserahkan sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian bersama aquo, pengertian semua adalah keenam

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



tanah berikut SHMnya masing masing, termasuk tanah dan SHM No. 1078. Dan ternyata tanah dan SHM no. 1078 inilah yang justru dijual kepada Zaenuri tersebut dan tidak pernah diserahkan kepada Tergugat I hingga perkara ini disidangkan di Pengadilan Negeri Banyuwangi;

- Bahwa perbuatan Tergugat II s.d. VIII yang tidak mau menyerahkan semua obyek tanah dan Sertifikat Hak milik dan justru malah menjualnya kepada pihak ketiga aquo, tidak saja Tergugat II s.d. VIII itu telah wanprestasi tetapi juga mempunyai itikad tidak baik dalam menyelesaikan utangnya tersebut;

6. Bahwa selanjutnya mengenai persoalan akhirnya SHM tersebut berubah nama atau berbalik nama menjadi atas nama Tergugat I tersebut, dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Perdamaian bersama yang dibuat oleh Tergugat II s.d. VIII dan Tergugat I tersebut, yang kemudian menjadi dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi tanggal 06 Desember 2018, dimana didalam pasal 5 nya telah mengisyaratkan bahwa apabila Tergugat II s.d. VIII (PIHAK PERTAMA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) tidak dapat memenuhi/membayar kewajibannya maka pinjaman tersebut dinyatakan sebagai pinjaman yang macet, maka Tergugat I (PIHAK KEDUA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi), diberi wewenang penuh dan/atau kuasa untuk memindahkan obyek tersebut kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan hutang tersebut;
- Bahwa peralihan hak yang berupa balik nama, merupakan bagian dari maksud pasal 5 tersebut, dengan demikian, berdasarkan pasal 5, Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) perbuatan Tergugat I yang telah memindah tangankan kepada dirinya sendiri, adalah sah dan berdasarkan atas hukum, yakni Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi, menjadi dasar Putusan bagi Pengadilan Agama Banyuwangi aquo;
- Bahwa pasal 5 perjanjian Perdamaian bersama aquo telah jelas maksudnya dan tidak perlu ditafsirkan lagi, bahwa sejak ditentukan tanggal pelunasannya yakni tanggal 29 Januari 2019, sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama



Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) dan **ternyata tidak terjadi pelunasan**, maka terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal 29 Januari 2019 tersebut, PIHAK KEDUA dalam hal ini Tergugat I telah melekat hak dan wewenangnya untuk memindahkan obyek dimaksud kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri;

- Bahwa dengan demikian, terhadap apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan yang sah dan berdasarkan atas alas hak yang benar; karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar sama sekali dan arena itu pula Petitum Penggugat tentang hal ini haruslah ditolak;
7. Bahwa lebih lanjut bagaimana mengenai keabsahan SHM tersebut setelah berubah nama atau berbalik nama menjadi atas nama Tergugat I tersebut, sudah barang tentu sah, oleh karena dibuat dan dilakukan oleh Lembaga yang berwenang dan atas dasar yang sah dan procedural pula, hal ini dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut:
- Bahwa sebagaimana telah dikemukakan diatas, dengan mendasarkan pada pasal 5 surat Perjanjian Perdamaian bersama aquo, Tergugat I berwenang untuk melakukan peralihan atas sertifikat SHM atas obyek sengketa;
 - Bahwa sekali lagi Tergugat I tekankan, bahwa berdasarkan surat Perjanjian Perdamaian bersama yang dibuat oleh Tergugat II s.d VIII dan Tergugat I yang kemudian menjadi dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi tanggal 06 Desember 2018, dimana didalam pasal 5 nya telah mengatur bahwa apabila Tergugat II s.d VIII (PIHAK PERTAMA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) tersebut tidak dapat memenuhi/ tidak dapat membayar kewajiban utangnya, maka pinjaman tersebut dinyatakan sebagai pinjaman yang macet, maka Tergugat I (PIHAK KEDUA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi), **diberi wewenang penuh dan/ atau kuasa untuk memindahkan obyek tersebut kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan hutang tersebut;**
 - Bahwa peralihan hak dalam hal ini berupa balik nama, merupakan bagian dari maksud sebagaimana yang terkandung didalam pasal 5 tersebut, dengan demikian, berdasarkan pasal 5 Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/ Pdt.G/2018/PA.Bwi

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



tersebut, maka perbuatan Tergugat yang telah memindahtangankan kepada dirinya sendiri, in casu mengalihkan hak atas SHM-SHM itu adalah sah dan berdasarkan hukum;

- Bahwa uraian/irah irah sebagaimana yang terurai didalam pasal 5 perjanjian Perdamaian bersama antara Tergugat II s.d VIII dan Tergugat I aquo, adalah telah jelas apa dan bagaimana maksudnya, oleh karena itu tidak perlu ditafsirkan lain, karena memang tidak ada penafsiran lain, karena itu sudah dapat dimengerti Bahwa sejak tanggal 29 Januari 2019, sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi tersebut dan **ternyata tidak terjadi pelunasan**, maka terhitung sejak saat itu atau setidaknya sejak hari berikutnya dari tanggal 29 Januari 2019 tersebut, didalam diri PIHAK KEDUA dalam hal ini Tergugat I telah melekat hak dan wewenangnya untuk memindahtangankan obyek obyek dimaksud kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri, memindahtangankan kepada pihak lain tersebut sejalan dan seagun dengan mengalihkan hak atas tanahnya;
- Bahwa oleh karena hak dan wewenang Tergugat I untuk memindahtangankan semua obyek sengketa telah terbuka, maka adalah bukan suatu pelanggaran hukum apabila Tergugat I menggunakan hak dan wewenang tersebut untuk memindahtangankan atas SHM- SHM dimaksud, termasuk SHM atas obyek sengketa dalam perkara ini, yakni dengan melalui prosedur dan tata cara yang berlaku sebagaimana yang telah ditentukan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Banyuwangi;
- Bahwa Tergugat I telah menyadari sepenuhnya, bahwa proses peralihan hak/ balik nama atas suatu hak dalam hal ini SHM, tentu bukan persoalan yang mudah seperti membalikan telapak tangan, akan tetapi harus melalui syarat syarat dan prosedur serta tata cara yang telah ditentukan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Banyuwangi
- Bahwa dalam proses pengajuan balik nama oleh Tergugat I, Tergugat I telah memenuhi syarat syarat serta prosedur yang telah ditentukan itu, sehingga tidak ada alasan bagi Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Banyuwangi untuk menolak permohonan Tergugat I dan terbukti akhirnya Kantor Agraria dan Tata

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Banyuwangi telah memproses nya peralihak hak tersebut;

- Bahwa dengan demikian, terhadap apa yang dilakukan oleh Tergugat I yakni membalik namakan SHM-SHM tersebut termasuk didalamnya SHM atas Obyek sengketa dalam perkara ini adalah perbuatan yang sah dan berdasarkan atas alas hak yang benar, karena itu Tergugat I memohon kepada Majelis hakim Pemeriksa perkara ini agar menolak gugatan Penggugat in casu Petitum No. 4;

8. Bahwa Tergugat I perlu mempermaklumkan kepada Penggugat ini agar tidak lagi bersikap ceroboh jika hendak melakukan transaksi jual beli, terlebih jual beli yang menyangkut hak atas tanah, jual beli tanah tidak bisa hanya mendasarkan pada informasi sepihak saja dari calon penjual, tidak bisa hanya berdasarkan cerita sepihak saja dari calon penjual, sehingga dalam gugatannyapun Penggugat selalu menyebut/mendalihkan jika membeli tanah tersebut segalanya berdasarkan “menurut Tergugat II s.d VIII”; bahwa walaupun benar Penggugat merasa membeli tanah obyek sengketa QUAD NON, maka jual beli tersebut bukanlah jual beli yang benar, karena itu haruslah dibatalkan karena tidak dilandasi dengan Itikat baik;

9. Bahwa walaupun benar Penggugat merasa membeli tanah obyek sengketa kepada Tergugat II s.d VIII, QUAD NON, maka harus dipandang sebagai jual beli tanah yang tidak beritikad baik, dan dalam hal ini Penggugat bukalah sebagai pembeli yang beritikad baik:

Bahwa perlu dipahami tentang **kriteria pembeli yang beritikad baik** yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, 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:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).



- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- 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.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut terlihat jelas bahwa walaupun benar Penggugat telah melakukan pembelian tanah kepada Tergugat II s.d VIII, maka jelaslah bahwa Penggugat tidak memeriksanya terlebih dahulu bagaimana sesungguhnya keadaan tanahnya tersebut, sehingga patut dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik;

10. Bahwa selanjutnya Penggugat harus dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik terlihat jelas dari sikap abai dari Penggugat itu sendiri yang sebenarnya Penggugat telah tahu dan faham betul bahwa tanah obyek sengketa aquo masih dalam jaminan bahkan masih dalam sengketa, hal mana dapat dilihat dari uraian Penggugat pada poin No. 2 dan 3 gugatan Penggugat; Bahwa seharusnya Penggugat tidak begitu percaya terhadap apa apa yang hanya disampaikan oleh Tergugat II s.d VIII, Penggugat seharusnya memperhitungkan pula kemungkinan yang terjadi, apakah sesederhana sebagaimana yang disampaikan calon penjual;



11. Bahwa lebih lanjut Penggugat yang merasa membeli tanah dari tergugat II s.d VIII yang hanya mendasarkan keterangan dan “menurut” dari calon Penjual saja in casu Tergugat II s.d. VIII adalah bentuk kecerobohan yang sangat beresiko dan hal itu menjadi urusan dan tanggung jawabnya sendiri, tidak boleh dibebankan kepada Pihak lain dalam hal ini Tergugat I;

Bahwa Tergugat I yang dalam hal ini tidak tau menahu dan tidak ada pula sangkut pautnya dengan Penggugat akhirnya harus ikut terseret seret pula dalam urusan penggugat yang nota bene atas kesalahan Penggugat sendiri;

Turut Tergugat I

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap berulang dan berlaku kembali dalam Pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat I bekerja didalam menjalankan profesinya atas dasar profesionalitas, procedural dan berdasarkan atas sumpah jabatan, sehingga apa apa yang dilakukan dalam lingkup tugas dan profesinya telah Turut Tergugat I perhitungkan masak masak akan dasar hukumnya, demikian pula dalam melakukan proses jual beli yang dipersoalkan didalam perkara ini;
4. Bahwa terkait dengan persoalan jual beli obyek sengketa dalam perkara ini, Turut Tergugat I perlu menjelaskan bahwa Turut Tergugat I melangsungkan jual beli atas obyek sengketa dalam perkara ini dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan dalam hal ini surat Perjanjian Perdamaian bersama yang dibuat oleh Tergugat II s.d. VIII dan Tergugat I yang kemudian menjadi dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi;
5. Bahwa diantara ketentuan yang diatur didalamnya, yakni didalam pasal 5 nya telah mengisyaratkan bahwa apabila Tergugat II s.d. VIII (PIHAK PERTAMA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) tidak dapat memenuhi/membayar kewajibannya maka pinjaman tersebut dinyatakan sebagai pinjaman yang macet, maka Tergugat I (PIHAK KEDUA dalam Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi), diberi wewenang penuh dan/atau kuasa untuk memindahkan obyek tersebut kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan hutang tersebut;
6. Bahwa peralihan hak yang berupa balik nama, merupakan bagian dari maksud pasal 5 tersebut, dengan demikian, berdasarkan pasal 5, Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi) perbuatan Tergugat I yang telah memindah tangankan kepada dirinya sendiri, adalah sah dan berdasarkan atas hukum, yakni Perjanjian Perdamaian bersama perkara Pengadilan Agama Banyuwangi No. 3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi, menjadi dasar Putusan bagi Pengadilan Agama Banyuwangi aquo;

7. Bahwa sekali lagi perlu Turut Tergugat I jelaskan, bahwa landasan hukum Turut Tergugat I melangsung jual beli atas obyek sengketa adalah berdasarkan atas Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi perkara No. 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi tanggal 06 Desember 2018, putusan mana mendasarkan pada perjanjian perdamaian bersama tertanggal 29 November 2018 yang didalamnya memuat ketentuan yang membolehkan Tergugat I melakukan tindakan hukum untuk memindahtangankan atas obyek sengketa aquo; jadi tidak ada ketentuan yang dilanggar dalam hal ini, sepanjang tidak ada kuasa mutlak dalam peralihan tersebut, Tergugat I dapat melakukan peralihan;
8. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat pada poin no. 12 yang mendalilkan bahwa dalam jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d VIII tersebut baik pembeli maupun Notaris selaku PPAT tidak terlebih dahulu meneliti obyek yang akan diperjual belikan----dst, Turut Tergugat I merasa aneh dengan dalil gugatan tersebut;
Bahwa apapun maksud dalil gugatan Penggugat dimaksud, yang pasti bahwa peralihan tanah yang dilangsungkan oleh Turut tergugat I terhadap Tergugat I telah memenuhi syarat dan prosedur hukum. Justru sebaliknya walaupun Penggugat merasa pernah membeli obyek sengketa kepada Tergugat II s.d VIII sementara obyek sengketa tersebut masih terikat jaminan pihak lain, lebih lebih dalam sengketa di Pengadilan, maka patut dipertanyakan kepada Penggugat maupun Notarisnya, apakah dibenarkan melakukan perikatan jual beli ha katas tanah sementara tanah dimaksud masih dijaminan kepada pihak lain, terlebih lagi masih disengketakan di Pengadilan, lebih lebih lagi ternyata semua data dan informasi mengenai keadaan tanahnya Penggugat selaku calon pembeli hanya memperolehnya dari calon penjual saja;
9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin no. 13 merupakan pemikiran yang aneh dan terbalik, walaupun benar Penggugat telah melakukan perbuatan hukum jual beli, QUAD NON, seharusnya Penggugat bukan mempermasalahkan lebih dulu mana yang telah melakukan jual beli, bukan seperti itu cara cara membandingkannya tetapi dalam persoalan jual beli tanah, seharusnya dilihat dahulu apakah ada atau tidak keadaan tertentu

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



sebelum jual beli itu terjadi; bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas dimana terdapat kreteria yang menjadi ukuran apakah suatu jual beli terdapat itikat baik ataukah tidak, dimana salah satu sebab dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak mempunyai itikat baik adalah, pembeli yang cerobah yang tidak terlebih dahulu meneliti apakah obyek yang akan dibelinya tersebut terikat Jaminan ataukah tidak, terlibat suatu sengketa ataukah tidak, dan itu semua, kecorobohan itu ada pada Penggugat yang mana telah jelas diketahui oleh umum bahwa obyek sengketa perkara ini telah terikat jaminan orang lain dan bahkan masih bersengketa di Pengadilan; jadi jelaskan bahwa pemikiran Penggugat telah terbalik balik;

10. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak berdasar atas hukum serta bertentangan satu dengan lainnya, karena itu haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, Tergugat I dan Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, agar berkenan memeriksa perkara ini, selanjutnya memberikan Putusan dengan AMAR Putusannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT II, III, V, VI, VII, dan VIII:

Dalam Pokok Perkara (Konpensasi):

1. Bahwa, pada prinsipnya TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil ataupun alasan-alasan sebagaimana yang dituangkan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya kecuali diakui secara tegas oleh TERGUGAT kebenarannya;
2. Bahwa, menanggapi Posita PENGGUGAT pada angka 1, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977 Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama Imbar, seluas 11.400 M2 dengan harga Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dan telah dibayar lunas.

3. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 2.
4. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 3.
5. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 4.
6. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 5.
7. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 6.
8. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 7.
9. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 8.
- Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 9. Menurut Surat Panggilan (Relaas) Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tertanggal 11-01-2019 dari Pengadilan Agama Banyuwangi, yakni telah memanggil (*PARA TERGUGAT maupun TERGUGAT I*) supaya datang menghadap Ketua Pengadilan Agama Banyuwangi pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2019 untuk pelaksanaan Putusan Damai perkara Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi demi memenuhi isi Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 29 Nopember 2018. Dalam hal ini yakni pada tanggal 21 Januari 2019 tersebut yakni PARA TERGUGAT hadir dan telah menyediakan uang sebesar Rp.958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah) untuk pembayaran hutang/pinjaman kepada TERGUGAT I sesuai dengan isi akta perdamaian tersebut, akan tetapi TERGUGAT I tidak hadir tanpa alasan yang sah dan patut. Oleh karena itu kemudian Pengadilan Agama Banyuwangi mengagendakan untuk menghadirkan lagi TERGUGAT I pada tanggal 24 Januari 2019, namun TERGUGAT I tidak hadir juga tanpa alasan yang sah dan patut, padahal PARA TERGUGAT telah menyediakan uang sebesar Rp.958.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh delapan juta rupiah).
10. Bahwa, menanggapi posita angka 10, PENGGUGAT menjelaskan bahwa TERGUGAT I menjual dan membeli sendiri obyek sengketa. Hanya saja JUAL

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



BELI antara TERGUGAT I ke TERGUGAT I sendiri bukanlah berdasarkan Putusan Perdamaian Pengadilan Agama No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi. Apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah inisiatifnya sendiri dengan dilandasi itikad tidak baik untuk memiliki obyek sengketa. Atas perbuatan dari TERGUGAT I tersebut, TERGUGAT VIII telah melaporkan TERGUGAT I ke POLDA JAWA TIMUR atas dugaan tindak pidana penipuan dan keterangan palsu.

11. Bahwa, PARA TERGUGAT mengakui dan membenarkan posita PENGGUGAT pada angka 11.
12. Bahwa, menanggapi posita PENGGUGAT pada angka 12 dan 13, PARA TERGUGAT hendak meluruskan bahwasanya PARA TERGUGAT tidak pernah menjual kepada TERGUGAT I. Adanya Kuasa Jual dari PARA TERGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 13/2/GLM/II/2019 tertanggal 21 Februari 2019 atas obyek SHM 287 untuk menjual kepada dirinya sendiri atau pihak lain adalah interpretasi/penafsiran sepihak terhadap Putusan Perdamaian No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi dan juga akal-akalan dari TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I guna memuluskan rencana jahat dari TERGUGAT I untuk memiliki obyek sengketa.

Maka berdasarkan alasan-alasan yuridis dan fakta hukum tersebut di atas, PARA TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menerima seluruh gugatan PENGGUGAT.

Berdasarkan alasan-alasan fakta dan hukum tersebut diatas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 13/2/GLM/II/2019 tertanggal 21 Februari 2019 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977 Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama Imbar, seluas 11.400 M2 yang dilakukan dari TERGUGAT I selaku penjual dan TERGUGAT I selaku pembeli yang dilakukan di hadapan TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan demi hukum bahwa Jual Beli antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT atas obyek sengketa yakni sebidang tanah yang

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama Imbar adalah Sah;

- Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah milik PENGUGAT
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 287/1977 atas nama TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II tidak berlaku mengikat;
- Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama PENGUGAT

ATAU :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

JAWABAN TERGUGAT IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas apa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya tersebut kecuali yang oleh Tergugat IV dianggap benar;
2. Bahwa Tergugat IV terlebih dahulu menolak dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas sehingga membingungkan Tergugat IV, dalam hal ini mengenai Obyek Sengketanya, dimana Penggugat tidak mencantumkan BATAS BATAS OBYEK SENGGKETANYA, karena itu tergugat IV menyatakan bahwa gugatan tersebut menjadi salah, Kabur dan Tidak Jelas;
3. Bahwa Tergugat IV menolak dan menyatakan tidak benar Gugatan Penggugat tersebut, dalam hal ini menyangkut tentang Penulisan Obyek Sengketanya, dimana Penggugat menyebut bahwa obyek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 287/1977, gambar Situasi Nomor. 1973 tahun 1977; bahwa terdapat kesalahan yang fatal dalam penulisan tersebut, bahwa yang benar adalah Gambar Situasi Nomor. 1978 tahun 1977, bukan tahun 1973;
4. Bahwa obyek sengketa tersebut yakni SHM No. 287/1977 Gambar Situasi No. 1978 tahun 1977, sebelum terjadinya Putusan Perdamaian atas adanya sengketa di Pengadilan Agama Banyuwangi, dalam Perkara Nomor. 3308/Pdt.G/2018/PA.BWI. Tertanggal 06 Desember 2018 adalah milik dan Atas Nama TERGUGAT II s/d TERGUGAT VIII secara bersama sama, yakni: 1. RULWATI, 2. SUNARTI, 3. TRI MAWANTI, 4. RITA MUNIKA, 5. MAYANG APRIOLITA, 6. SUMARAH dan 7. FIFTIYA APRIALIN; dengan demikian atas SHM tersebut, diri Saya SUNARTI binti SUYONO selaku TERGUGAT IV,

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah termasuk sebagai PEMILIK dengan demikian Tergugat IV berhak untuk memanfaatkan atau memindah tangankan kepada pihak lainnya;

5. Bahwa sebagai bagian dari Pemilik atas Obyek Sengketa SHM Nomor. 287/1977 Gambar Situasi No. 1978 tahun 1977 tersebut, diri Saya selaku Tergugat IV TIDAK PERNAH menjual kepada Penggugat, apalagi diketahuinya tanah tersebut masih dalam Objek Jaminan pada pihak lain yakni GALIH SUBOWO (Tergugat I); dan sebodoh bodohnya Tergugat IV, Tergugat IV mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah tidak dibenarkan; dengan demikian Tergugat IV menyatakan tidak pernah melakukan jual beli atas obyek sengketa tersebut kepada Penggugat; setidaknya Tergugat IV sebagai bagian pemilik tidak ikut serta melakukan penjualan atas tanah tersebut pada Penggugat;
6. Bahwa Sebenarnya Tergugat IV tidak pernah menghadap atau dihadapkan dengan orang yang bernama MICHAEL SUBAGIO, S.H., M.Kn., M.H. di kantor Notaris di Banyuwangi untuk kepentingan pembuatan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI, bahkan Tergugat IV tidak pernah tau ada transaksi itu, lebih lebih mengenai keuangannya, Tergugat IV tidak pernah melihat gebokan uangn jual beli tersebut, apalagi merasakan uangnya, jadi apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut Tidak Benar, maka Tergugat IV sebagai bagian dari Pemilik Obyek Sengke tatersebut menyatakan tidak pernah mengetahuinya dan tidak pernah pula merasakan uangnya;
7. Bahwa walaupun Penggugat merasa dibohongi atau dicurangi oleh pihak pihak lain, silahkan Penggugat mempersoalkan secara hukum terhadap orang lain yang Penggugat tersebut merasa dirugikan, jangan lantas Penggugat menyeret nyeret Tergugat IV yang tidak ada sangkut pautnya dengan persoalan ini;
8. Bahwa benar Tergugat IV pernah mendengar ada niatan dari saudara saudara yang lainnya untuk menjual bagiannya dari tanah tanah yang dimilikinya, akan tetapi Tergugat IV menyatakan keberatannya karena itu Penggugat IV pernah menyampaikan kepada para Saudaranya yang lainnya bahwa perbuatan tersebut adalah perbuatan yang Salah dan Tidak Benar oleh karena tanah yang dimaksud saat itu masih dijaminan kepada pihak lain yakni Galih Subowo (Tergugat I), terlebih lagi kemudian tanah tersebut berikut tanah tanah lainnya dan juga SHMnya masih menjadi obyek sengketa di Pengadilan Agama Banyuwangi, dalam Perkara Nomor. 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi;
9. Bahwa Tergugat IV berkeyakinan bahwa Penggugat maupun Tergugat II, III, V, VI, VII dan Tergugat VIII, sesungguhnya telah mengerti dan memahami jika

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



jual beli atas barang yang masih dijamainkan orang lain, lebih lebih masih disengketakan di Pengadilan adalah perbuatan yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum, karena itu Tergugat IV pernah mendengar adanya gelagat, yang patut diduga bahwa pihak Penggugat tersebut mengajak Tergugat IV untuk memalsukan atau Menggandakan Sertipikat atas Sertipikat yang berada dalam Jaminan pada Galih Subowo (Tergugat I) tersebut;

10. Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara ini, dahulu pernah menjadi bagian dari obyek sengketa di Pengadilan Agama Banyuwangi pada Perkara Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA.BWI, Tertanggal 06 Desember 2018 dalam Perkara Kewarisan, dimana, Tergugat II, IV, V, VI, VII dan VIII dalam perkara ini menjadi Para Penggugat dalam Perkara di Pengadilan Agama Banyuwangi, sementara yang menjadi Tergugatnya adalah Sumarah (Tergugat III dalam perkara ini) dan Galih Subowo (Tergugat I dalam perkara ini) menjadi Turut Tergugatnya; bahwa adalah wajar jika Galih Subowo ditarik menjadi sebagai Turut Tergugat dalam perkara di Pengadilan Agama itu karena yang bersangkutan memegang jaminan atas seluruh Sertipikat atas tanah tanah yang menjadi obyek sengketanya di Pengadilan Agama Banyuwangi tersebut;
11. Bahwa Perkara Kewarisan di Pengadilan Agama Banyuwangi tersebut kemudian berakhir dan telah diselesaikan dengan Akta Perdamaian Bersama, dengan ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam pasal pasalnya dalam Surat Perjanjian Perdamaian Bersama Tertanggal 29 Nopember 2018 yang telah dituangkan didalam Putusan Perdamain Nomor. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi Tanggal 06 Desember 2018;
12. Bahwa memang benar diantara bunyi pasal-pasal tersebut, yakni sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, berbunyi bahwa: Semenjak ditandatanganinya Surat Perjanjian Perdamaian Bersama ini, maka selaku PIHAK PERTAMA, yakni para Penggugat dalam Perkara di Pengadila Agama Banyuwangi tersebut, (Tergugat II, III, IV, V, VI, VII dan VIII dalam perkara ini), Berkewajiban Menyerahkan Semua Obyek Tanah dan Sertifikat Hak Milik tersebut diatas kepada PIHAK KEDUA (Galih Subowo) yakni Tergugat I dalam perkara ini; akan tetapi ternyata pihak kami (para penggugat di Pengadilan Agama Banyuwangi) Telah Lalai dan tidak menyerahkan semua Objek Tanah dan Sertipikat tersebut, yakni ada 1 (satu) Sertipikat yang tidak kami serahkan kepada Galihn Subowo (tergugat 1) sesuai dengan Putusan Perdamaian



tersebut dan justru kami jual kepada pihak lain, dan akhirnya masing masing pihak mengajukan eksekusi atas Putusan Perdamaian tersebut;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat IV memohon berkenan Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban ini, karena dalil-dalil penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;
2. Bahwa gugatan penggugat pada angka 12 halaman 5 berbunyi "Jual beli obyek sengketa tidak terlebih dahulu mengecek kondisi objek yang akan diperjual belikan, dalam penguasaan orang lain atau tidak,... dengan demikian dapat dikatakan tidak prosedural,...dst., penggugat dalam perkara (SHM No. 287/Desa Sumbergondo) yang dikeluarkan oleh pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini kepala kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi. Apabila Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, ketentuan Pasal 53 undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:
 - 1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



- 2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan ketentuan tersebut gugatan Penggugat merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini meliputi pengujian dari segi wewenang, prosedur dan substansi dalam penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela dengan menyatakan:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa catatan yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi terkait pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah obyek Perkara kepada Tergugat I adalah sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Milik No. 287 terletak di Desa Sumbergondo
 - a. Pada tanggal 27-02-2019 pernah didaftarkan pencatatan blokir sementara berdasarkan surat permohonan dari Tergugat VIII/Fitriya Aprialin tgl. 19-02-2019 dan telah berakhir dengan sendirinya selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pencatatan blokir sesuai Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Kemudian Tergugat I mendaftarkan pencabutan blokir tanggal 01-04-2019 dengan melampirkan Akta Perdamaian tanggal 06-12-2018 No. 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi dan Surat Pencabutan Blokir yang dibuat oleh Tergugat II/Rulwati binti Ridjan, dkk (7 Orang) tertanggal 28-03-2019 yang diketahui Panitera Pengadilan Agama Banyuwangi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tergugat I mendaftarkan peralihan hak pada tanggal 04-04-2019 berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Misbah Imam Subari, S.H., M.Hum. tertanggal 21 Februari 2019 No. 13/2/GLM/II/2019. Diterbitkan Peralihan Hak atas nama Galih Subowo tgl. 12-04-2019;
 - d. Pada tanggal 25-04-2019 didaftarkan pencatatan blokir atas permohonan Sdr. Agung Prastianto, S.H., M.H., tgl. 24-04-2019 berdasarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Banyuwangi Reg. No. 92/Pdt.G/2019/PN.Byw tgl. 23-04-2019;
 - e. Pada tgl. 05-07-2019 telah dihapus catatan blokir atas permohonan Sdr. Agung Prastianto, S.H., M.H., tgl. 25-06-2019, Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi No. 92/Pdt.G/2019/PN.Byw tgl. 17-06-2019;
 - f. Kemudian, Pada tanggal 02-08-2019 didaftarkan pencatatan blokir atas permohonan Sdr. Lailya Ratna Dewi Hanny Kusuma, S.H., tgl. 12-06-2019 berdasarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Banyuwangi Reg. No. 120/Pdt.G/2019/PN.Byw tgl. 18-06-2019;
2. Bahwa peralihan atas obyek perkara (SHM No. 287/Sumbergondo) kepada Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) menyatakan “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”,

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Peralihan Hak dari Rulwati, Dkk (Tergugat II s.d. Tergugat VIII) kepada Galih Subowo (Tergugat I) atas Sertipikat Hak Milik No. 287 yang terletak di Desa Sumbergondo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, maka pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal tertanggal 2 Juni 2020 sebagaimana termuat di dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa atas Replik pihak Penggugat tersebut, maka Pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 15 Juni 2020 sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Mengadili yang diajukan oleh Pihak Turut Tergugat II yang termuat dalam surat eksepsi dan jawabannya tersebut, Majelis Hakim pada tanggal 22 Juni 2020 telah mengambil putusan sela Nomor 63/ Pdt.G/ 2020/ PN.Byw yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Banyuwangi berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggung biaya perkara dalam perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat di muka sidang telah mengajukan/menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 yaitu berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No.03, tanggal 28 Desember 2018, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi pembaruan pelunasan pembelian sebidang tanah SHM No.287, tanggal 28 Desember 2018, sebesar Rp.300.000.000,00, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembaruan pelunasan pembelian sebidang tanah SHM No.287, tanggal 25 Januari 2019, sebesar Rp.300.000.000,00, diberitanda bukti P-3;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



4. Fotokopi Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi, tanggal 23 Desember 2019, Nomor.120/Pdt.G/2019/PN.Byw, antara Rulwati, Dkk dan Galih Subowo, diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi Penetapan Nomor 3308/ Pdt.Eks/ 2018/ PA.Bwi, tanggal 24 Juni 2019, diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor.3308/Pdt.Eks/2018/PA.Bwi, tanggal 19 Juni 2019, diberitanda bukti P-6;
7. Fotokopi Cetak Buku tabungan, diberitanda bukti P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.287/Sumbergondo, atas nama IMBAR, diberitanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7 dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa menunjukkan asli bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Pihak Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu

1. Michael Subagio, S.H., M.Kn., M.H., Laki-laki, Banyuwangi, umur 33 tahun, agama Islam, Pekerjaan Notaris, bertempat tinggal di Dusun Ngadirejo Rt.003, Rw.001, Desa Bulurejo, Kecamatan Purwoharjo, Kabupaten Banyuwangi;
2. Abd. Rohman, Laki-laki, Banyuwangi, umur 54 tahun, agama Islam, Pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari Rt.002, Rw.003, Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi;
3. Susanto, Laki-laki, Banyuwangi, umur 48 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari Rt.001, Rw.006, Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi;

Yang mana ketiga saksi tersebut di atas telah memberikan keterangan di muka persidangan dan untuk singkatnya putusan ini sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

1. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang tanggal 1 April 2013, Nomor.0315/W/IV/2013, diberitanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang tanggal 4 September 2014, Nomor.0163/L/IX/2014, diberitanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang tanggal 1 Januari 2017, Nomor.36, diberitanda bukti T.I-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang tanggal 28 Februari 2017, Nomor.60, diberitanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Surat Gugatan pada Pengadilan Negeri Agama Banyuwangi yang diajukan oleh RULWATI, Dkk, Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, diberitanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Akta Perdamaian dalam perkara Nomor.3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi, diberitanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 06-12-2018, diberitanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor.13/2/GLM/II/2019, atas SHM No.287/Desa Sumbergondo, diberitanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi, tanggal 01 Nopember 2019 No.02, dinyatakan oleh Tergugat IV dihadapan Notaris, diberitanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan dari BPN tanggal 09 April 2019, kepada Kuasa Tergugat II-VIII, tentang pemberitahuan bahwa Fiftiya Aprialin, Dkk, telah pernah mengajukan blokir dan telah kedaluarsa (lewat 1 Bulan), sehingga surat blokir yang diajukan oleh Kuasa Hukum tidak efektif lagi karena tidak bisa mengajukan pemblokiran lagi untuk yang kedua kalinya, diberitanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Surat Permohonan Pencabutan blokir oleh Rulwati, Dkk tanggal 28 Maret 2019, yang diketahui oleh Panitera Pengadilan Agama Banyuwangi, diberitanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor.287/Desa Sumbergondo, tercatat atas nama GALIH SUBOWO, diberitanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Penetapan Eksekusi perkara Nomor.3308/Pdt.Eks/2018/ PA.Bwi, yang diajukan oleh Pemohon Eksekusi Rulwati, Dkk (Tergugat II-VIII, diberitanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Berita Acara Eksekusi perkara Nomor.3308/Pdt.Eks/2018/ PA.Bwi. atas Eksekusi yang diajukan oleh Rulwati Dkk. (sekarang Tergugat II-VIII), diberitanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Suharti Binti Suyadi tanggal 21 Juli 2020, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Marjan tanggal 21 Juli 2020, diberi tanda T.I-16;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu:

1. Sulami Prasetyowati, SH., Perempuan, Banyuwangi, umur 51 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Balerejo Rt.001, Rw.002, Desa Bumiharjo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi ;
2. Suharti, Perempuan, Banyuwangi, umur 43 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Dusun Maron Rt.007, Rw.002, Desa Genteng Kulon, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi ;
3. Marjan, Laki-laki, Banyuwangi, umur 51 tahun, agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Gunungsari Rt.002, Rw.002, Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi ;

Yang mana ketiga saksi tersebut di atas telah memberikan keterangan di muka persidangan dan untuk singkatnya putusan ini sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II, III, V, VI, VII, dan VIII untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy Akta Perdamaian Putusan Perkara Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 06 Desember 2018, diberitanda bukti T.II-VIII-1;
2. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat I, diberitanda bukti T.II-VIII-2;
3. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat II, diberitanda bukti T.II-VIII-3;
4. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat III, diberitanda bukti T.II-VIII-4;
5. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat IV, diberitanda bukti T.II-VIII-5;
6. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat V, diberitanda bukti T.II-VIII-6;
7. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat VI, diberitanda bukti T.II-VIII-7;
8. Foto Copy Surat Panggilan (Relaas) Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 11 Januari 2019 kepada Penggugat VII, diberitanda bukti T.II-VIII-8;
9. Foto Copy Rekening Koran Bank BRI Syariah atas nama Penggugat VII, diberitanda bukti T.II-VIII-9;

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Rekening Koran Bank Central Asia (BCA) atas nama Penggugat VII, diberi tanda bukti T.II-VIII-10;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II, III, V, VI, VII, dan VIII telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. Mohammad Sugiono, SH., Laki-laki, Banyuwangi, umur 46 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pengacara, bertempat tinggal di Dusun Logonto Rt.002, Rw.001, Desa Rogojampi, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi;
2. Aunur Rofik, Laki-laki, Banyuwangi, umur 48 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Dadapan Rt.002, Rw.002, Desa Karangsari, Kecamatan Sempu, Kabupaten Banyuwangi;

Yang mana kedua saksi tersebut di atas telah memberikan keterangan di muka persidangan dan untuk singkatnya putusan ini sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

1. Foto copy Surat Perjanjian Perdamaian Bersama 29 Nopember 2018, diberitanda bukti T.IV-1;
2. Foto Copy Akta Perdamaian tanggal 06 Desember 2018 Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, diberitanda Bukti T.IV-2;
3. Foto copy Penetapan Nomor.3308/Pdt.Eks/2018/PA.Bwi, tanggal 24 Juni 2019, diberitanda bukti T.IV-3;
4. Foto copy Berita Acara Eksekusi Nomor.3308/Pdt.Eks/2018/PA.Bwi, tanggal 19 Juni 2019, diberitanda bukti T.IV-4;
5. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 21 Juli 2020, dari SUHARTI, diberitanda bukti T.IV-5;
6. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 21 Juli 2020, dari MARJAN, diberitanda bukti T.IV-6;
7. Foto copy Perihal Permohonan Pencabutan Blokir Tanah Hak Waris tanggal 28 Maret 2019 dari Rulwati Binti Ridjan, Dkk, diberitanda bukti T.IV-7;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Akta Perdamaian dalam perkara Nomor.3308/Pdt.G/2018/ PA.Bwi, diberitanda bukti TT.I-1;
2. Foto copy Salinan Putusan Perkara Nomor.3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi, tanggal 06-12-2018, putusan mana mendasarkan atas Akta Perdamaian, diberitanda bukti TT.I-2;
3. Foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor.13/2/GLM/II/2019, tanggal 21 Februari 2019, atas tanah Hak Milik No.287/Desa Sumbergondo, diberitanda bukti TT.I-3;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto Copy Surat Jawaban Kepala Kantor Pertanahan kepada Sdr.Agung Prastianto & Partners selaku kuasa dai Fftiya, dkk, tanggal 9 April 2019 Nomor.413/300.3/35.10/IV/2019,perihal permintaan informasi, diberitanda bukti TT.II-1;
2. Foto Copy Surat Permohonan Pencabutan Blokir tanah Hak Waris oleh Rulwati, Dkk tanggal 28-03-2019, yang diketahui oleh Subandi, SH, MH. Panitera Pengadilan Agama Banyuwangi, diberitanda bukti TT.II-2;
3. Foto Copy Surat Permohonan Pengangkatan Blokir oleh Galih Subowo tanggal 01-04-2019, diberitanda bukti TT.II-3;
4. Foto Copy Kwitansi Pembayaran Permohonan Pengangkatan Blokir tanggal 01-04-2019, diberitanda bukti TT.II-4;
5. Foto Copy Surat Permohonan Peralihan Hak Dari Gali Subowo tertanggal 19-02-2019, diberitanda bukti TT.II-5;
6. Foto Copy Kwitansi Pembayaran tanggal 02-04-2019 biaya permohonan peralihan Hak atas SHM No.287/Sumbergondo, diberitanda bukti TT.II-6;
7. Foto Copy Akta Perdamaian tanggal 04-02-2019, diberitanda bukti TT.II-7;
8. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor.13/2/GLM/II/2019, tanggal 21-02-2019. PPAT Misbah Imam Subari, SH. M.Hum, diberitanda bukti TT.II-8;
9. Foto Copy Buku/Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor.287/Sumbergondo atas nama Galih Subowo, diberitanda bukti TT.II-9;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak yang berperkara menyatakan cukup dengan gugatan dan jawaban serta pembuktiannya masing-masing, kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Pihak Para Tergugat serta Pihak Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 7 September 2020, sedangkan Tergugat IV tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak di persidangan telah memohon putusan dan menyatakan tidak akan memajukan apa-apa lagi;

Menimbang, bahwa setelah jawab-menjawab para pihak, ternyata duduk persoalan perkara telah menjadi jelas dan terang, sehingga berdasarkan azas penyelenggaraan peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman maka Majelis Hakim karena jabatannya (amtshalve) akan menjatuhkan putusan dalam 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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan eksepsi dari Pihak Tergugat adalah sebagaimana diuraikan di dalam Jawaban di atas;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat I, Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan dalil sangkalan berupa eksepsi terhadap gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I:

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara aquo patut dipandang sebagai gugatan yang tidak jelas dan Kabur (Obscuur Libellum) oleh karena sebagai berikut:
 - a. Penggugat tidak menguraikan mengenai ukuran/ luas, letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketanya;
 - b. gugatan penggugat salah Penulisan Obyek Sengketanya, dimana Penggugat menyebut bahwa obyek sengketa berupa tanah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 287/1977, gambar Situasi No. 1973 tahun 1977 sedangkan yang benar adalah Gambar Situasi No. 1978 tahun 1977, bukan tahun 1973;

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang akan pihak-pihaknya didalam perkara (*EKSEPSI PRULIUM LITIS CONSORTIUM*) karena seharusnya gugatan ini ditujukan pula kepada pihak-pihak yang secara nyata terlibat didalamnya, baik keterlibatan itu karena telah membeli atas Obyek dimaksud, atau menguasai obyek sengketa itu karena menerima gadai atau menyewa ataupun yang secara nyata/ *Fertelijk* menempati, menguasainya atau mengelolanya;

Eksepsi Turut Tergugat II:

Bahwa, Gugatan Penggugat merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini meliputi pengujian dari segi wewenang, prosedur dan substansi dalam penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 2 Juni 2020 yang membantah dalil-dalil dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

Terhadap Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I:

1. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat Kabur karena batas-batas objek sengketa sudah cukup jelas tersurat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977;
2. Bahwa mengenai penulisan gambar situasi bukanlah disengaja tetapi hanyalah kesalahan ketik karena sudah cukup jelas baik letak, luas dan nomor SHMnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 287/1977;
3. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak ada orang ataupun pihak lain yang menguasai objek sengketa kecuali Penggugat;

Terhadap Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa, Turut Tergugat II tidak cermat dalam menelaah dan memahami maksud daripada gugatan Penggugat, di dalam gugatan Penggugat tidak ada permintaan pembatalan SHM yang memang bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri;
2. Bahwa, dalam gugatan aquo bukan pembatalan Sertifikat, Turut Tergugat II hanyalah sebagai Turut Tergugat yang tunduk dan patuh terhadap isi putusan sehingga eksepsi Turut Tergugat II tersebut Prematur;

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I, Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan bantahan atas eksepsi tersebut dari Pihak Penggugat, Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan memperhatikan bantahan Penggugat atas eksepsi Para Tergugat yang diajukan dalam Repliknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi dari Turut Tergugat II yaitu mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut, maka oleh karena hal tersebut telah dipertimbangkan dan telah pula diputuskan oleh Majelis Hakim di dalam Putusan Sela pada hari Senin tanggal 22 Juni 2020, karenanya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan kembali materi eksepsi tersebut dan dianggap sebagai satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut di atas bukan berkenaan dengan kompetensi Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, baik secara relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan pasal 136 HIR, terhadap eksepsi-eksepsi demikian, Pengadilan tidak harus menjatuhkan Putusan Sela, melainkan dapat memeriksa dan memutusnyanya bersama-sama dengan Pokok perkara;

Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi para Tergugat tersebut di atas, berikut ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang paling signifikan diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I yakni tentang Gugatan Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa, salah satu syarat formil sahnya suatu gugatan sehingga dapat diterima untuk diperiksa pokok perkaranya oleh Pengadilan

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bahwa Pihak yang menjadi Penggugat atau ditarik menjadi Tergugat harus lengkap dan tepat sehingga gugatan yang diajukan tidak kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) yang maksudnya Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

sehingga oleh Pengadilan gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa, apabila Majelis Hakim meneliti posita gugatan Penggugat, hubungan hukum antara Penggugat adalah dengan Tergugat II sd. Tergugat VIII didasarkan hubungan hukum keperdataan berupa jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR, seluas: 11.400 M2 dengan harga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam posita gugatannya point 1;

Menimbang, bahwa Posita gugatan Penggugat poin 1 dihubungkan dengan posita gugatan Penggugat poin 6 yang mendalilkan terhadap jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi antara Penggugat adalah dengan Tergugat II sd. Tergugat VIII telah dibuatkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H. Notaris di Banyuwangi Nomor : 03 tanggal 28 Desember 2018, sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 300.000.000,- akan Penggugat lunasi pada tanggal 25 Januari 2019 dan oleh karenanya Penggugat dalam petitum gugatan poin 6 telah memohon agar Majelis Hakim Menyatakan demi hukum bahwa, Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II s/d VIII atas objek sengketa yakni sebidang tanah terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 287/1977, Gambar Situasi No. 1973 Tahun 1977 atas nama IMBAR adalah sah;

Menimbang, bahwa apabila dianalisis peristiwa hukum yang terjadi diatas tanah objek sengketa sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat, maka peristiwa hukum jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi antara Penggugat adalah dengan Tergugat II sd. Tergugat VIII telah dibuatkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., Notaris di Banyuwangi Nomor

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 03 tanggal 28 Desember 2018 telah melibatkan pihak lain, dalam hal ini adalah Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah).

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim suatu gugatan harus diajukan oleh dan kepada orang-orang yang mempunyai hubungan hukum, oleh karenanya dalam hal ini Notaris/PPAT incasu MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., yang telah melegalisasi Perjanjian jual beli atas tanah objek sengketa yang tertuang dalam suatu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT sebagai prosedur adanya jual beli sehingga berakibat hukum terjadinya peralihan hak dari pemilik tanah sebelumnya dan menjadi hak pihak lain yang dalam hal ini beralih menjadi milik Penggugat, maka menurut Majelis Hakim jelas mempunyai hubungan hukum dengan para pihak dalam gugatan ini. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim, apabila yang digugat atau materi pokok gugatan adalah untuk mensahkan peristiwa hukum jual beli incasu sebidang tanah yang terletak di Desa Sumbergondo, Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi antara Penggugat adalah dengan Tergugat II sd. Tergugat VIII yang telah dibuatkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI dihadapan MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H. Notaris di Banyuwangi Nomor : 03 tanggal 28 Desember 2018 maka pihak-pihak lainnya yang terkait juga harus tetap dimasukkan dalam surat gugatan dan berkedudukan sebagai pihak juga dalam perkara ini adalah MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., selaku Notaris/PPAT.

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*", dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim. Jadi, apabila seorang Notaris/PPAT berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, ia berkedudukan sebagai pelengkap. Notaris/PPAT incasu MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, selain pihak yang berkepentingan secara langsung yaitu Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa dalam Putusan MA RI No.663 K/Sip/1971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 K/Sip/1972, Tgl 1 Agustus 1973, Menyatakan : "*Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata.*"

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



Menimbang, bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam suatu gugatan menurut Putusan Mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009 yang pada pokoknya "*dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap. Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijke verklaard.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut pertimbangan Majelis Hakim bahwa keharusan dimasukkannya Notaris/PPAT incasu MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., sebagai pihak dalam gugatan adalah untuk melengkapi subjek / para pihak dalam gugatan, karena suatu gugatan yang tidak lengkap rumusan subjeknya akan menjadikan gugatan *error in persona*, sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, karena tidak mendudukkan Notaris/PPAT incasu MICHAEL SUBAGIO, SH., M.Kn., M.H., yang telah membuatkan akta jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II sd. Tergugat VIII sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) maka gugatan Penggugat patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tanpa harus mempertimbangkan lebih lanjut dari eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya, eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I berkenaan dengan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), patut dan adil untuk diterima dan dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti terurai diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR menyebutkan bahwa penyelesaian eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi:

- Diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara, dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa hal tersebut di atas dipertegas dalam putusan MARI No. 935K/ Sip/ 1985 yang mempertimbangkan bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut dan relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR dan putusan MARI No. 935K/ Sip/ 1985, maka terhadap Pokok Perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Majelis Hakim telah mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi yang diajukan tersebut adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;
- Bahwa, dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I maka dengan sendirinya gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatannya;
- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka Majelis Hakim menilai tidak perlu untuk menyentuh dan mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terhadap pokok perkara, sudah sepatutnya Majelis Hakim harus menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa sehubungan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini beralasan dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat Pasal-Pasal HIR dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini jumlahnya sejumlah Rp5.611.000,00 (lima juta enam ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Senin, tanggal 14 September 2020,

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 63/Pdt.G/2020/PN Byw



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

oleh kami, Luluk Winarko, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mochamad Arief Adikusumo, S.H., M.H., dan Dicky Ramdhani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 63/ Pdt.G/ 2020/ PN Byw tanggal 19 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 21 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Soeprijadi, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Kuasa Tergugat II, III, V, VI, VII, VIII;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Mochamad Arief Adikusumo, S.H., M.H. Luluk Winarko, S.H.

2. Dicky Ramdhani, S.H.

Panitera Pengganti

Soepriyadi, S.H.

Perincian Biaya:

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
4. Proses	:	Rp75.000,00;
5. Sumpah	:	Rp40.000,00;
6. Panggilan/ PNBP	:	Rp4.106.000,00;
7. Pemerisaaan Setempat	:	<u>Rp1.360.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp5.611.000,00;

(lima juta enam ratus sebelas ribu rupiah)