



**P U T U S A N**  
**Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Tuan TARYANI**, Lahir di Magelang, tanggal 10 Maret 1974, Pekerjaan Pedagang, Jenis kelamin Laki-laki, beralamat di Marongan, RT.004 RW.004, Ds. Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Sudiyan, SH. M.Hum, Suswoto, SH. MH, dan Kun Ratnawati, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor LAW FIRM SUDIYANA & Partners beralamat di Jl. Wates KM 9, Perum Bale Asri Blok A Nomor 5, RT 12, RW 46, Balecatur, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 22 Oktober 2020 dengan Nomor Register 198/X/2020/PN.Mkd; Sebagai **Penggugat**;

**LAWAN:**

1. **NY. ALPIAH**, lahir di Magelang tanggal 10 September 1977, Pekerjaan Petani/ Pekebun, beralamat di Marongan, RT.003 RW.004, Ds. Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang; Sebagai **Tergugat I**;
2. **SURIPTO**, lahir di Magelang tanggal 20 Agustus 1970, Pekerjaan Petani/ Pekebun, bertempat tinggal di Marongan, RT.003 RW.004, Ds. Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang; Sebagai **Tergugat II**;
3. **TISNO AL MUJIONO**, umur 45 tahun, beralamat di Dusun Wekas RT.021 RW.011, Desa Banyumudal, Kec. Sapuran, Kab. Wonosobo; Sebagai **Tergugat III**;
4. **Ny. Maryadi Dahmin alias KASMUNTI**, umur 70 th, Pekerjaan Petani, beralamat di Marongan, RT.003 RW.004,



Ds. Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang; Sebagai  
**Turut Tergugat I;**

**5. TEGUH SANTOSO**, umur 45 th, Pekerjaan Petani,  
beralamat di Marongan, RT.007 RW.004, Ds. Sukomakmur,  
Kec. Kajoran, Kab. Magelang Sebagai **Turut Tergugat II;**

**6. Yasman**, umur 45 th Marongan, Pekerjaan Swasta,  
beralamat di RT.007/RW.004, Ds. Sukomakmur, Kec.  
Kajoran, Kab. Magelang; Sebagai **Turut Tergugat III;**

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUPARDIYONO, SH dan TRI AGUS SETIA WIBOWO, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum SUPARDIYONO & Rekan, beralamat di Kragilan Rt.04 RW.09 Desa Sriwedari Kecamatan Salaman Kabupaten Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 4 November 2020 dengan Nomor Register 210/XI/2020/PN.Mkd;

Tergugat III juga memberikan kuasa kepada SUPARDIYONO, SH dan TRI AGUS SETIA WIBOWO, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum SUPARDIYONO & Rekan, beralamat di Kragilan Rt.04 RW.09 Desa Sriwedari Kecamatan Salaman Kabupaten Magelang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Desember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 10 Desember 2020 dengan Nomor Register 259/XII/2020/PN.Mkd;

Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada Sri Hendarto Kunto Hermawan, SH, Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Perum Gunung Sempu Jl. Rakai Pikatan No.19 Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 22 Oktober 2020 dengan Nomor Register 199/X/2020/PN.Mkd;

Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga memberikan kuasa kepada Sri Hendarto Kunto Hermawan, SH, Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Perum Gunung Sempu Jl. Rakai Pikatan No.19 Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 5 November 2020 dengan Nomor Register 211/XI/2020/PN.Mkd;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

*Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 14 Oktober 2020 dalam Register Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1982, di Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sutopati (karena ada pemekaran sekarang menjadi dua Desa yaitu Desa Sutopati dan Desa Sukomakmur), Kec. Kajoran, Kab. Magelang, telah meninggal dunia seorang bernama Bpk. Maryadi Dahmin;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. Maryadi Dahmin menikah dengan Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni **Turut Tergugat I**, dan dikaruniai dua orang anak yaitu:
  - 1) Teguh Santoso, Umur 48 th, Pekerjaan: Petani, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, Yakni **Turut Tergugat II**
  - 2) Yasman, Umur 43 th, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, yakni **Turut Tergugat III**;
3. Bahwa dengan demikian, secara hukum Alm. Maryadi Dahmin mempunyai ahli waris Istri yaitu Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni Turut Tergugat I dan dua orang anak yakni Teguh Santoso/Turut Tergugat II dan Yasman/Turut Tergugat III, yang menerima peralihan hak dan kewajiban dari Alm. Maryadi Dahmin;
4. Bahwa disamping mempunyai ahli waris tersebut pada point 3. Alm. Maryadi Dahmin juga mempunyai Tanah sebagaimana tersebut dalam Leter C No. 657, yang antara lain dan khususnya Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas 1500 M2), atas Nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Barat : Jalan;

Yang selanjutnya disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ketika kedua anak Alm. Maryadi Dahmin masih kecil atau sekitar umur 10 th dan 8 tahun, untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarga, Turut Tergugat I (Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti) telah menjual Tanah Obyek Sengketa kepada sdr.**Witoyo**, alamat: Marongan, RT.001/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang. Jual beli mana dilakukan secara hukum adat, dan belum beralih nama menjadi Sdr.Witoyo, namun tanah sudah dapat dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Sdr.Witoyo selama beberapa tahun; dan kemudian pada Januari 2011 dijual lagi kepada Tergugat I dan Tergugat II, secara hukum adat dan belum beralih nama, namun Tergugat I dan Tergugat II sudah menguasai, menggarap dan menikmati hasilnya;

6. Bahwa kemudian pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2013, Ny. Alpiyah yakni Tergugat I, dengan persetujuan Suami yaitu Tergugat II, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam Leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyong, Desa Sukomakmur, kec. Kajoran, Kab. Magelang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Barat : Jalan

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 15 Oktober 2013, untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan para pihak (Penggugat dan Tergugat I dengan Persetujuan Tergugat II) saling setuju dan semufakat untuk menetapkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perikatan jual beli, antara lain sebagai berikut:

## Pasal 1

Bahwa mengenai harga keseluruhan atas tanah tersebut di atas disetujui kedua belah pihak dengan harga Rp. 123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah);

## Pasal 2

Bahwa pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pihak kedua telah membayar DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan kekurangannya akan dibayar secara bertahap dan akan dilunasi pada tahun 2019, dan Pihak Pertama mengaku telah menerima dari Pihak

Halaman 4 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua sejumlah uang Dp sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) secara tunai dan genap, dan bila mana perlu akta perjanjian berlaku pula sebagai tanda pembayaran (kwitansi) yang sah;

## Pasal 3

Bahwa tanah hak tersebut di atas dibeli di dalam keadaan bebas dari semua dan segala ikatan serta pemberatan, bebas dari hak tanggungan, serta bebas dari segala sitaan dan sengketa dan dijamin bahwa Pihak Pertama adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan, sehingga pihak kedua dijamin tiadanya gangguan dan rintangan dan alasan apapun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas tanah hak milik tersebut;

## Pasal 4

Bahwa pihak Pertama sanggup dan bersedia memberikan data-data, keterangan-keterangan serta dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai syarat atau kelengkapan untuk proses balik nama ke atas nama Pihak Kedua pada tahun 2019, serta menghadap pejabat atau pihak yang berwenang dan menandatangani surat-surat atau akta-akta yang diperlukan sampai pada saat proses balik nama;

## Pasal 5

Bahwa dengan dibuatnya pengikatan ini, maka tanpa bantuan dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedangkan segala macam tindakan itu dilakukan oleh Pihak Pertama adalah tidak sah;

## Pasal 6

Bahwa pelaksanaan pemindahan hak atau pembalikan nama ataupun prosedur yang semaksud akan dilakukan di hadapan instansi atau pejabat yang berwenang, sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku pada tahun 2019;

8. Bahwa berdasarkan syarat-syarat Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, 1321, 1322, 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 antara Penggugat dan Tergugat I adalah syah menurut hukum, sehingga sesuai azas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, perjanjian *a quo* mengikat kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I dan II) sebagaimana Undang-Undang;

Halaman 5 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tersebut, Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengenai harga yakni sebesar Rp. 123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), dan berdasarkan pasal 2, Penggugat telah membayar DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2013, dan kekurangannya akan dibayarkan secara bertahap dan akan dilunasi pada tahun 2019, disamping itu Tergugat I juga telah mengaku menerima dari Penggugat sejumlah uang DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) secara tunai dan genap, sedang akta nya sebagai tanda terima/kwitansi yang sah;

10. Bahwa berdasarkan pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, secara *a contrario*, sejak penandatanganan Perjanjian pada tahun 2013, Penggugat berhak dan karenanya telah menguasai, menggarap dan menikmati hasil-hasil dari tanah obyek sengketa, tanpa ada gangguan dari pihak manapun hingga tahun 2018 atau selama kurang lebih 5 (lima) tahun;

11. Bahwa selama menguasai tanah obyek sengketa, disamping telah membayar Dp Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penggugat telah menunaikan kewajibannya dengan membayar secara bertahap yang dilakukan oleh Ny. Bardiyah (Istri Penggugat) kepada Tergugat I, yaitu:

- 1) Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 15 Juli 2014 sebesar Rp. 8.000.000,- diterima oleh Alpiyah (Tergugat I)
- 2) Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 20-11-2015 sebesar Rp. 27.000.000,- diterima oleh Alpiyah (Tergugat I)
- 3) Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 23-7-2016 sebesar Rp. 5.000.000,- diterima oleh Alpiyah (Tergugat I)
- 4) Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 9-9-2017 sebesar Rp. 7.000.000,- diterima oleh Alpiyah (Tergugat I)
- 5) Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 5-2-2018 sebesar Rp. 5.000.000,- diterima oleh Alpiyah (Tergugat I)

sehingga total pembayaran sampai bulan Februari tahun 2018 adalah sebesar Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah), sedangkan untuk

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekurangannya sebesar Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) akan dilunasi tahun 2019, sesuai perjanjiannya;

**12.** Bahwa pada Maret tahun 2018 Penggugat terkejut, mendengar kalau tanah obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tisno Al Mujiono yakni Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Selanjutnya Penggugat berusaha untuk menemui Tergugat I guna mempertanyakan perihal penjualan tanah obyek sengketa tersebut, hingga beberapa hari dan tidak ketemu. Namun kemudian, justru Tergugat I sendiri yang datang ke rumah Penggugat dengan maksud ingin mengembalikan uang yang telah dibayarkan Penggugat, dan menjelaskan kalau tanah obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat III. Saat itu juga Penggugat menanyakan apa alasannya kok dijual pada Tergugat III, Tergugat I mengatakan karena harganya naik menjadi sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta rupiah);

Selanjutnya, kira-kira 3 (tiga) hari kemudian Tergugat I mengajak Penggugat datang ke rumah Tergugat III guna menyelesaikan masalahnya, dalam pembicaraan tersebut intinya Tergugat I ingin mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah obyek sengketa pada Tergugat III, namun menolak dan bilang tidak mau menjualnya;

**13.** Bahwa satu minggu kemudian, Penggugat melihat bahwa tanah obyek sengketa mulai digarap/dicangkuli oleh Tergugat III, namun tidak dilanjutkan karena ada teguran dari Linmas.

**14.** Bahwa pada bulan Mei 2018 di rumah Bpk. Kadus telah diadakan pertemuan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan hadir pula Pak. Budi Sutrisno, Pak. Iksan, Pak Muhkolil (litmas), Sdr. Saudin, serta Rusul/Kepala Dusun, dengan acara melakukan musyawarah terkait masalah tanah obyek sengketa, namun tidak mencapai kesepakatan dan penyelesaiannya, kemudian antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak ada komunikasi lagi;

**15.** Bahwa kurang lebih satu bulan kemudian, Tergugat III meminta izin dan memberitahukan kepada Pak. Linmas/Pak. Endro bahwa dirinya akan melanjutkan menggarap tanah obyek sengketa karena merasa sudah membeli dari Tergugat I, namun Pak. Linmas menyarankan agar memberitahukan maksudnya itu kepada Penggugat, tetapi Tergugat III tidak bersedia dan tetap ingin menggarap, dan benar sejak saat itu Tergugat III mulai menggarap lagi;

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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)



16. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, maka jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas obyek sengketa (sesuai Pernyataan jual beli tanah obyek tanggal 31 Januari 2018) berikut penguasaan atas Tanah Obyek sengketa oleh Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum;

17. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat III adalah tindakan yang melanggar Perjanjian atau disebut perbuatan wanprestasi;

18. Bahwa akibat dari perbuatan wanprestasi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, Penggugat berhak untuk menuntut pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 15 Oktober 2013, yaitu dengan meminta pengesahan secara hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 menjadi **Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II** terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan;

19. Bahwa terhadap hak Penggugat mengenai tuntutan Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tersebut, pada tanggal 22 November 2018 Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Mungkid, sebagaimana terdaftar dalam register perkara No: 56/Pdt. G/2018/PN. Mkd;

20. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis hakim pada halaman 40-41 Putusan perkara No:56/Pdt. G/2018/PN. Mkd tanggal 4 april 2019, yang pada intinya adalah:

- a. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*abscur libel*) karena tuntutan ganti kerugian dan kerugiannya tidak ada sinkronisasi;
- b. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena pihak Suami Tergugat/Suripto dan Pihak Pembeli baru Tisno AL Mujiono tidak dilibatkan dalam perkara ini sebagai Tergugat.

Oleh karena itu, Gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima.





21. Bahwa pada tanggal 21 April 2020, Penggugat juga pernah mengajukan Gugatan yang tercatat di register Pengadilan Negeri Mungkid No:23/Pdt.G/2020/PN.Mkd yang diputus NO **(Niet Ontvankelijke Verklaard)** pada tanggal 27 Agustus 2020, karena mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan hukum;

22. Bahwa oleh karena itu, dengan Surat Gugatan ini Penggugat telah memperbaiki Gugatannya, baik subyek maupun format gugatan wanprestasi guna menuntut Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 15 Oktober 2013 yakni dengan pengesyahan jual beli tanah Obyek Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

23. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat di kemudian hari dan agar tidak menjadi tuntutan yang sia-sia, maka mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah obyek sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

24. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang outentik baik bukti tertulis maupun saksi yang kuat, sehingga layak untuk dikabulkan, dan oleh karena itu untuk menjamin pelaksanaan Putusan Pengadilan perlu ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) yang setiap keterlambatan pelaksanaan putusan per/hari sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);

25. Bahwa Penggugat telah berulang kali melakukan musyawarah dan perdamaian secara kekeluargaan, namun tidak berhasil, maka sebagai alternatif terakhir adalah dengan mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Mungkid;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid, untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amar putusannya berbunyi, sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima Gugatan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;

3. Menyatakan syah dan berharga Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah obyek sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

4. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat adalah **syah**;

5. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah **syah menjadi Jual Beli** antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

6. Menyatakan syah secara hukum bahwa Tanah Sawah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto

Halaman 10 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



- Sebelah Barat : Jalan

**Adalah milik Penggugat;**

7. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat III adalah perbuatan wanprestasi;

8. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum;

9. Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum;

10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun yang menggarap atau menguasai, secara tanggung renteng untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2) atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

Kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, secara serta merta (***uitvoerbaar bij voorraad***), bila perlu dengan bantuan aparat negara;

11. Menghukum kepada Para Tergugat serta para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) kepada Penggugat atas keterlambatan dalam menjalankan Putusan yang setiap hari keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

12. Menghukum Para Tergugat serta para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

- Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made Sudiarta, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang Di Mungkid, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 10 Desember 2020. Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 10 Desember 2020:

## Jawaban Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III:

### I.

### DALAM EKSEPSI.

1. Dalam **posita point 4** didalilkan “*almarhum MARYADI DAHMIN juga mempunyai tanah letter C No.657, yang antara lain dan khususnya ...selanjutnya disebut sebagai **tanah obyek sengketa***”

Bahwa penyebutan tanah obyek sengketa tersebut tidak jelas, yaitu tidak disebutkan tanah Letter C. No.657 itu atas nama siapa, apakah atas nama MARYADI DAHMIN atau atas nama siapa, sehingga apabila atas nama orang lain maka orang lain tersebut harus menjadi pihak dalam perkara ini, dengan demikian karena atas nama tanah obyek sengketa belum jelas maka mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau tidaknya-tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (nietontvankelijk verklaard).

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



2. Dalam **posita point 5** didalilkan  
"bahwa *alm Maryadi Dahmin menjual tanah obyek sengketa kepada Witojo, yang beralamat di Marongan RT.01/RW.04 Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran, Kabupaten Magelang*"

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut **WITOJO** seharusnya dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dan karena tidak menjadi pihak dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang subyek sehingga mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. Dalam **posita point 17** didalilkan Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi karena menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, sedangkan dalam **posita point 11** Penggugat mengakui belum membayar kekurangan pembelian tanah Rp.51.000.000,- (limapuluh satu juta rupiah), berdasarkan fakta tersebut jual beli belum sempurna, sehingga dengan demikian yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat, bukan Tergugat, berdasarkan fakta tersebut maka gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), sehingga mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

## II. **DALAM KONVENSI.**

1. Bahwa apa yang Para Tergugat uraikan pada bagian "DALAM EKSEPSI" diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian ini;

2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil, isi serta maksud gugatan Penggugat, kecuali yang Para Tergugat akui secara tegas dalam jawaban ini;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan **posita point 1 s/d 4** bukan ditujukan untuk Para Tergugat maka tidak perlu Para Tergugatanggapi dalam jawaban ini, namun karena Penggugat sudah mendalilkan maka wajib untuk membuktikannya.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan **posita point 5** telah jelas dan diakui oleh Penggugat, bahwa Tergugat I dan Tergugat II awalnya adalah pemilik tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya seluas ±1.500 M2 yang terletak di blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran, Kabupaten Magelang, dengan batas – batas :

-                      Sebelah Utara                      :                      Bapak Diarto





- Sebelah Timur : Bapak Diarto
- Sebelah Selatan : Bapak Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

yang saat ini telah dibeli oleh Tergugat III (TISNO ALMUJIONO) secara sah sesuai ketentuan yang berlaku, untuk mudahnya tanah tersebut dapat disebut juga dengan “**Tanah Obyek Sengketa**”.

**5.** Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat **posita point 6 s/d 10 adalah tidak benar** karena :

- a. Tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, yang ada adalah hubungan hutang piutang antara Tergugat I dan II dengan Penggugat, dimana Penggugat sebagai pemberi pinjaman dan Tergugat yang menerima pinjaman, dengan jaminan tanah obyek sengketa;
- b. Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 yang didalilkan Penggugat adalah **palsu**, tidak pernah ada pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, Tergugat I dan II belum pernah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan atas perkara tersebut Tergugat I dan II telah melaporkan Penggugat di Kepolisian Sektor Kajoran Kabupaten Magelang, sebagaimana tersebut dalam surat pengaduan dari Tergugat I tertanggal 18 Oktober 2018, dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Kepolisian Sektor Kajoran, Kabupaten Magelang.
- c. Bahwa Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 selain palsu juga cacat hukum karena tidak ada tanda tangan Tergugat II (SURIPTO) sebagai pemilik tanah obyek sengketa tersebut.
- d. Bahwa uang Rp 20.000.000,- yang didalilkan Penggugat sebagai DP, sebenarnya bukan DP/Uang Muka tetapi piutang Penggugat kepada Tergugat I dan tanggal penyerahan bukan pada tanggal sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat yaitu 15 Oktober 2013, melainkan pada tanggal 21 Nopember 2014;
- e. Bahwa karena Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah palsu maka segala yang diperjanjikan didalamnya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.
- f. Bahwa dalam hutang piutang tersebut tidak ada bunga dan denda yang diperjanjikan, melainkan Tergugat I dan II meyerahkan jaminan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh Penggugat dan hasilnya untuk Penggugat 50persen sedangkan Tergugat I dan II akan



diberikan 50persen dari hasil pertanian tersebut oleh Penggugat, namun faktanya sampai dengan saat ini Tergugat sama sekali belum pernah menerima hasil penggarapan tanah tersebut dari Penggugat.

g. Bahwa dalam kesepakatan hutang piutang tersebut disepakati jika Tergugat I dan II dapat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat, maka Penggugat akan segera menyerahkan penguasaan dan pengelolaan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dan II.

6. Bahwa dalil gugatan **posita point 11** adalah tidak benar, dalil gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat sudah membayar secara bertahap kepada Tergugat I dan II adalah sama sekali tidak benar, dan yang benar adalah Tergugat I dan II telah menerima piutang kembali dari Penggugat dalam beberapa tahap sampai sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah), sehingga keseluruhan piutang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah).

7. Bahwa terkait dalil gugatan **posita point 12**, memang Tergugat I dan II telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, namun sebelumnya telah menawarkan untuk dibeli oleh Penggugat tetapi Penggugat tidak mau, bahkan selanjutnya Penggugat mempersilahkan kalau ada yang mau membeli sesuai keinginan Tergugat I dan II dipersilahkan, dan yang mau membeli dengan harga sesuai keinginan Tergugat I dan II adalah Tergugat III.

Bahwa Penggugat juga selama ini telah menggarap tanah obyek sengketa sebagai bunga/bagi hasil atas hutang Tergugat I dan II kepada Penggugat sejak awal tahun 2013 s/d akhir tahun 2017, yang jika menurut Penggugat sekali panen menghasilkan Rp.20.000.000,- maka setiap tahun panen tiga kali sehingga hak Tergugat I dan II adalah 50persen dari panen tersebut.

8. Bahwa dalil gugatan **posita point 13 s/d 15**, yang benar adalah :

- Bahwa Tergugat III menggarap tanah obyek sengketa setelah tanaman yang digarap oleh Penggugat habis, dan selanjutnya ada penyerahan dari Penggugat kepada Tergugat III.
- Bahwa semua yang dilakukan oleh Tergugat III terkait tanah obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur.

9. Bahwa dalil gugatan **posita point 16 s/d 18** adalah tidak benar, yang benar adalah :



- a. Bahwa tidak pernah ada jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat I dan II kepada Penggugat.
- b. Bahwa tindakan Tergugat I dan II menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sesuai dengan ketentuan 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, Tergugat III harus mendapatkan perlindungan hukum.
- d. Bahwa tidak ada wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan II kepada Penggugat, karena tidak pernah ada pengikatan jual beli, yang ada adalah hutang piutang antara Tergugat I dan II sebagai penerima hutang dan Penggugat sebagai Pemberi hutang sebesar Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), sehingga tidak ada kekurangan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I dan II yang ada adalah Penggugat belum memberikan bagi hasil 50persen atas digarapnya tanah obyek sengketa oleh Penggugat.

**10.** Bahwa terkait dalil gugatan **posita point 19 s/d 22** memang pernah ada gugatan yang sama terkait tanah obyek gugatan baik subyek maupun obyeknya, dan jelas tidak bisa diterima karena memang gugatannya lemah dan tidak bisa dibuktikan dalil dalilnya.

Bahwa terkait tuntutan ganti rugi adalah tidak benar, yang sebenarnya tidak ada kerugian yang disebabkan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, justru sebaliknya Penggugat telah merugikan baik materiil maupun immateriil kepada Para Tergugat.

Bahwa terkait gugatan **posita 23 s/d 25** perihal permohonan sita jaminan adalah sangat berlebihan apalagi tidak didukung alasan yang jelas, sedangkan terhadap dalil Penggugat yang menuntut uang paksa (dwangsom), justru Tergugat mengkhawatirkan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan dengan bukti-bukti autentik oleh karena itu mohon agar ditolak.

### **III.**

### **DALAM REKONVENSI**



Bahwa melalui jawaban ini Tergugat Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi yang selanjutnya disebut **Penggugat Rekonvensi**, sedangkan Penggugat Konvensi dalam gugatan rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Rekonvensi** adapun dalil gugatan rekonveisi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semua dalil yang diuraikan pada bagian “DALAM EKSEPSI dan DALAM KONVENSI ” diatas, sepanjang relevan dengan gugatan rekonvensi ini mohon dianggap telah menjadi uraian pula pada bagian DALAM REKONVENSI.

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan II adalah Pemilik sah tanah obyek sengketa yaitu Tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan didirikan diatasnya seluas kurang lebih 1.500 M2 terletak di blok Ngembyang Desa Sukomakmur Kec. Kajoran Kab. Magelang, dengan batas – batas :

- |   |                 |   |              |
|---|-----------------|---|--------------|
| ▪ | Sebelah Utara   | : | Bapak Diarto |
| ▪ | SebelahTimur    | : | Bapak Diarto |
| ▪ | Sebelah Selatan | : | Bapak Diarto |
| ▪ | Sebelah Barat   | : | Jalan        |

yang saat ini telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi III (TISNO ALMUJIONO) secara sah sesuai ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa tidak pernah ada jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II dengan Tergugat Rekonvensi, yang ada adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat Rekonvensi I dan II dengan Tergugat Rekonvensi, sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), bahwa dalam hutang piutang tersebut tidak ada bunga dan denda yang diperjanjikan, melainkan Penggugat Rekonvensi I dan II menyerahkan jaminan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh Tergugat Rekonvensi dan hasilnya untuk Tergugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Rekonvensi I dan II akan diberikan sebagian hasil tersebut sebesar 50persen oleh Tergugat Rekonvensi, namun faktanya sampai dengan saat ini Penggugat Rekonvensi I dan II sama sekali belum pernah menerima hasil tanah tersebut dari Tergugat Rekonvensi.

Bahwa dalam kesepakatan tersebut jika Penggugat Rekonvensi dapat melunasi seluruh hutangnya, maka Tergugat Rekonvensi akan segera menyerahkan penguasaan dan penguasaan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi.



5. Bahwa surat pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013 adalah cacat hukum, karena Penggugat Rekonvensi I tidak pernah mengetahui, membuat bahkan tidak pernah menandatangani surat pengikatan jual beli tersebut dan tidak tahu isi serta maksud surat tersebut, dan atas pemalsuan pengikatan jual beli tersebut saat ini Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi kepada Kepolisian Sektor Kajoran, Kabupaten Magelang, dengan demikian surat pengikatan jual beli tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum.

Bahwa dalam surat pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013 tersebut juga tidak ada tanda tangan Penggugat Rekonvensi II sebagai pemilik tanah obyek sengketa.

6. Bahwa fakta yang terjadi sebenarnya adalah :

a. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi I dan II berhutang kepada Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi I dan II sangat membutuhkan uang maka Penggugat Rekonvensi I dan II menawarkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membeli tanah obyek sengketa seharga Rp.150.000.000,- namun Tergugat Rekonvensi menawar dengan harga Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah), atas penawaran tersebut Penggugat Rekonvensi I dan II tidak sepakat dan saat itu Tergugat Rekonvensi mengatakan silahkan dijual kepada orang lain apabila ada yang berani membeli diatas Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah).

b. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi menawarkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi III (TISNO ALMUJIONO), dan sepakat dengan harga Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dan dituangkan dalam Surat Pernyataan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II dengan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, tertanggal 31 Januari 2018.

c. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi I dan II melaporkan kesepakatan jual beli tersebut kepada Tergugat Rekonvensi





sekalian mau melunasi seluruh hutang Penggugat Rekonvensi I dan II kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), namun saat itu Tergugat Rekonvensi mengatakan tidak usah dibayar dulu menunggu panen kubis yang ditanam oleh Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi I dan II sepakat akan membayar setelah panen kubis.

d.

Bahwa

setelah kubis panen, Penggugat Rekonvensi I dan II segera menemui Tergugat Rekonvensi untuk melunasi hutang dan meminta diserahkannya kembali tanah jaminan yaitu tanah obyek sengketa, namun Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima pelunasan hutang tersebut, bahkan selalu menghindar jika ditemui oleh Penggugat Rekonvensi I dan II, sedangkan terkait tanah obyek sengketa, Tergugat Rekonvensi saat itu juga menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi I dan II setelah kubis panen, dan selanjutnya oleh Penggugat Rekonvensi I dan II tanah obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi III (TISNO ALMUJIONO) sehingga sampai dengan saat ini tanah obyek sengketa dikuasai dan digarap oleh Penggugat Rekonvensi III (TISNO ALMUJIONO).

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi III sebagai "**Pembeli yang beritikad baik**" sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, yaitu berdasarkan ketentuan 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:

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

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.

Bahwa Penggugat Rekonvensi III telah melakukan pembelian tanah obyek sengketa sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana tersebut diatas dan diketahui oleh Perangkat Desa Sukomakmur, demikian sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II dengan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, tertanggal 31 Januari 2018, sedangkan Tergugat Rekonvensi secara sembunyi-sembunyi bahkan Penggugat Rekonvensi I dan II tidak pernah membuat apalagi menandatangani pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013.

Bahwa Berdasarkan fakta tersebut diatas sebenarnya yang menderita kerugian adalah Penggugat Rekonvensi I dan II serta Penggugat Rekonvensi III, yaitu :

Ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi I dan II :

a. Materiil

- Bagi hasil yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi I dan II dari Tergugat Rekonvensi setiap tahunnya menghasilkan panem tiga kali sebesar Rp.30.000.000,- dengan bagi hasil sebesar 50persen maka hak Penggugat Rekonvensi setiap tahunnya adalah Rp.15.000.000,- dan bagi hasil seharusnya diberikan sejak awal tahun 2014 s/d akhir tahun 2017 menjadi sebesar Rp.15.000.000,- x 4 = Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)
- Biaya yang dikeluarkan untuk mengurus perkara terkait obyek sengketa ini sampai dengan saat ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

b. Immateriial

Berupa penderitaan batin yang tidak berkesudahan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, sehingga mengganggu aktifitas dan psikis



Penggugat Rekonvensi jika bertemu dengan semua orang, jika dinilai adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi III :

- a. Materiil
  - Biaya yang dikeluarkan untuk mengurus perkara terkait obyek sengketa ini sampai dengan saat ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- b. Immateriial
  - Berupa penderitaan batin yang tidak berkesudahan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, sehingga mengganggu aktifitas dan psikis Penggugat Rekonvensi jika bertemu dengan semua orang, jika dinilai adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

8. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi ini cukup beralasan dan dikuatkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu ( Uitvoerbaar bij Vooraad ) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan semua hal diatas, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim berkenan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak (ontzegd) untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### **DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

#### **DALAM REKONVENSI**

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi I dan II/ Tergugat Konvensi I dan II awalnya adalah Pemilik sah tanah obyek sengketa yaitu tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan didirikan diatasnya seluas kurang lebih 1.500 M2 terletak di blok Ngembyang Desa Sukomakmur Kec. Kajoran Kab. Magelang, dengan batas – batas :

▪	Sebelah Utara	:	Bapak Diarto
▪	Sebelah Timur	:	Bapak Diarto
▪	Sebelah Selatan	:	Bapak Diarto
▪	Sebelah Barat	:	Jalan

yang saat ini telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III (TISNO ALMUJIONO) secara sah sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga saat ini sah menjadi milik Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Rekonvensi III.

3. Menyatakan hukum sah dan berharga Surat Pernyataan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II dengan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III, tertanggal 31 Januari 2018.

4. Menyatakan sah jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II dengan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III,

5. Menyatakan hukum tidak ada hubungan jual beli antara Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II;

6. Menyatakan hukum surat pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I tentang jual beli tanah obyek sengketa adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum.

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima pembayaran pelunasan hutang atas nama Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II sebesar Rp 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), yang apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bersedia akan dilakukan dengan cara konsinyasi melalui Pengadilan Negeri Mungkid, sehingga hutang piutang antara Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi dengan

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II dengan jaminan tanah obyek sengketa telah lunas dan selesai.

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Peggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II, berupa :

- a. Kerugian materiil sebesar Rp.110.000.000,- (saratus sepuluh juta rupiah).
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (saratus juta rupiah).

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Peggugat Rekonvensi III /Tergugat Konvensi III, berupa :

- a. Kerugian materiil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000,- (saratus juta rupiah).

10. Menyatakan putusan dalam rekonvensi ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi.

**Jawaban Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III:**

1. Bahwa benar dalam posita 1 dan 2 pada tahun 1982, di Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sutopati (ada pemekaran sekarang menjadi dua Desa yaitu Sutopati dan Sukomakmur), Kec. Kajoran, Kab. Magelang, telah meninggal dunia seorang bernama Bpk. Maryadi Dahmin; yang pernah menikah dengan Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni Turut Tergugat I, dan dikaruniai dua orang anak yaitu:

- 1) Teguh Santoso, Umur kurang lebih 48 th, Pekerjaan: Petani, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukamakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, Yakni Turut Tergugat II;
- 2) Yasman, Umur kurang lebih 43 th, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukamakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, yakni Turut Tergugat III.

2. Bahwa benar disamping mempunyai dua orang anak tersebut pada posita.1 tersebut di atas, Alm. Maryadi Dahmin juga mempunyai Tanah sebagaimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam Leter C No. 657, yang antara lain Persil 41 Luas 0114 dan atau 1.140 M2, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukamakmur, Kec. Kajoran, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan.

3. Bahwa benar dalam posita 5 ketika kedua anak Alm. Maryadi Dahmin masih kecil atau sekitar umur 10 thdan 8 tahun, untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarga, Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti telah menjual Tanah tersebut kepada Bpk. Witoyo, yang beralamat di dusun Marongan, RT.001/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang. Jual beli mana dilakukan secara adat dan saling percaya, dan Bpk. Witoyo belum mengurus baliknama, namun tanah sudah dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Bpk. Witoyo selama beberapa tahun;

4. Bahwa kemudian mulai Januari 2011 tanah tersebut digarap dan dikuasai oleh Ny. Alpih/dan Bpk. Suropto, namun Para Turut Tergugat tidak tahu persis jual belinya. Mulai tahun 2013 berpindah lagi pada Bpk. Taryani, dengar-dengar sudah dibeli Bpk. Taryani. Namun persisnya, kami tidak tahu.

5. Bahwa pada saat ini menjadi perkara, kami para Turut Tergugat hanya mendengar kalau tanah obyek sengketa yang dulu dijual oleh Ny. Alpih kepada Pak. Taryani namun belum lunas, ternyata dijual lagi oleh Ny. Alpih kepada Bpk. Tisno Al Mujiono.

6. Bahwa kemudian sebagaimana dinyatakan dalam posita 6 gugatan ini, terjadi hubungan hukum antara Ny Alpih yakni Tergugat I dengan persetujuan suami yaitu Tergugat II dengan Bpk. Taryani yakni Penggugat, kami tidak mengetahuinya.

7. Bahwa sejak dijual kepada Bpk. Witoyo dan sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, kami tidak lagi mempersoalkan, mengurus dan tidak ada niat untuk menggugat dan menguasai tanah obyek sengketa, dan siapapun yang dinyatakan berhak atas tanah obyek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan kami Para Turut Tergugat akan tunduk dan patuh.

Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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)



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami Para Turut Tergugat menyerahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Mungkid, khususnya Majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berdasarkan peraturan hukum yang berlaku dengan harapan dapat diputus secara seadil adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Para Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 28 Desember 2020, dan selanjutnya Kuasa Hukum Para Tergugat dan Kuasa Hukum para Turut Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 7 Januari 2021. Replik dari Penggugat dan Duplik dari para Tergugat untuk selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada hari Jumat tanggal 5 Maret 2021, yang pada pokoknya para pihak dengan tegas mengakui bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Tanah yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran Kabupaten Magelang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan;

Bahwa selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 18 Maret 2021;

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

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 KONVENSI.**

**DALAM EKSEPSI.**

*Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat selain menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berisi sebagaimana tersebut di bawah ini:

1. Dalam **posita point 4** didalilkan *“almarhum MARYADI DAHMIN juga mempunyai tanah letter C No.657, yang antara lain dan khususnya ...selanjutnya disebut sebagai **tanah obyek sengketa**”*.

Bahwa penyebutan tanah obyek sengketa tersebut tidak jelas, yaitu tidak disebutkan tanah Letter C. No.657 itu atas nama siapa, apakah atas nama MARYADI DAHMIN atau atas nama siapa, sehingga apabila atas nama orang lain maka orang lain tersebut harus menjadi pihak dalam perkara ini, dengan demikian karena atas nama tanah obyek sengketa belum jelas maka mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

2. Dalam **posita point 5** didalilkan *“bahwa alm Maryadi Dahmin menjual tanah obyek sengketa kepada **Witoyo**, yang beralamat di Marongan RT.01/RW.04 Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran, Kabupaten Magelang”*

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut **WITOYO** seharusnya dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dan karena tidak menjadi pihak dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang subyek sehingga mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. Dalam **posita point 17** didalilkan Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi karena menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, sedangkan dalam **posita point 11** Penggugat mengakui belum membayar kekurangan pembelian tanah Rp.51.000.000,- (limapuluh satu juta rupiah), berdasarkan fakta tersebut jual beli belum sempurna, sehingga dengan demikian yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat, bukan Tergugat, berdasarkan fakta tersebut maka gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), sehingga mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Menimbang, bahwa Mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta tahun 1998, makna dan hakekat suatu Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Kuasa Hukum Para Tergugat terkait posita point 4 gugatan Penggugat yaitu mempermasalahkan penyebutan tanah obyek sengketa yang tidak jelas, yaitu tidak disebutkan tanah Letter C. No.657 itu atas nama siapa, apakah atas nama MARYADI DAHMIN atau atas nama siapa, sehingga apabila atas nama orang lain maka orang lain tersebut harus menjadi pihak dalam perkara ini, dengan demikian karena atas nama tanah obyek sengketa belum jelas maka mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dalil Gugatan Penggugat pada **posita point 4**, ternyata Gugatan Penggugat tersebut cukup jelas dan mudah dipahami. Dalam posita gugatan pada point 4 tersebut Penggugat mendalilkan Bahwa disamping mempunyai ahli waris tersebut pada point 3. Alm. Maryadi Dahmin juga mempunyai Tanah sebagaimana tersebut dalam Leter C No. 657, yang antara lain dan khususnya Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas Nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang selanjutnya disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tanah obyek sengketa telah diuraikan secara jelas dan lengkap oleh Kuasa Penggugat yaitu tanah Letter C. No.657 Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2) atas Nama MARYADI DAHMIN. Dalam Hal ini Kuasa Hukum para Tergugat telah memenggal/ memotong uraian lengkap dalil posita point 4 gugatan penggugat tersebut sehingga memunculkan arti yang tidak



lengkap atau hanya sepotong/ sepotong saja. Kuasa Para Penggugat telah salah memaknai posita pada point 4 tersebut.

Menimbang, bahwa Berdasarkan uraian tersebut maka dalil eksepsi Kuasa hukum para Tergugat tentang penyebutan tanah obyek sengketa tersebut tidak jelas, yaitu tidak disebutkan tanah Letter C. No.657 itu atas nama siapa, apakah atas nama MARYADI DAHMIN atau atas nama siapa, menurut Majelis tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Kuasa Hukum para Tergugat terkait posita point 5 gugatan Penggugat yaitu mempermasalahkan tidak dijadikannya WITOYO sebagai pihak dalam perkara ini, dan karena tidak menjadi pihak dalam perkara ini maka gugatan menjadi kurang subyek sehingga mohon agar gugatan ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard). Pada posita point 5 Penggugat mendalilkan *"bahwa alm Maryadi Dahmin menjual tanah obyek sengketa kepada Witojo, yang beralamat di Marongan RT.01/RW.04 Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran, Kabupaten Magelang"*.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. Putusan MARI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16-6-1971 menggariskan kaedah hukum bahwa "Siapa yang akan digugat oleh Penggugat pada Prinsipnya adalah merupakan wewenang dari Penggugat". Dengan demikian menurut Majelis Hakim menjadi hak mutlak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang harus digugatnya yang didasarkan pada kepentingan Penggugat yang dirugikan. Bahwa ada tidaknya kepentingan dan perseliihan hukum antara Penggugat dengan Sdr. WITOYO menurut Majelis Hakim memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam proses persidangan, oleh karenanya Eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi Kuasa Hukum para Tergugat mengenai posita point 17 gugatan Penggugat yaitu mempermasalahkan didalilkan Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi karena menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, sedangkan dalam posita point 11 Penggugat mengakui belum membayar kekurangan pembelian tanah Rp.51.000.000,- (limapuluh satu juta rupiah), berdasarkan fakta tersebut jual beli belum sempurna, sehingga dengan demikian yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat, bukan Tergugat, berdasarkan fakta tersebut maka gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel);





Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim sudah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam proses persidangan, oleh karenanya Eksepsi ini haruslah ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya tersebut, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut

- Bahwa pada tahun 1982, di Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sutopati (*karena ada pemekaran sekarang menjadi dua Desa yaitu Desa Sutopati dan Desa Sukomakmur*), Kec. Kajoran, Kab. Magelang, telah meninggal dunia seorang bernama Bpk. Maryadi Dahmin;
- Bahwa semasa hidupnya Alm. Maryadi Dahmin menikah dengan Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni Turut Tergugat I, dan dikaruniai dua orang anak yaitu:
  - Teguh Santoso, Umur kurang lebih 48 th, Pekerjaan: Petani, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, Yakni Turut Tergugat II
  - Yasman, Umur kurang lebih 43 th, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, yakni Turut Tergugat III;
- Bahwa dengan demikian, secara hukum Alm. Maryadi Dahmin mempunyai ahli waris Istri yaitu Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni Turut Tergugat I dan dua orang anak yakni Teguh Santoso/Turut Tergugat II dan Yasman/Turut Tergugat III, yang menerima peralihan hak dan kewajiban dari Alm. Maryadi Dahmin;
- Bahwa disamping mempunyai ahli waris tersebut pada point 3. Alm. Maryadi Dahmin juga mempunyai Tanah sebagaimana tersebut dalam Leter C No. 657, yang antara lain dan khususnya Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas Nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto

Halaman 29 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan;

Yang selanjutnya disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa**.

- Bahwa ketika kedua anak Alm. Maryadi Dahmin masih kecil atau sekitar umur 10 th dan 8 tahun, untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarga, Turut Tergugat I (Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti) telah menjual Tanah Obyek Sengketa kepada sdr. WITOYO, alamat: Marongan, RT.001/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang. Jual beli mana dilakukan secara hukum adat, dan belum beralih nama menjadi Sdr.Witoyo, namun tanah sudah dapat dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Sdr.Witoyo selama beberapa tahun; dan kemudian pada Januari 2011 dijual lagi kepada Tergugat I dan Tergugat II, secara hukum adat dan belum beralih nama, namun Tergugat I dan Tergugat II sudah menguasai, menggarap dan menikmati hasilnya;

- Bahwa kemudian pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2013, Ny. Alpiyah yakni Tergugat I, dengan persetujuan Suami yaitu Tergugat II, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam Leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyong, Desa Sukomakmur, kec. Kajoran, Kab. Magelang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. DIARTO
- Sebelah Barat : Jalan

- Bahwa Pengikatan Jual Beli adalah didasarkan pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian Tanggal 15 Oktober 2013 tersebut;

- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tersebut, Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengenai harga yakni sebesar Rp. 123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), dan berdasarkan pasal 2, Penggugat telah membayar DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2013, dan kekurangannya akan dibayarkan secara bertahap dan akan dilunasi pada tahun 2019, disamping itu Tergugat I juga telah mengaku menerima dari

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



Penggugat sejumlah uang DP sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) secara tunai dan genap, sedang akta nya sebagai tanda terima/kwitansi yang sah;

- Bahwa berdasarkan pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, secara *a contrario*, sejak penandatanganan Perjanjian pada tahun 2013, Penggugat berhak dan karenanya telah menguasai, menggarap dan menikmati hasil-hasil dari tanah obyek sengketa, tanpa ada gangguan dari pihak manapun hingga tahun 2018 atau selama kurang lebih 5 (lima) tahun;
- Bahwa selama menguasai tanah obyek sengketa, disamping telah membayar Dp Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penggugat telah menunaikan kewajibannya dengan membayar secara bertahap yang dilakukan oleh Ny. Bardiyah (Istri Penggugat) kepada Tergugat I, yaitu:
  - Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 15 Juli 2014 sebesar Rp. 8.000.000,- diterima oleh Alpiah (Tergugat I).
  - Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 20-11-2015 sebesar Rp. 27.000.000,- diterima oleh Alpiah (Tergugat I)
  - Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 23-7-2016 sebesar Rp. 5.000.000,- diterima oleh Alpiah (Tergugat I)
  - Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 9-9-2017 sebesar Rp. 7.000.000,- diterima oleh Alpiah (Tergugat I)
  - Pembayaran angsuran pembelian Tanah Blok Ngembyang tanggal 5-2-2018 sebesar Rp. 5.000.000,- diterima oleh Alpiah (Tergugat I)
  - sehingga total pembayaran sampai bulan Februari tahun 2018 adalah sebesar Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah), sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) akan dilunasi tahun 2019, sesuai perjanjiannya;
- Bahwa pada Maret tahun 2018 Penggugat terkejut, mendengar kalau tanah obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tisno Al Mujiono yakni Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Selanjutnya Penggugat berusaha untuk menemui Tergugat I guna mempertanyakan perihal penjualan tanah obyek sengketa tersebut,



hingga beberapa hari dan tidak ketemu. Namun kemudian, justru Tergugat I sendiri yang datang ke rumah Penggugat dengan maksud ingin mengembalikan uang yang telah dibayarkan Penggugat, dan menjelaskan kalau tanah obyek sengketa telah dijual kepada Tergugat III. Saat itu juga Penggugat menanyakan apa alasannya kok dijual pada Tergugat III, Tergugat I mengatakan karena harganya naik menjadi sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta rupiah);

- Selanjutnya, kira-kira 3 (tiga) hari kemudian Tergugat I mengajak Penggugat datang ke rumah Tergugat III guna menyelesaikan masalahnya, dalam pembicaraan tersebut intinya Tergugat I ingin mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah obyek sengketa pada Tergugat III, namun menolak dan bilang tidak mau menjualnya;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, maka jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III atas obyek sengketa (sesuai Pernyataan jual beli tanah obyek tanggal 31 Januari 2018) berikut penguasaan atas Tanah Obyek sengketa oleh Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum;
- Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat III adalah tindakan yang melanggar Perjanjian atau disebut perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil, isi serta maksud gugatan Penggugat, kecuali yang Para Tergugat akui secara tegas dalam jawaban ini;
- Bahwa terhadap dalil gugatan **posita point 1 s/d 4** bukan ditujukan untuk Para Tergugat maka tidak perlu Para Tergugatanggapi dalam jawaban ini, namun karena Penggugat sudah mendalilkan maka wajib untuk membuktikannya.
- Bahwa terhadap dalil gugatan **posita point 5** telah jelas dan diakui oleh Penggugat, bahwa Tergugat I dan Tergugat II awalnya adalah pemilik tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan diatasnya seluas kurang lebih 1.500 M2 yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kecamatan Kajoran, Kabupaten Magelang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Bapak Diarto
- Sebelah Timur : Bapak Diarto
- Sebelah Selatan : Bapak Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

yang saat ini telah dibeli oleh Tergugat III (TISNO ALMUJIONO) secara sah sesuai ketentuan yang berlaku, untuk mudahnya tanah tersebut dapat disebut juga dengan “Tanah Obyek Sengketa”.

- Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat posita point 6 s/d 10 adalah tidak benar karena :

a) Tidak pernah ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, yang ada adalah hubungan hutang piutang antara Tergugat I dan II dengan Penggugat, dimana Penggugat sebagai pemberi pinjaman dan Tergugat yang menerima pinjaman, dengan jaminan tanah obyek sengketa;

b) Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 yang didalilkan Penggugat adalah **palsu**, tidak pernah ada pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, Tergugat I dan II belum pernah menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan atas perkara tersebut Tergugat I dan II telah melaporkan Penggugat di Kepolisian Sektor Kajoran Kabupaten Magelang, sebagaimana tersebut dalam surat pengaduan dari Tergugat I tertanggal 18 Oktober 2018, dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Kepolisian Sektor Kajoran, Kabupaten Magelang.

c) Bahwa Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 selain palsu juga cacat hukum karena tidak ada tanda tangan Tergugat II (SURIPTO) sebagai pemilik tanah obyek sengketa tersebut.

d) Bahwa uang Rp 20.000.000,- yang didalilkan Penggugat sebagai DP, sebenarnya bukan DP/Uang Muka tetapi piutang Penggugat kepada Tergugat I dan tanggal penyerahan bukan pada tanggal sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat yaitu 15 Oktober 2013, melainkan pada tanggal 21 Nopember 2014;

e) Bahwa karena Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah palsu maka segala yang diperjanjikan didalamnya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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)





f) Bahwa dalam hutang piutang tersebut tidak ada bunga dan denda yang diperjanjikan, melainkan Tergugat I dan II meyerahkan jaminan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh Penggugat dan hasilnya untuk Penggugat 50persen sedangkan Tergugat I dan II akan diberikan 50persen dari hasil pertanian tersebut oleh Penggugat, namun faktanya sampai dengan saat ini Tergugat sama sekali belum pernah menerima hasil penggarapan tanah tersebut dari Penggugat.

g) Bahwa dalam kesepakatan hutang piutang tersebut disepakati jika Tergugat I dan II dapat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat, maka Penggugat akan segera menyerahkan penguasaan dan pengelolaan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dan II.

- Bahwa dalil gugatan **posita point 11** adalah tidak benar, dalil gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat sudah membayar secara bertahap kepada Tergugat I dan II adalah sama sekali tidak benar, dan yang benar adalah Tergugat I dan II telah menerima piutang kembali dari Penggugat dalam beberapa tahap sampai sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah), sehingga keseluruhan piutang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah).

- Bahwa terkait dalil gugatan **posita point 12**, memang Tergugat I dan II telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, namun sebelumnya telah menawarkan untuk dibeli oleh Penggugat tetapi Penggugat tidak mau, bahkan selanjutnya Penggugat mempersilahkan kalau ada yang mau membeli sesuai keinginan Tergugat I dan II dipersilahkan, dan yang mau membeli dengan harga sesuai keinginan Tergugat I dan II adalah Tergugat III.

Bahwa Penggugat juga selama ini telah menggarap tanah obyek sengketa sebagai bunga/bagi hasil atas hutang Tergugat I dan II kepada Penggugat sejak awal tahun 2013 s/d akhir tahun 2017, yang jika menurut Penggugat sekali panen menghasilkan Rp.20.000.000,- maka setiap tahun panen tiga kali sehingga hak Tergugat I dan II adalah 50persen dari panen tersebut.

- Bahwa dalil gugatan **posita point 13 s/d 15**, yang benar adalah :



- Bahwa Tergugat III menggarap tanah obyek sengketa setelah tanaman yang digarap oleh Penggugat habis, dan selanjutnya ada penyerahan dari Penggugat kepada Tergugat III.
- Bahwa semua yang dilakukan oleh Tergugat III terkait tanah obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur.
- Bahwa dalil gugatan **posita point 16 s/d 18** adalah tidak benar, yang benar adalah:
  - a) Bahwa tidak pernah ada jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat I dan II kepada Penggugat.
  - b) Bahwa tindakan Tergugat I dan II menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - c) Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka sesuai dengan ketentuan 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, Tergugat III harus mendapatkan perlindungan hukum.
  - d) Bahwa tidak ada wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan II kepada Penggugat, karena tidak pernah ada pengikatan jual beli, yang ada adalah hutang piutang antara Tergugat I dan II sebagai penerima hutang dan Penggugat sebagai Pemberi hutang sebesar Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), sehingga tidak ada kekurangan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat I dan II yang ada adalah Penggugat belum memberikan bagi hasil 50persen atas digarapnya tanah obyek sengketa oleh Penggugat.

Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar dalam posita 1 dan 2 pada tahun 1982, di Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sutopati (ada pemekaran sekarang menjadi dua Desa yaitu Sutopati dan Sukomakmur), Kec. Kajoran, Kab. Magelang, telah meninggal dunia seorang bernama Bpk. Maryadi Dahmin; yang pernah menikah dengan Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti yakni Turut Tergugat I, dan dikaruniai dua orang anak yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Teguh Santoso, Umur kurang lebih 48 th, Pekerjaan: Petani, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukamakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, Yakni TurutTergugat II;
- Yasman, Umur kurang lebih 43 th, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Marongan, RT.007/RW.004, Desa Sukamakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang, yakni TurutTergugat III.

- Bahwa benar disamping mempunyai dua orang anak tersebut pada posita.1 tersebut di atas, Alm. Maryadi Dahmin juga mempunyai Tanah sebagaimana tersebut dalam Leter C No. 657, yang antara lain Persil 41 Luas 0114 dan atau 1.140 M2, yang terletak di Blok Ngembyang, DesanSukamakmur, Kec. Kajoran, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- SebelahTimur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan.

- Bahwa benar dalam posita 5 ketika kedua anak Alm. Maryadi Dahmin masih kecil atau sekitar umur 10 thdan 8 tahun, untuk mencukupi kebutuhan hidup keluarga, Ny. Maryadi Dahmin alias Ny. Kasmunti telah menjual Tanah tersebut kepada Bpk. Witoyo, yang beralamat di dusun Marongan, RT.001/RW.004, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang. Jual beli mana dilakukan secara adat dan saling percaya, dan Bpk.Witoyo belum mengurus baliknama, namun tanah sudah dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Bpk.Witoyo selama beberapa tahun;

- Bahwa kemudian mulai Januari 2011 tanah tersebut digarap dan dikuasai oleh Ny. Alpiah/ dan Bpk. Suropto, namun Para Turut Tergugat tidak tahu persis jual belinya. Mulai tahun 2013 berpindah lagi pada Bpk. Taryani, d-dengar sudah dibeli Bpk. Taryani. Namun persisnya, kami tidak tahu.

- Bahwa pada saat ini menjadi perkara, kami para Turut Tergugat hanya mendengar kalau tanah obyek sengketa yang dulu dijual oleh Ny. Alpiah kepada Pak. Taryani namun belum lunas, ternyata dijual lagi oleh Ny. Alpiah kepada Bpk. Tisno Al Mujiono.

- Bahwa kemudian sebagaimana dinyatakan dalam posita 6 gugatan ini, terjadi

Halaman 36 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum antara Ny Alpia yakni Tergugat I dengan persetujuan suami yaitu Tergugat II dengan Bpk. Taryani yakni Penggugat, kami tidak mengetahuinya.

-

Bahwa

sejak dijual kepada Bpk. Witoyo dan sekarang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, kami tidak lagi mempersoalkan, mengurus dan tidak ada niat untuk menggugat dan menguasai tanah obyek sengketa, dan siapapun yang dinyatakan berhak atas tanah obyek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan kami Para Turut Tergugat akan tunduk dan patuh.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka beban pembuktian dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

- Bukti bertanda P.1 berupa Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3308121003740002 atas nama TARIYANI, menerangkan yang bersangkutan beralamat di Marongan, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kabupaten Magelang;
- Bukti bertanda P.2 berupa Surat Keterangan Nomor: 470/15/2029/2021 dari yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukomakmur tanggal 11 Januari 2021;
- Bukti bertanda P.3 berupa Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3308125609790003 atas nama BARDIYAH tertanggal 12-10-2012;
- Bukti bertanda P.4 berupa Bukti bertanda P.1 berupa Kartu Keluarga No.3308120407101872 atas nama kepala keluarga TARYANI;
- Bukti bertanda P.5 berupa Surat Kematian No.474.12/028/2020 atas nama Maryadi Dahmin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sutopati tanggal 27 Februari 2020;
- Bukti bertanda P.6 berupa Surat Keterangan Nomor: 474.1/189/2029/2020 dari yang dikeluarkan Kepala Desa Sukomakmur tanggal 23 Maret 2020;

Halaman 37 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti bertanda P.7 berupa Kutipan C Desa No. 657 Persil No 41 luas 114 da atas nama Wajib IPEDA Maryadi Dahmin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sutopati tertanggal 3 Februari 2020;
  - Bukti bertanda P.8 berupa Buku C Desa No 657 Persil No 41 luas 114 da atas nama Maryadi Dahmin;
  - Bukti bertanda P.9 berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 yang menerangkan pada tanggal 15 Oktober 2013 telah terjadi jual beli tanah seluas 1.500 m2 antara Ny. Alpiyah selaku penjual (pihak pertama) dengan Tuan Taryani selaku pembeli (pihak kedua);
  - Bukti bertanda P.10 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 15 Oktober 2013 dari Taryani/ Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP pembelian tanah gembyong;
  - Bukti bertanda P.11 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 15 Februari 2014 dari Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk pembyaran angsuran pembelian tanah blok gembyong;
  - Bukti bertanda P.12 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 20 November 2015 dari Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran pembelian tanah gembyong;
  - Bukti bertanda P.13 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 23 Juli 2016 dari Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran angsuran pembelian tanah gembyong;
  - Bukti bertanda P.14 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 9 september 2017 dari Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran pembelian tanah;
  - Bukti bertanda P.15 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 5 Februari 2018 dari Bardiyah kepada Alpiyah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran angsuran pembelian tanah;
  - Bukti bertanda P.16 berupa Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3308125009770006 atas nama ALPIYAH, menerangkan yang bersangkutan beralamat di Marongan, Desa Sukomakmur, Kajoran, Kabupaten Magelang;
- Bahwa Bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.15 merupakan fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, sedangkan terhadap bukti surat P.16 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, dimana bukti surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi. Bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dilampirkan dalam berkas perkara;

Halaman 38 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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 Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi ZULKARNANTO, saksi TARMAN dan saksi INDRO;

1. Saksi **ZULKARNANTO**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah sejak 7 (tujuh) tahun karena terkait hubungan bisnis/ kerja sama;
- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini terkait jual beli tanah;
- Bahwa saksi mengetahui dan melihat saat terjadi penandatanganan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I Ny. Alpiyah;
- Bahwa saksi ikut tanda tangan sebagai saksi dalam perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa awalnya saksi datang kerumah Penggugat Taryani karena ada hubungan bisnis, kemudian pak Taryani cerita kalau pak Taryani membeli tanah tapi bayarnya dicicil karena kalau butuh pemilik tanah minta uangnya kepada pak Taryani kemudian saksi minta tolong kepada teman untuk membuatkan perjanjian;
- Bahwa penandatanganan jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2013 di rumah Penggugat Taryani;
- Bahwa saat penandatanganan jual beli tanah tersebut, selain Penggugat dan Tergugat I juga hadir suami Tergugat I yaitu Bapak Suripto;
- Bahwa setelah perjanjian selesai dibuat lalu saya serahkan perjanjian tersebut kepada pak Taryani, saat saya menyerahkan perjanjian tersebut ada pak Mausul, pak Jumari dan ada ibu-ibuk yang ternyata itu bu Alpiyah;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat Taryani sebagai Pihak Pembeli, sedangkan sebagai pihak Penjual yaitu Tergugat I Alpiyah;
- Bahwa harga jual beli tanah disepakati Rp.123.000.000,00 (seratus dua puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa pembayaran tanah tersebut tidak langsung lunas namun secara mencicil/ bertahap, dimana Penggugat baru membayar/ mengangsur jika Tergugat I Alpiyah butuh uang;

Halaman 39 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena pembayaran tanah tersebut tidak langsung lunas sehingga tidak dilakukan melalui Akta otentik yaitu jual beli di Notaris;
- Bahwa saat penandatanganan uang pembelian tanah yang dibayarkan berupa uang muka adalah sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa selain saksi, juga ikut tanda tangan sebagai saksi yaitu Pak Mausul yang merupakan Aparat Desa Sukomakmur;
- Bahwa apakah Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya ada permasalahan hutang piutang saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setelah penandatanganan jual beli tanah tersebut selanjutnya tanah diolah dan dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa saat penandatanganan perjanjian jual beli tanah tersebut, tidak ada pihak yang keberatan dan terkait pembayaran uang muka Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ada dibuatkan kwitansi pembayaran;

2. Saksi **TARMAN**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, dimana saksi merupakan Adik kandung Penggugat;
- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini terkait jual beli tanah;
- Bahwa saksi melihat saat Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa awalnya pada tahun 2015 saksi datang kerumah adik saksi yaitu Penggugat Taryani untuk menengok orang tua saksi, dan saat sampai di rumah Penggugat disana ada Tergugat I bu Alpia dan suaminya Tergugat II Suropto sedang menghitung uang;
- Bahwa selanjutnya saksi menanyakan terkait uang yang sedang dihitung Tergugat II Suropto tersebut "Wah kang le adol loncang akeh pho" (mas jual loncangnya banyak ya) lalu pak Suropto menjawab "Nek dagelan adol daster sak isine nek aku adol loncang sak tanahe" (kalau lawak jual daster sekalian isinya, kalau saya jual loncang sekalian tanahnya);

Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Penggugat mengatakan bahwa dirinya sudah membeli tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Blok Gembyong;
- Bahwa Tanah objek sengketa tersebut letaknya di blok Gembyang Dusun Marongan Desa Sukomakmur (dulu masuk Desa Sutopati) Kecamatan Kajoran Kabupaten Magelang;
- Bahwa batas-batas tanah saksi mengetahui:
  - sebelah utara : tanah pak Diarto ;
  - sebelah timur : tanah pak Diarto ;
  - sebelah selatan : tanah pak Diarto ;
  - sebelah barat : jalan ;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut selanjutnya oleh Penggugat diusahakan dan dikelola dengan ditanami sayuran kol dan loncang/ daun bawang;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2018 namun saksi lupa tanggal dan bulannya, adik saksi yaitu Penggugat Taryani bercerita pada saksi mengatakan jika Tergugat I dan Tergugat II tidak mengakui menjual tanah malah sekarang tanah dijual lagi ke orang lain, saksi jawab ya sudah dikasihkan saja dan saksi bertanya Penggugat uangnya gimana, dan Penggugat mengatakan uangnya tidak dikembalikan, lalu Penggugat menjelaskan akan mengajukan permasalahannya ke Pengadilan;
- Bahwa saksi hanya mendengar jika Tergugat I dan Tergugat II telah menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat III;
- Bahwa sekarang tanah objek sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat III, sedangkan Penggugat sempat menggarap tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun;

### 3. Saksi **INDRO**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi merupakan Hansip/ Keamanan di Dusun Marongan Desa Sukomakmur yang merupakan lokasi dimana tanah objek sengketa berada;

Halaman 41 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini terkait jual beli tanah;
- Bahwa pada tahun 2018 saksi pernah diminta oleh Pak Kadus untuk datang ke rumahnya guna menyaksikan penyerahan jual beli tanah antara Tergugat I Alpiah dengan Tergugat III Tisno;
- Bahwa saat itu Pak Kadus mengatakan jika tanah milik Tergugat I dan Tergugat II Telah dijual kepada Tergugat III TISNO;
- Bahwa sebelum penyerahan tanah Pak Kadus juga memanggil Penggugat Taryani namun berhubung Pak Taryani (Penggugat) tidak hadir maka penyerahan tanah tersebut tidak jadi dilaksanakan;
- Bahwa saat itu penyerahan tanah tersebut tidak jadi dilaksanakan karena tanah masih dikuasai dan diusahakan oleh Penggugat;
- Bahwa berhubung Penggugat Taryani tidak hadir selanjutnya saksi diminta ke lokasi tanah yang menjadi objek sengketa disuruh mengecek apakah ditanah tersebut masih ada tanamannya atau tidak;
- Bahwa sekitar satu minggu setelah itu saksi dan Tergugat III meninjau tanah objek sengketa dan masih ada tananam sayuran loncang yang sebelumnya digarap oleh Penggugat Taryani;
- Bahwa saat itu Penggugat Taryani tidak datang ke lokasi garapan tanah objek sengketa, lalu Tergugat III Tisno mengatakan kepada saksi jika dirinya akan menggarap tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi selanjutnya menyarankan jangan dulu karena masih ada tanaman sayuran kobis dan loncang yang digarap oleh Penggugat di atas tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas objek tanah sengketa saksi mengetahui karena tanah saksi berada di dekat tanah sengketa, batas-batas tanah sengketa yaitu:
  - sebelah utara : tanah pak Diarto ;
  - sebelah timur : tanah pak Diarto ;
  - sebelah selatan : tanah pak Diarto ;
  - sebelah barat : jalan ;
- Bahwa saat ini tanah digarap dan dikuasi oleh Tergugat III TISNO;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

*Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*

#### 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

- Bukti bertanda T.1 berupa Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3308125009770006 atas nama ALPIYAH yang beralamat di Marongan, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kabupaten Magelang;
- Bukti bertanda T.2 berupa Kutipan Akta Nikah Nomor: 187/36/VIII/1994 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kajoran tanggal 31 Agustus 1994;
- Bukti bertanda T.3 berupa Kartu Keluarga No.3308120407104283 atas nama kepala keluarga SURIPTO;
- Bukti bertanda T.4 berupa Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3307031006690003 atas nama TISNO AL MUJIYONO;
- Bukti bertanda T.5 berupa Surat Pernyataan tertanggal 4 Januari 2011 yang pada pokoknya menyatakan Bpk. WITOYO telah menjual tanah kepada Bpk. SURIPTO;
- Bukti bertanda T.6 berupa Kalender tahun 2014 yang menerangkan didalam kalender tersebut terdapat tulisan berupa catatan utang pertama Tergugat I kepada Pak Taryani sebesar Rp.20.000.000-;
- Bukti bertanda T.7 berupa buku yang berisi tulisan berupa catatan pinjaman sejumlah uang;
- Bukti bertanda T.8 berupa Surat Pernyataan tertanggal 31 Januari 2018 yang pada pokoknya menerangkan pihak pertama yaitu SURIPTO telah menjual sebidang tanah pertanian, terletak di blok Gembyong kepada pihak ke II/ Pembeli yaitu TISNO AL MUJIYONO seluas 2 rol plastik mulsa 18 kg;
- Bukti bertanda T.9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Wajib pajak WITOYO;
- Bukti bertanda T.10 berupa Surat Pengaduan atas Pemalsuan dan Pencemaran Nama Baik yang dilaporkan oleh ALPIYAH Binti MOHARTO kepada Kepolisian Sektor Kajoran Kabupaten Magelang;
- Bukti bertanda T.11 berupa Surat Pernyataan tertanggal 31 Januari 2018 yang pada pokoknya menerangkan pihak pertama yaitu SURIPTO telah menjual sebidang tanah pertanian, terletak di blok Gembyong kepada pihak ke II/ Pembeli yaitu TISNO AL MUJIYONO seluas 2 rol plastik mulsa/ 18 kg;

Bahwa Bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.11 merupakan fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan. Bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dilampirkan dalam berkas perkara

Halaman 43 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat juga telah mengajukan 3 (Tiga) orang Saksi;

1. Saksi **IKHSAN**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, dimana saksi merupakan Adik kandung Tergugat I;
- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini terkait tanah;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sebelumnya merupakan milik Tergugat I dan Tergugat II, namun berhubung Tergugat I memiliki utang kepada Penggugat tanah tersebut diberikan kepada Penggugat untuk digarap;
- Bahwa awalnya Tergugat I mengatakan dirinya sedang butuh uang dan akan menjaminkan tanah miliknya yaitu tanah objek sengketa yang terletak di blok Gembyang Dusun Marongan Desa Sukomakmur (dulu masuk Desa Sutopati) Kecamatan Kajoran Kabupaten Magelang;
- Bahwa selanjutnya saat saksi sedang main ke rumah Penggugat Taryani saksi bertemu dengan Tergugat I ALPIAH yang mengatakan jika dirinya jadi meminjam uang kepada Penggugat Taryani;
- Bahwa uang yang dipinjam oleh Tergugat I kepada Penggugat pertama sekali sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang kemudian Penggugat diberikan hak menggarap tanah milik Tergugat I;
- Bahwa saksi melihat saat Tergugat menerima penyerahan uang pinjaman dari Penggugat yang diserahkan langsung oleh Penggugat dan isteri Penggugat;
- Bahwa selanjutnya saksi mendengar total keseluruhan uang yang dipinjam oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa tanah oboek sengketa saat ini telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III TISNO;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menjual tanahnya tersebut sebesar Rp.145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sebelum menjualnya kepada Tergugat III, pernah ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat namun Penggugat memawar dengan harga yang rendah yaitu Rp.108.000.000,00 (seratus delapan juta rupiah);

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah saksi mengetahui, yaitu:
  - sebelah utara : tanah pak Diarto ;
  - sebelah timur : tanah pak Diarto ;
  - sebelah selatan : tanah pak Diarto ;
  - sebelah barat : jalan;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sekarang dikuasai dan usahi oleh Tergugat III,
- Bahwa Penggugat pernah menguasai dan menggarap tanah objek sengketa dari tahun 2014 sampai tahun 2018;

## 2.

Saksi **RUSUL** dibawah sumpah,

pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi merupakan Kepala Dusun (KADUS) Marongan Desa Sukomakmur Kecamatan Kajoran yang menjabat sejak tahun 2010;
- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara tanah yang berada Blok Gembyong Dusun Marongan;
- Bahwa batas-batas tanah saksi mengetahui yaitu:
  - sebelah utara : tanah pak Diarto ;
  - sebelah timur : tanah pak Diarto ;
  - sebelah selatan : tanah pak Diarto ;
  - sebelah barat : jalan;
- Bahwa tanah objek sengketa awalnya milik Tergugat I dan Tergugat II yang dibeli dari Pak WITOYO pada tahun 2011, dimana saat itu saksi menyaksikan transaksi jual beli tersebut dan dilakukan di rumah saksi;
- Bahwa oleh Tergugat I dan Tergugat II tanah tersebut kemudian di jual kepada Tergugat III TISNO tahun 2018;
- Bahwa setelah jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III TISNO pada tahun 2018 terjadi permasalahan terkait tanah tersebut;
- Bahwa ada pengajuan dari Tergugat I bu Alpiah kaitannya dengan objek sengketa, karena dulunya dikerjakan Penggugat pak Taryani terus

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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)



dijual ke pak Tisno, sedangkan dari Penggugat Taryani mengatakan jika tanah sebelumnya udah dijual ke Penggugat;

- Bahwa dari Penjelasan Tergugat I dan Tergugat II saat itu mengatakan tanah digarap pak Taryani karena Tergugat I dan Tergugat II meminjam uang 68 juta, karena belum bisa membayar atau mengembalikan maka Penggugat disuruh menggarap dan hasilnya untuk Penggugat;

- Bahwa selanjutnya saksi menanyakan mengapa tidak dijual ke Penggugat, dan dijawab jika Penggugat tidak kuat, Penggugat hanya berani 108 juta sedangkan Tergugat III pak Tisno berani 145 juta, saya tanya apakah pak Taryani sudah dikabari katanya sudah;

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya mengatakan Penggugat mempersilakan Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah tersebut dengan mengatakan "Nek ono sing luwih duwur yo kono";

- Bahwa saksi pernah menanyakan permasalahan ini kepada Penggugat dan menurut Penggugat tanah itu bukan hutang piutang tapi jual beli, lalu ada kata-kata dari pak Taryani seandainya yang membeli bukan orang itu (Tergugat III pak Tisno), Penggugat pak Taryani tidak masalah, saksi lalu mengatakan ke Penggugat Taryani terserah bu Alpia mau menjual tanahnya kepada siapa;

- Bahwa saksi pernah berusaha dan mendamaikan kedua pihak yang bersengketa pada tanggal 21 Mei 2018, tepatnya beberapa hari setelah terjadinya penjualan tanah dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III namun tidak berhasil;

**3.** Saksi **MATKODIR**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan:

- Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini terkait jual beli tanah;

- Bahwa saksi menyaksikan saat terjadi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III TISNO;

- Bahwa saksi mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat III TISNO yaitu sebagai saudara sepupu;

- Bahwa sebelumnya saksi diajak oleh Tergugat III ke rumah Tergugat I dan Tergugat II karena saksi dan Tergugat III mendapat kabar jika Tergugat I dan Tergugat II hendak menjual tanah pertanian;



- Bahwa saat berada di rumah Tergugat I dan Tergugat II terjadi kesepakatan harga jual beli tanah objek sengketa sebesar Rp.145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pembayaran pembelian tanah tersebut dilakukan secara lunas oleh Tergugat III TISNO;
- Bahwa pembelian tanah tersebut selanjutnya dilaporkan kepada Kadus Marongan yaitu saksi RUSUL dan dilakukan penandatanganan di rumah Kadus RUSUL tersebut;
- Bahwa saat berada di rumah saksi RUSUL (Kadus Marongan), pak Kadus dan menantu Tergugat I yaitu Sdr. Alimin menelepon Penggugat Taryani tapi yang mengangkat telpon isteri Taryani, selanjutnya isteri Taryani mengatakan yang intinya dirinya bersama Penggugat Taryani tidak keberatan kalau ada pembeli yang lebih tinggi harganya;
- Bahwa batas-batas tanah saksi mengetahui karena tanah saksi berada di dekat tanah sengketa berjarak sekitar 200 meter, dimana batas-batas tanah sengketa yaitu:
  - sebelah utara : tanah pak Diarto ;
  - sebelah timur : tanah pak Diarto ;
  - sebelah selatan : tanah pak Diarto ;
  - sebelah barat : jalan ;
- Bahwa tanah sengketa saat ini digarap dan dikuasi oleh Tergugat III;
- Bahwa terkait utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

- Bukti bertanda TT.1 berupa Surat Kematian No.474.12/028/2020 atas nama Maryadi Dahmin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sutopati tanggal 27 Februari 2020;
- Bukti bertanda TT.2 berupa Surat Keterangan Nomor: 474.1/189/2029/2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukomakmur tanggal 23 Maret 2020;
- Bukti bertanda TT.3 berupa Kutipan C Desa No. 657 Persil No 41 luas 114 da atas nama Wajib IPEDA Maryadi Dahmin yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sutopati tertanggal 3 Februari 2020;

*Halaman 47 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*



- Bukti bertanda TT.4 berupa Buku C Desa No 657 Persil No 41 luas 114 da atas nama Maryadi Dahmin;

Bahwa Bukti surat bertanda TT.1 sampai dengan TT.4 merupakan fotokopi yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan. Bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dilampirkan dalam berkas perkara

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dan jawaban Para Tergugat dengan diperkuat alat bukti masing-masing, maka yang menjadi inti permasalahan dalam perkara *a quo* adalah apakah Penggugat berhak atas tanah obyek sengketa dan apakah ada perbuatan wanprestasi oleh para Tergugat?;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih lanjut permasalahan di atas, terlebih dahulu dengan tegas bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Tanah yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur (sebelum ada pemekaran wilayah masuk Desa Sutopati), Kecamatan Kajoran Kabupaten Magelang sebagaimana tercatat dalam Leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan;

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa dengan Leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati tersebut tercatat atas nama Maryadi Dahmin (Bukti bertanda P.3, P.4 dan bukti TT.3, TT.4). Maryadi Dahmin yang merupakan suami dari Turut Tergugat I Ny. Maryadi Dahmin Alias Kasmunti dan juga sebagai orang tua dari Turut Tergugat II Teguh Santoso dan Turut Tergugat III Yasman telah meninggal dunia pada tahun 1982 (bukti P-5, TT.1);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III didapati fakta bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Leter C





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2 tersebut telah dijual oleh Maryadi Dahmin semasa masih hidup kepada WITOYO. Selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2011 tanah objek sengketa tersebut oleh WITOYO dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II (bukti T.5);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat yang diperkuat dengan bukti bertanda P.9 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 didapati fakta bahwa terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut selanjutnya dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Pengikatan jual beli tersebut selanjutnya didaftarkan dengan cara *Waarmeking* pada Notaris DYAH WULANSARI, SH, MKn tanggal 15 Mei 2018. Harga jual beli tanah dengan Leter C No. 657 tersebut sebagaimana dalam ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli disepakati senilai Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah). Pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar DP kepada pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan Tergugat I selaku Pihak Pertama telah menerima pembayaran DP dari Penggugat selaku pihak kedua;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah dalil gugatan penggugat tersebut. Menurut Para Tergugat hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II bukanlah hubungan jual beli melainkan hubungan hutang piutang, dimana Penggugat sebagai pemberi pinjaman dan pihak Tergugat yang menerima pinjaman, dengan jaminan tanah yang menjadi objek sengketa. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat, melainkan menjualnya kepada Tergugat III TISNO AL MUJIONO. Adapun jumlah utang Tergugat I kepada Penggugat total keseluruhannya sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) dimana Penggugat menyerahkannya pertama sekali sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) bukan pada tanggal 15 Oktober 2013 melainkan pada tanggal 21 November 2014 (bukti T.6 dan T.7). Selanjutnya menurut Para Tergugat Pengikatan jual beli tanggal 15 Oktober 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah Palsu karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan penandatanganan pada Surat Pengikatan Jual Beli tersebut dan pihak Tergugat telah melaporkan perbuatan pemalsuan yang dilakukan oleh Penggugat ke pihak Kepolisian (bukti T.10);

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



Menimbang, bahwa pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut menurut Majelis adalah kesepakatan yang dilakukan dengan di bawah tangan (*Waarmerking*). Para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak menandatangani secara langsung dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang/ kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai sepakat tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Bahwa R. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, penerbit Intermasa, Jakarta, 1998, mendefinisikan Pengikatan Jual Beli adalah “Perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, atau juga karena belum terjadinya pelunasan harga, dan sebagainya;

Bahwa Abdul Kadir Muhammad, dalam buku Hukum Perjanjian, penerbit Alumni, Bandung, 1980, hal. 243, menyatakan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan Perjanjian Jual Beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli”;

Menimbang, bahwa Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris, menentukan Notaris dalam jabatannya, berwenang pula membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.

Dalam praktek atau keseharian, kewenangan ini dikenal juga dengan sebutan Pendaftaran surat di dibawah tangan dengan kode: “Register” atau *Waarmerking* atau *Waarmerk*;

Bahwa inti dari pendaftaran ini, para pihak telah menandatangani suratnya, baik sehari ataupun seminggu sebelumnya, kemudian membawa surat tersebut ke



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan. Fungsinya, terhadap perjanjian/ kesepakatan yang telah disepakati dan ditandatangani dalam surat tersebut, selain para pihak, ada pihak lain yang mengetahui adanya perjanjian/ kesepakatan itu. Hal ini dilakukan, salah satunya untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban antara para pihak lahir pada saat penandatanganan surat yang telah dilakukan oleh para pihak, bukan saat pendaftaran kepada Notaris. Sedangkan pertanggungjawaban Notaris sebatas pada membenarkan bahwa para pihak membuat perjanjian/ kesepakatan pada tanggal yang tercantum dalam surat yang didaftarkan dalam Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan;

Bahwa selanjutnya N.G. Yudara, dalam Artikel “Pokok-pokok Pemikiran disekitar kedudukan dan fungsi Notaris serta akta Notaris Menurut Sistem Hukum di Indonesia” terbitan Majalah Renvoi, Nomor. 10.34, Tanggal 3 Maret 2006 menyatakan Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” (VRU Bewijs) karena akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu, dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan tersebut dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta tersebut tidak palsu;

Bahwa nilai kekuatan batas minimal pembuktian akta bawah tangan diatur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dengan menjelaskan sebagai berikut:

- a) Nilai Kekuatan Pembuktiannya Pada akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil:
1. Dibuat secara sepihak atau berbentuk partai (sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
  2. Ditanda tangani pembuat ataupun pihak yang membuatnya;
  3. Isi dan tanda tangan diakui.

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalau syarat diatas terpenuhi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata maka:

1. Nilai kekuatan pembuktian nya sama dengan akta otentik;
2. Dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (volledig en bindendebewijskracht).

## b) Batas Minimal Pembuktiannya

Apabila keberadaannya sempurna memenuhi syarat formil dan materil selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, juga mempunyai batas minimal pembuktian :

1. Mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti lain;
2. Pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian.

c) Nilai kekuatan dan batas minimalnya dapatberubah Ada 2 (dua) faktor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan batas minimal pembuktian akta bawah tangan, yaitu :

1. Terhadapnya diajukan bukti lawan;
2. isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan;

Bahwa terkait ketentuan pasal 1875 KUHPerdato tersebut, M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 546-547 menyatakan apabila isi dan tanda tangan diingkari atau tidak diakui pihak lawan maka kekuatan pembuktian yang melekat padanya, jatuh menjadi bukti permulaan tulisan sedangkan batas minimalnya berubah menjadi alat bukti yang tidak bisa berdiri sendiri, tetapi memerlukan tambahan dari salah satu alat bukti yang lain.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta yang terungkap di persidangan dan mencermati bukti P-9 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, menurut Majelis Pengikatan jual beli yang didaftarkan dengan cara *Waarmerking* pada Notaris DYAH WULANSARI, SH, MKn tanggal 15 Mei 2018 tersebut sudah ada pembayaran DP/ uang muka sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari kesepakatan harga sebesar Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah). Adapun kekurangan atau sisa pembayaran dilakukan secara bertahap hingga lunas pada tahun 2019. Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat atas sepengetahuan dari

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



Tergugat II. Hal ini dilakukan untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 (bukti P-9) didukung bukti P.10 sampai dengan bukti P.15 berupa kwitansi pembayaran pembelian tanah objek sengketa didapati fakta bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pembelian tanah tersebut kepada Tergugat I secara bertahap. Pada tanggal 5 Februari 2014 Penggugat melalui isteri Penggugat yaitu Bardiyah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah). Tanggal 20 November 2015 Penggugat melalui isteri Penggugat yaitu Bardiyah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah). Selanjutnya tanggal 23 Juli 2016 Penggugat melakukan pembayaran sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah). Tanggal 9 september 2017 Penggugat melakukan pembayaran sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Tanggal 5 Februari 2018 Penggugat melakukan pembayaran sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Jumlah angsuran/ pembayaran bertahap yang dilakukan oleh Penggugat adalah berjumlah Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan Penggugat di persidangan yaitu saksi ZULKARNANTO yang keterangannya bersesuaian satu sama lain dengan saksi TARMAN di persidangan menerangkan saksi mengetahui dan melihat saat terjadi penandatanganan jual beli tanah antara Penggugat selaku pihak pembeli dengan Tergugat I Ny. Alpiah selaku pihak penjual pada tanggal 15 Oktober 2013 tersebut. Saksi ZULKARNANTO ikut tanda tangan sebagai saksi dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di rumah Penggugat tersebut. Saat penandatanganan jual beli tanah tersebut, selain Penggugat dan Tergugat I juga hadir suami Tergugat I yaitu Tergugat II Suripto. Pada saat penandatanganan telah ada pembayaran berupa uang muka sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Pembayaran tanah tersebut tidak langsung lunas namun secara mencicil, dimana Penggugat baru membayar/ mengangsur jika Tergugat I Alpiah membutuhkan uang. Oleh karena pembayaran tanah tersebut tidak langsung lunas sehingga tidak dilakukan melalui Akta otentik yaitu jual beli di Notaris.

Bahwa selanjutnya saksi TARMAN di persidangan menerangkan saksi melihat saat Penggugat melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah). Saksi melihat pembayaran tanah tersebut dilakukan pada tahun 2015 yaitu saat saksi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang kerumah adik saksi TARMAN yaitu Penggugat Taryani untuk menengok orang tua saksi TARMAN, dan saat sampai di rumah Penggugat disana sudah ada Tergugat I Alpih dan suaminya Tergugat II Suropto sedang menghitung uang. Saksi TARMAN menanyakan terkait uang yang sedang dihitung Tergugat II Suropto tersebut "Wah kang le adol loncang akeh pho" (Mas jual loncangnya banyak ya), dan dijawab Tergugat II "Nek dagelan adol daster sak isine nek aku adol loncang sak tanahe" (Kalau lawak jual daster sekalian isinya, kalau saya jual loncang sekalian tanahnya). Lalu Penggugat mengatakan bahwa dirinya sudah membeli tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Blok Gembyong;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 sampai dengan P-15 beserta keterangan saksi ZULKARNANTO dan saksi TARMAN yang mendukung dan memperkuat bukti P-9 menurut Majelis Hakim telah mematahkan dalil bantahan para Tergugat yang menyatakan hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II bukanlah hubungan jual beli melainkan hubungan hutang piutang, dimana Penggugat sebagai pemberi pinjaman dan pihak Tergugat yang menerima pinjaman, dengan jaminan tanah yang menjadi objek sengketa, serta bantahan para Tergugat yang menyatakan Pengikatan jual beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah Palsu karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan penandatanganan pada Surat Pengikatan Jual Beli tersebut dan pihak Tergugat telah melaporkan perbuatan pemalsuan yang dilakukan oleh Penggugat ke pihak Kepolisian (bukti T.10);

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti P-9, Bukti P-10 sampai dengan P-15 tersebut menurut Majelis Hakim juga mematahkan bukti para Tergugat berupa Bukti T.6 dan T.7 masing-masing berupa Kalender tahun 2014 yang menerangkan didalam kalender tersebut terdapat tulisan catatan utang pertama Tergugat I kepada Pak Taryani sebesar Rp.20.000.000- dan buku yang berisi tulisan berupa catatan pinjaman sejumlah uang. Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan tidak mendukung bukti-bukti Tergugat lainnya karena merupakan hasil tulisan tangan sendiri dari Tergugat I. Bukti tersebut menurut Majelis hanya merupakan pengalihan permasalahan jual beli antara penggugat dengan tergugat menjadi permasalahan utang piutang;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim saksi yang diajukan Para Tergugat yaitu saksi IKHSAN dan saksi RUSUL di persidangan

*Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak cukup untuk mendukung bukti T.6 dan T.7 yang diajukan Para Tergugat. Saksi IKHSAN yang merupakan adik kandung dari Tergugat I ALPIAH hanya mendengar cerita sepihak dari Tergugat I jika utang Tergugat I kepada Penggugat sebanyak Rp.68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah). Sedangkan Penggugat sebagaimana telah Majelis pertimbangan diatas membantah permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah terkait utang piutang. Selanjutnya terhadap keterangan saksi RUSUL dipersidangan juga menyatakan permasalahan utang piutang antara Penggugat dengan Para Tergugat diketahui saksi setelah mendengar cerita dari Tergugat I dan Tergugat II. Kepada saksi RUSUL yang merupakan Kepala Dusun Marongan, Tergugat I dan Tergugat II mengatakan Tergugat I dan Tergugat II belum bisa membayar utang kepada Penggugat sehingga tanah milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut diserahkan untuk digarap oleh Penggugat, dan hasilnya untuk Penggugat. Pada saat dilangsungkan musyawarah yang diprakarsai oleh saksi RUSUL selaku Kepala Dusun Marongan, Penggugat secara tegas menyatakan tanah objek sengketa didapat Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat I. Dengan demikian Majelis berpendapat dalil gugatan Penggugat yang didukung Bukti P-9, Bukti P-10 sampai dengan P-15 serta keterangan saksi ZULKARNANTO dan saksi TARMAN telah mematahkan keterangan dan bantahan yang disampaikan saksi IKHSAN dan saksi RUSUL yang diajukan Para Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat yang menyertakan bukti T.10 berupa laporan pemalsuan surat yang dilakukan oleh Penggugat menurut Majelis seharusnya dilakukan lewat pembuktian persidangan perkara pidana atau Pemeriksaan dari Laboratorium Forensik terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait bukti Tergugat yaitu bukti T.8 dan T.11 berupa surat pernyataan tertanggal 31 Januari 2018 yang pada pokoknya menerangkan pihak pertama yaitu SURIPTO telah menjual sebidang tanah pertanian, terletak di blok Gembyong kepada pihak ke II/ Pembeli yaitu TISNO AI MUJIYONO seluas 2 rol platik mulsa/ 18 kg didapati fakta bahwa Tergugat II SURIPTO telah menjual kembali tanah objek sengketa kepada Tergugat III TISNO AI MUJIYONO. Jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 31 Januari 2018;

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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 menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah tersebut merupakan bentuk pengingkaran terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013. Pembayaran angsuran bertahap yang dilakukan oleh Penggugat berjumlah Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan pembayaran pelunasan pembelian tanah dari Penggugat sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah) baru berakhir atau jatuh tempo pada tahun 2019.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan Petitum Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka petitum angka 1 yang menyatakan Menerima Gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 Gugatan Penggugat yang memohon agar mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain, maka Hakim berpendapat bahwa hal tersebut baru dapat diputuskan oleh Hakim setelah mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat yang lainnya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 Gugatan Penggugat yang memohon agar menyatakan syah dan berharga Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah obyek sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis luas kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, Kec. Kajoran, Kab. Magelang dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena terhadap objek sengketa dalam perkara a quo tidak diletakkan sita jaminan maka Petitum angka 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 Gugatan Penggugat yang menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat adalah syah, dengan mendasarkan pada uraian pertimbangan hukum diatas Majelis berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka petitum angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 Gugatan Penggugat yang menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah syah menjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

Bahwa menurut Majelis Hakim sebagai konsekwensi dikabulkannya petitum angka 4, Majelis berpendapat petitum angka 5 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 Gugatan Penggugat yang menyatakan syah secara hukum bahwa Tanah Sawah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto

Halaman 57 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



- Sebelah Barat : Jalan

Adalah milik Penggugat;

Bahwa dengan mendasarkan pada uraian pertimbangan hukum diatas dimana Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, dan terkait harga jual beli tanah sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah sebesar Rp.123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah), sedangkan pembayaran angsuran bertahap yang dilakukan oleh Penggugat belum lunas karena baru berjumlah Rp.72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) sehingga masih terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah), maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan setelah Penggugat melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) dan Tergugat I diperintahkan untuk menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 Gugatan Penggugat yang menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat III adalah perbuatan wanprestasi, sebagai konsekwensi dikabulkannya petitum angka 4, angka 5 dan angka 6, Majelis berpendapat petitum angka 7 beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 Gugatan Penggugat yang menyatakan secara hukum bahwa jual beli Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum, dengan terbuktinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, Majelis berpendapat petitum angka 8 beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 Gugatan Penggugat yang menyatakan secara hukum bahwa penguasaan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat III adalah tidak syah dan batal demi hukum, sebagai konsekwensi dikabulkannya petitum angka 7 dan angka 8, Majelis berpendapat petitum angka 9 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 10 Gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun yang menggarap atau menguasai, secara tanggung renteng untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas

*Halaman 58 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2) atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

Kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), bila mana perlu dengan bantuan aparat negara; Bahwa Majelis Hakim berpendapat Petitum angka 10 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 11 Gugatan Penggugat yang menyatakan menghukum kepada Para Tergugat serta para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat atas keterlambatan dalam menjalankan Putusan yang setiap hari keterlambatan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), Majelis berpendapat Petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi pada pokoknya adalah;

- Bahwa Penggugat Rekonsensi I dan II adalah Pemilik sah tanah obyek sengketa yaitu Tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan didirikan diatasnya seluas  $\pm$  1.500 M2 terletak di blok Ngembyang Desa Sukomakmur Kec. Kajoran Kab. Magelang, dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Bapak Diarto
- Sebelah Timur : Bapak Diarto
- Sebelah Selatan : Bapak Diarto
- Sebelah Barat : Jalan

yang saat ini telah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi III (TISNO ALMUJIONO) secara sah sesuai ketentuan yang berlaku.

Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi I dan II dengan Tergugat Rekonvensi, yang ada adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat Rekonvensi I dan II dengan Tergugat Rekonvensi, sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), bahwa dalam hutang piutang tersebut tidak ada bunga dan denda yang diperjanjikan, melainkan Penggugat Rekonvensi I dan II menyerahkan jaminan tanah obyek sengketa untuk digarap oleh Tergugat Rekonvensi dan hasilnya untuk Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa terhadap Penggugat Rekonvensi I dan II akan diberikan sebagian hasil tersebut sebesar 50persen oleh Tergugat Rekonvensi, namun faktanya sampai dengan saat ini Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II sama sekali belum pernah menerima hasil tanah tersebut dari Tergugat Rekonvensi.

Bahwa dalam kesepakatan tersebut jika Penggugat Rekonvensi dapat melunasi seluruh hutangnya, maka Tergugat Rekonvensi akan segera menyerahkan penguasaan dan penguasaan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi.

- Bahwa surat pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013 adalah cacat hukum, karena Penggugat Rekonvensi I tidak pernah mengetahui, membuat bahkan tidak pernah menandatangani surat pengikatan jual beli tersebut dan tidak tahu isi serta maksud surat tersebut, dan atas pemalsuan pengikatan jual beli tersebut saat ini Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi kepada Kepolisian Sektor Kajoran, Kabupaten Magelang, dengan demikian surat pengikatan jual beli tersebut cacat hukum sehingga batal demi hukum.

Bahwa dalam surat pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2013 tersebut juga tidak ada tanda tangan Penggugat Rekonvensi II sebagai pemilik tanah obyek sengketa.

- Bahwa fakta yang terjadi sebenarnya adalah karena Penggugat Rekonvensi I dan II berhutang kepada Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi I dan II sangat membutuhkan uang maka Penggugat Rekonvensi I dan II menawarkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membeli tanah obyek sengketa seharga Rp.150.000.000,- namun Tergugat Rekonvensi menawar dengan harga Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah), atas penawaran tersebut Penggugat Rekonvensi I dan II tidak sepakat dan Tergugat Rekonvensi mengatakan silahkan dijual kepada orang

Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd

#### 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

lain jika ada yang berani membeli diatas Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah).

- Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi I dan II melaporkan kesepakatan jual beli tersebut kepada Tergugat Rekonvensi sekalian mau melunasi seluruh hutang Penggugat Rekonvensi I dan II kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), namun saat itu Tergugat Rekonvensi mengatakan tidak usah dibayar dulu menunggu panen kubis yang ditanam oleh Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi I dan II sepakat akan membayar setelah panen kubis.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatan Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi mengambil alih keseluruhan bukti baik itu bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan dalam Gugatan Konvensi dan diambil alih menjadi pembuktian dalam Gugatan Rekonvensi sama dengan yang diajukan dalam gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga mengambil alih keseluruhan bukti baik itu bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan dalam gugatan Konvensi dan diambil alih menjadi pembuktian dalam Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa salah satu tujuan pokok sistem rekonvensi adalah untuk menyederhanakan proses serta sekaligus untuk menghemat biaya dan waktu, dengan memperbolehkan pengajuan gugatan Rekonvensi yang mempunyai koneksitas substansial dan relevan dengan gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya apa yang Majelis pertimbangkan dalam Konvensi menjadi bagian pula pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa perkara dalam konvensi telah dipertimbangkan maka dengan mengambil alih pertimbangan dalam Konvensi dijadikan pertimbangan dalam Rekonvensi ini. Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, sedangkan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi tidak bisa membuktikan Gugatan Rekonvensinya maka Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI dan REKONVENSI.

Halaman 61 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi dikabulkan sebagian, sebaliknya Gugatan Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat Konvensi ditolak, maka para Penggugat Revensi berada di pihak yang kalah. Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonsensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Ketentuan Pasal 132a dan 132b HIR serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat adalah sah;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 adalah sah menjadi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Tanah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bpk. Diarto
  - Sebelah Barat : Jalan
4. Menyatakan syah secara hukum bahwa Tanah Sawah Obyek Sengketa dalam leter C No. 657, Persil 41 Luas 0114 da atau 1.140 M2, Marongan, Desa Sutopati (dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Oktober 2013 tertulis kurang lebih 1500 M2), atas nama Maryadi Dahmin, yang terletak di Blok Ngembyang, Desa Sukomakmur, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Bpk. Diarto.

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Mkd



- Sebelah Timur : Tanah Milik Bpk. Diarto.
- Sebelah Selatan: Tanah Milik Bpk. Diarto.
- Sebelah Barat : Jalan.

Adalah milik Penggugat setelah Penggugat melunasi sisa pembayaran jual beli tanah sebesar Rp.51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) dan Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat tersebut;

5. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat III adalah perbuatan Wanprestasi;
6. Menyatakan secara hukum bahwa jual beli Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI:**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:**

Menghukum Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rokonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.3.531.000,00 (Tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Kamis tanggal 15 April 2021, oleh kami Nurjenita, S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, Eko Supriyanto, S.H, M.H.Li dan David Darmawan, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri Waris, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.





Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eko Supriyanto, S.H, M.H.Li

Nurjenita, S.H, M.H.

David Darmawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Waris.



Perincian Biaya :

1.....	Pendaftaran Rp.	30.000,00
2.....	Administrasi Rp.	75.000,00
3.....	Biaya Panggilan Rp.	2.321.000,00
4.....	PNBP Panggilan Rp.	70.000,00
5.....	Pemeriksaan Setempat Rp.	880.000,00
6.....	Pemberitahuan Rp.	135.000,00
7.....	Meterai Putusan Rp.	10.000,00
8.....	Redaksi Rp.	10.000,00

**Jumlah.....Rp. 3.531.000,00**

(Tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)