



PUTUSAN

Nomor 73/Pdt.G/2021/PN Kdl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendal yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

WIYONO KALYONO, NIK: 3322191007520001, Pekerjaan karyawan swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Manggung RT. 007 RW. 010 Kel. Peron Kec. Limbangan Kab. Kendal, dalam hal ini menguasai kepada "PI. SOEGIHARTO HP, SH., MH., & REKAN" Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum yang berkantor dan beralamat di Gedung Griya Kanaan Jalan Dr. Cipto No. 151 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 030/SK/PI-SMG/X/2021 tertanggal 27 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 2 Desember 2022 di bawah Nomor Register 299/SK/Pdt/I2/2021/PN Kdl., Yang untuk selanjutnya mohon disebut **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **SRI SUTANTO**, NIK: 3374132012630001, alamat: Jl. Puspanjolo Barat IV/3 RT. 005 RW. 003 Kel. Cabean Kec. Semarang Barat Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT I**;
2. **SRI SUPARMI**, NIK: 3374135001680001, alamat jalan Puspanjolo Barat IV/3 RT. 005 RW. 003 Kel. Cabean Kec. Semarang Barat Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT II**;
3. **SRI JUNI SUPRAPTO**, NIK: 3374132106700002, alamat jalan Puspanjolo Barat IV/3 RT. 005 RW. 003 Kel. Cabean Kec. Semarang Barat Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT III**;
4. **NUNGKI OCTARINI SETYANINGRUM**, NIK 3374134710790001, alamat jalan Puspanjolo Barat IV/3 RT. 005 RW. 003 Kel. Cabean Kec. Semarang Barat Kota Semarang, yang untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT IV**;
5. **PIPIT PUSPITA AYU KUSUMANINGRUM**, NIK 3374036901860004, alamat: jalan Penjaringan No. 152 RT. 002 RW. 001 Kel. Kemijen kec. Semarang Timur Kota Semarang, untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT V**;
6. **MUHAMAD RIDWAN, SH**, NIK : 3374132705670001, alamat jalan Puspanjolo Barat IV/3 RT. 005 RW. 003 Kel. Cabean Kec. Semarang Barat Kota Semarang, yang untuk selanjutnya mohon disebut **TERGUGAT VI**;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dalam hal ini hadir Kuasanya yang bernama MUHAMMAD ZAMRONI, SPd., S.H., M.Pd berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 01/SK-MZ/XII/Pdt.2021 tanggal 14 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal pada tanggal 10 Januari 2022 di bawah Nomor : 7/SK/Pdt/I/2022/PN Kdl, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 18 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendal tertanggal 22 November 2021 dibawah No. Register 73/Pdt.G/2021/PN Kdl telah mengajukan gugatannya sebagai berikut

1. Bahwa PENGGUGAT adalah seorang investor dalam bidang usaha Peternakan Ayam Petelur yang melaksanakan usaha beternak ayam petelur ;
2. Bahwa TERGUGAT I,TERGUGAT II,TERGUGAT III,TERGUGAT IV dan TERGUGAT V mengaku sebagai Ahli Waris Alm.Bapak SUROTO dan TERGUGAT VI mengaku sebagai suami dari TERGUGAT II dan PARA TERGUGAT mengaku selaku pemilik sah atas 21 bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam penawaran yang disampaikan kepada Penggugat yaitu sbb :

N O	Nomor Objek Pajak	Nama Wajib Pajak	Blok	Luas	Ke t
1	33.24.060.002.003-0039.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	9.884	
2	33.24.060.002.003-0041.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	10.635	
3	33.24.060.002.003-0034.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	5.856	
4	33.24.060.002.003-003.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	7.622	
5	33.24.060.002.003-0029.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	7.797	
6	33.24.060.002.003-	Sri Suparmi	Tegal	5.633	

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 2



	009.0		Sedukuh		
7	33.24.060.002.003-0043.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	6.944	
8	33.24.060.002.003-0032.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	5.623	
9	33.24.060.002.003-0028.0	Sri Suparmi	Tegal Sedukuh	7.797	
10	33.24.060.002.003-0026.0	Sri Suparmi	Tegal Sedukuh	7.715	
11	33.24.060.002.007-0014.0	Sri Sutanto	Sawah Suko	4.513	
12	33.24.060.002.003-0027.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	6.853	
13	33.24.060.002.002-0023.0	Sutanto	Tegal Sedukuh	15.013	
14	33.24.060.002.003-0022.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	1.489	
15	33.24.060.002.003-0007.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	7.392	
16	33.24.060.002.003-0030.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	6.476	
17	33.24.060.002.003-0006.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	2.821	
18	33.24.060.002.003-0008.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	5.978	
19	33.24.060.002.003-0001.0	Nungki Oktarini S	Tegal Sedukuh	3.791	
20	33.24.060.002.003-0040.0	Nungki Oktarini S	Tegal Sedukuh	5.718	
21	33.24.060.002.003-0042.0	Tahud	Tegal Sedukuh	11.989	
TOTAL LUAS				147.539 M2	

3. Bahwa untuk meyakinkan PENGUGAT maka PARA TERGUGAT memberikan GAMBAR UKUR kasar dan copy SPPT atas semua tanah yang diakui milik PARA TERGUGAT ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 3



4. Bahwa karena tertarik untuk mengembangkan usaha peternakan ayam petelurnya yang diharapkan mampu bermanfaat bagi lingkungan yang mampu menyerap lapangan kerja sehingga mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitar maka PENGUGAT berminat dan tertarik membeli kemudian diadakan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI antara PENGUGAT dan TERGUGAT VI yang mengaku telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tertanggal 15 Februari 2020 dimana salah satu klausula yang disepakati adalah:

"SETELAH PEMBAYARAN KE-1, PIHAK KEDUA (PENGUGAT) BERHAK MEMANFAATKAN DAN MENGELOLA TANAH-TANAH YANG DITRANSAKSIKAN"

5. Bahwa untuk lebih menguatkan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI tertanggal 15 Februari 2020 maka dibuat dan disepakatilah PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja;
6. Bahwa kemudian setelah penandatanganan PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja ternyata terkuak fakta sebagaimana tertera dalam Pasal 1(satu) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja PARA TERGUGAT mengganti data letter C yang disampaikan dihadapan Notaris dengan tidak memasukkan letter C yang tertera dalam daftar penawaran dan gambar ukur kasar penawaran,yaitu :

- 1) Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
- 2) Tanah Negara (P2)seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT :

33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Dan sebaliknya justru PARA TERGUGAT menambahkan jumlah bidang yang diakui sebagai miliknya meskipun tidak tertera dalam daftar penawaran dan gambar ukur yang diberikan pada saat penawaran,yaitu:

- 1) Letter C a/n SOEHOET Bin SAHLAN ;
- 2) Letter C a/n Ngasinem Bin Kartoredjo;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana dengan berbagai pertimbangan maka **PENGUGAT** tidak memperlakukan dan bersedia membeli seluruh bidang yang ditambahkan diatas sebagaimana tercantum dalam **PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42** yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan **NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja** namun dengan tetap meminta supaya bidang yang ditawarkan diawal yaitu : Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007 -014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2)seluas ± 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH nantinya tetap dijual kepada Pengugat dengan harga yang disepakati diawal yaitu Rp 78.751,- dimana harga itu diperoleh dari hasil rata-rata harga tanah yang didapat dari pembagian 14 Ha/ Rp 11.000.000.000,-(Sebelas Milliar Rupiah);

7. Bahwa dalam **PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42** yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan **NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja** tersebut diatur dalam Pasal 2(dua) kesepakatan harga jual beli dan teknis pembayaran dimana harga kesepakatan adalah sebesar Rp 11.000.000.000,-(Sebelas Milliar Rupiah) dengan teknis pembayaran yaitu:
- a. Sebagian sebesar Rp 6.000.000.000,-(Enam Millyar Rupiah) dibayarkan oleh **PENGUGAT** kepada **PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V)** pada hari dan tanggal penandatanganan akta ini,untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah;
 - b. Sisa sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Millyar) dibayarkan **PIHAK KEDUA (PENGUGAT)** kepada **PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V)** setelah sertipikat jadi, apabila ada kelebihan jumlah bidang tanah (lebih dari 14 Ha), maka diwajibkan kepada Pihak Kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp 78.751,-/meter persegi. Dalam hal ini yang dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan BPN.

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pembayaran Tahap III(ketiga) terhadap sisa kelebihan luas tanah dari 14 Ha dilakukan 4 bulan setelah sertipikat jadi. Selama perjanjian jual beli ini berlangsung sertipikat disimpan di Kantor Notaris.
8. Bahwa kemudian PENGGUGAT mematuhi isi perjanjian dan melakukan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2020 akta PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI NO.42 sebesar Rp 6.000.000.000,- (Enam Millyar) yaitu pada hari Senin Tanggal 24 Februari 2020 dan sesuai kesepakatan maka sisanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(Lima Millyar Rupiah) akan dibayar pada saat seluruh sertipikat telah jadi menjadi atas nama PENGGUGAT;
9. Bahwa kemudian dilakukan penunjukan batas dan ukur ulang oleh petugas BPN dan dihadiri oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT dan Keluarga PENGGUGAT dan wakil dari Kelurahan Peron Kecamatan Limbangan Kabupaten Boja pada tanggal 15 Agustus 2020 dimana tanah yang diukur adalah seluruh tanah yang tercantum dalam sebagaimana dimaksud dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor: 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja dan juga termasuk kedua bidang tanah yang ditawarkan dalam penawaran awal yaitu :
- 1) Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
 - 2) Tanah Negara (P2)seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;
- Sehingga kesemuanya termasuk yang ditunjuk dan diukur ulang.
10. Bahwa berdasar ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan:**
"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".
11. Bahwa kemudian 8 (delapan) Sertipikat Hak Milik telah selesai berbalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT dan sesuai ketentuan dalam Pasal 2(dua) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja maka ke-8(delapan)sertipikat tersebut disimpan di Kantor Notaris ELLY SURYANI,Sarjana Hukum ;
12. Bahwa atas sisa bidang-bidang tanah Letter C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1(satu) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja yang masih belum menjadi Sertipikat dan beralih nama menjadi nama PENGGUGAT ,maka PENGGUGAT secara berkala menanyakan proses pensertipikatan dan mengingatkan kepada PARA TERGUGAT untuk segera mengurus pensertipikatan tanah-tanah yang masih Letter C sehingga akan didapat jumlah luas yang sah dari BPN dan bisa segera dilakukan pembayaran Tahap 2 dan Tahap 3. Tapi Faktanya sampai gugatan ini dilayangkan PARA TERGUGAT belum mengurus pensertipikatan tersebut.

13. Bahwa kemudian sesuai dengan kesepakatan maka PENGGUGAT mengelola dan memanfaatkan tanah-tanah yang ditransaksikan dengan membangun peternakan ayam petelur sembari menunggu proses pensertipikatan jadi semua agar PENGGUGAT bisa segera membayar sisanya sebagaimana dimaksud dalam kesepakatan ;
14. Bahwa bidang-bidang tanah yang ditransaksikan yang semula semak belukar tidak terurus dan seperti hutan belantara dirapikan dan diproses oleh Penggugat sehingga menjadi suatu lahan yang tertata rapi dan siap untuk usaha peternakan ayam petelur ;
15. Bahwa ketika proses pembangunan hingga jadi PARA TERGUGAT tidak pernah menyatakan keberatan atau keluhan kepada PENGGUGAT namun masalah mulai timbul ketika pembangunan sudah hampir selesai tiba-tiba tanpa sebab dan alasan yang jelas PARA TERGUGAT meminta PENGGUGAT melunasi seluruh pembayaran sisanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(Lima Millyar Rupiah) padahal secara terang jelas dan tegas telah diatur teknis pembayaran yang disepakati dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja ;
16. Bahwa kemudian PARA TERGUGAT melakukan tindakan melawan hukum dengan memasuki lahan yang telah ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja padahal sudah dibangun pagar dan sudah ada larangan untuk tidak memasuki pekarangan tanpa ijin dari PENGGUGAT selaku pemilik peternakan ayam petelur ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 7



17. Bahwa PARA TERGUGAT kemudian mengintimidasi pekerja dan membuat kegaduhan dan meminta agar PENGGUGAT membayar sisanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(Lima Millyar Rupiah) padahal sertifikat belum jadi semua sebagaimana perjanjian dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja ;
18. Bahwa PARA TERGUGAT kemudian menggembok pagar peternakan milik Penggugat yang terletak di tanah yang ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja sehingga menimbulkan kerusakan akibat para pekerja kesulitan masuk sehingga ketika terjadi hujan banyak barang yang rusak ;
19. Bahwa selain menggembok,mengintimidasi dan kemudian juga dilakukan perusakan pagar peternakan ayam petelur milik PENGGUGAT yang berdiri diatas lahan yang ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja ,oleh segerombolan orang-orang yang mengaku suruhan dari PARA TERGUGAT bahkan juga mengancam kepada para pekerja;
20. Bahwa kemudian karena merasa terganggu dan terancam PENGGUGAT mengadakan ke POLISI dari POLSEK LIMBANGAN dan kemudian difasilitasi oleh MUSPICAM untuk dilakukan mediasi di Balai Desa Peron pada hari Jumat Tanggal 8 Januari 2021 namun PARA TERGUGAT tidak hadir tanpa memberi alasan yang sah dan patut ;
21. Bahwa dalam mediasi yang difasilitasi oleh MUSPICAM tersebut meskipun tanpa kehadiran PARA TERGUGAT kemudian dilanjutkan oleh Pimpinan Rapat dengan meminta keterangan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja bahwa yang dimaksud **sertipikat jadi adalah keseluruhan baik yang dari Sertipikat Hak Milik maupun Letter C menjadi SERTIPIKAT atas nama PEMBELI (PENGGUGAT) hal mana ini tertuang dalam BERITA ACARA tertanggal 8 Januari 2021;**
22. Bahwa kemudian PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT dipanggil lagi untuk melakukan mediasi di Balai Desa Peron pada hari Rabu Tanggal

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Januari 2021 namun lagi-lagi PARA TERGUGAT tidak hadir tanpa memberi alasan yang sah dan patut ;

23. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata ditegaskan :

'tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'.

24. Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian yaitu :

MATERIIL :

Saluran setengah jadi mengalami kerusakan ambrol sehingga memerlukan perbaikan :

- Biaya Jasa Tukang sebesar Rp 72.245.000,- (Tujuh Puluh Dua Juta Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);
- Biaya material sebesar Rp 86.062.000,- (Delapan Puluh Enam Juta Enam Puluh Dua Ribu Rupiah) ;

Sehingga total kerugian materiil Rp 158.307.000,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah)

IMMATERIIL :

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT harga diri Penggugat selaku investor pengusaha peternakan ayam merasa dicemarkan karena dianggap seolah-olah Pembeli yang tidak mau bayar padahal sesuai perjanjian belum saatnya membayar, oleh karena itu wajar dan beralasan hukum apabila ditaksir dengan nilai sebesar Rp 500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah) :

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT adalah kerugian Materiil Rp 158.307.000,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah) + kerugian imateriil sebesar Rp 500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah) = Rp 658.307.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Delapan Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah);

25. Bahwa PENGGUGAT selaku PEMBELI yang beritikad baik WAJIB mendapatkan PERLINDUNGAN HUKUM sebagaimana **Yurisprudensi No.1267/K/Pdt/2012 ;**

26. Bahwa perbuatan menggembok, merusak, mengintimidasi pekerja dan memaksa PENGGUGAT untuk membayar sisa pembayaran transaksi sebesar Rp 5.000.000.000,-(lima Millyar Rupiah) padahal diketahui Sertipikat belum jadi seluruhnya atas nama PENGGUGAT maka wajar

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 9

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)



dan beralasan hukum untuk PARA TERGUGAT dinyatakan melakukan
Perbuatan Melawan Hukum ;
Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur
Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

❖ **ada perbuatan melawan hukum;**

Bahwa selain diduga melanggar ketentuan hukum
tertulis, perbuatan PARA TERGUGAT juga **melanggar hukum tidak
tertulis yang merupakan juga tindakan melawan hukum** (H.R.
31 Januari 1919) antara lain :

➤ Melanggar hak subjektif orang lain :

Perbuatan yang dilakukan PARA TERGUGAT telah melanggar hak-
hak PENGUGAT yang dijamin oleh hukum terutama hak untuk
mendapat perlindungan hukum, hak untuk tidak diintimidasi, dirusak
properti miliknya ;

➤ Bertentangan dengan kewajiban hukum PARA TERGUGAT ;

PARA TERGUGAT telah melanggar kewajiban hukum baik yang
tertulis maupun yang tidak tertulis, dimana PENGUGAT adalah
PEMBELI yang beritikad baik.

➤ Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya
dalam masyarakat:

Perbuatan yang dilakukan PARA TERGUGAT bertentangan dengan
sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan
kepentingan orang lain terutama kepentingan hukum PENGUGAT
sebagaimana PEMBELI yang beritikad baik, apalagi TERGUGAT
I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V
telah menerima uang pembayaran dari PENGUGAT sebesar Rp
6.000.000.000,-(Enam Millyar Rupiah);

Sehingga dengan demikian **unsur ada Perbuatan Melawan
Hukum telah terpenuhi.**

❖ **ada kesalahan ;**

Kesalahan dengan kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang
oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu
akan merugikan orang lain.



Bahwa PARA TERGUGAT telah dengan kesadaran dan dalam keadaan sehat jasmani rohani sehingga oleh karena itu tahu, sadar dan mengerti perbuatannya yang telah :

sehingga unsur ada kesengajaan telah terpenuhi.

- 1) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT yang menyuruh segerombolan orang menggembok, merusak, mengintimidasi mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian baik secara materiil dan secara imateriil andaikata PARA TERGUGAT tidak melakukan hal demikian tentu tidak akan ada kerugian bagi PARA PENGUGAT.

Sehingga unsur ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan telah terpenuhi.

- 2) ada kerugian.

Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian Materiil dan Imateriil bagi PARA PENGUGAT dengan total kerugian yang harus dibayar Total sebesar Rp 658.307.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Delapan Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah);

sehingga unsur ada kerugian telah terpenuhi.

Bahwa dengan demikian oleh karena itu PARA TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga wajar dan beralasan untuk **dihukum dan dinyatakan telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

- 27.** Bahwa meskipun sudah terang dan jelas apa yang dimaksud dengan ketentuan dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja tersebut diatur dalam Pasal 2(dua) terkait dengan teknis pembayaran namun PARA TERGUGAT tetap bersikeras meminta PENGUGAT melunasi seluruh pembayaran meskipun belum seluruh tanah-tanah yang ditransaksikan telah selesai menjadi Sertipikat atas nama PENGUGAT selaku PEMBELI sehingga **PENGUGAT memandang perlu dikuatkan dalam suatu Putusan Pengadilan yang menyatakan yang dimaksud dalam Pasal 2(dua) huruf b PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat Pada**

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 11



Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja adalah :

“PENGUGAT membayar sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milliar) Rupiah pada saat seluruh bidang tanah yang ditransaksikan dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja telah menjadi Sertipikat atas nama Penggugat baik yang awalnya Sertipikat SHM maupun yang awalnya Letter C “

28. Bahwa meskipun sudah ada perjanjian tertanggal 15 Februari 2020 dimana PENGUGAT berhak memanfaatkan dan mengelola tanah-tanah yang ditransaksikan namun untuk menjamin kepastian hukum maka perlu dikuatkan dalam suatu putusan pengadilan ;

29. Bahwa untuk mempertegas dan tidak multitafsir maka PENGUGAT memandang perlu ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa :

- 1) Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
- 2) Tanah Negara (P2) seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Adalah termasuk bidang tanah yang disepakati untuk dilakukan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja ;

Berdasar alasan/dalil gugatan PENGUGAT diatas mohon dengan hormat sudilah kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri KENDAL melalui Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah PEMBELI yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum ;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 12



4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT secara tanggung renteng berupa :

Materiil Rp 158.307.000,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah) dengan perincian ::

- Biaya Jasa Tukang sebesar Rp 72.245.000,- (Tujuh Puluh Dua Juta Dua Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);
- Biaya material sebesar Rp 86.062.000,- (Delapan Puluh Enam Juta Enam Puluh Dua Ribu Rupiah) ;

Imateriil : sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) :

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp 658.307.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Delapan Tiga Ratus Tujuh Ribu Rupiah) yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT secara LUNAS dan SEKETIKA ketika putusan telah berkekuatan hukum tetap.

5. Menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ketentuan Pasal 2 huruf b PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja adalah :

PENGUGAT membayar sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milliar) Rupiah pada saat seluruh bidang tanah yang ditransaksikan dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja telah menjadi Sertipikat atas nama Penggugat baik yang awalnya Sertipikat SHM maupun yang awalnya Letter C ;

6. Menyatakan PENGUGAT berhak memanfaatkan dan mengelola seluruh bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja ;

7. Menyatakan :

- 1) Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 13



2) Tanah Negara (P2)seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT :
33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Adalah termasuk dalam tanah yang ditransaksikan dalam Pasal 2 huruf c PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja dengan harga Rp 78.751/permeter ;

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mentaati dan melaksanakan putusan ini ;

9. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

Penggugat datang menghadap"Pl. SOEGIHARTO HP, SH., MH., sedangkan Para Tergugat hadir kuasanya MUHAMMAD ZAMRONI, SPd., S.H., M.Pd;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BUSTARUDDIN SH,MH Hakim pada Pengadilan Negeri Kendal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 14 Februari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat, kuasa penggugat mengajukan memperbaiki surat gugatnya pada halaman 2 angka 4. Tertulis dan terbaca Nama : NUNGKI OCTARINI SETYANINGRUM , dibetulkan menjadi tertulis dan terbaca **NUNKY OCTARINI SETYANINGRUM;**

Menimbang, bahwa sebelum para tergugat mengajukan jawaban/ dalil bantahannya, dipersidangan hadir pemohon intervensi dan terhadap adanya permohonan intervensi dari pemohon intervensi telah diputus dalam putusan sela tertanggal 5 Juli 2022 yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan pemohon intervensi;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan pengggat, kuasa para tergugat mengajukan jawabannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Para Tergugat menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan dari Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas ;

- GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (ExeptionPlurium Litis);

1. Bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah objek sengketa, adalah berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja, dimana selanjutnya dari 23 bidang tanah yang menjadi objek jual beli, oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal telah diterbitkan sebanyak 8 SHM menjadi atas nama Penggugat. Oleh karena itu dalam hal ini seharusnya Penggugat menarik Notaris/PPAT Elly Suryani, SH dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai pihak dalam gugatan perkara *aquo*. Sebagaimana menurut pendapat dari M.Yahya Harahap,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, cetakan pertama diterbitkan oleh Sinar Grafika, halaman 112 yang menyatakan bahwa bentuk Error In Persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium Pihak yang ditarik sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak Penggugat atau ditarik Tergugat,
- Oleh karena itu, Gugatan mengandung Error In Persona dalam bentuk Plutrium Litis Consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya. Berkaitan dengan itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151 K/Sip/1975 menyatakan : “*setiap orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat*”.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, oleh karena didalam gugatan perkara *aquo* tidak melibatkan Notaris/PPAT Elly Suryani, SH dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai pihak,

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 15

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)



maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium), untuk itu mohon kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

2. Bahwa jika dicermati substansi surat gugatan Penggugat adalah mengenai penafsiran dan pelaksanaan perjanjian jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Elly Suryani, SH (Notaris Kendal di Boja), dimana berdasarkan akta PUJB No. 42 tersebut, para pihak yang mengikatkan diri dan memiliki hubungan hukum dalam perjanjian tersebut hanya antara Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V selaku penjual, dimana dalam hal ini Tergugat VI tidak termasuk sebagai para pihak yang tercantum didalam akta notaris tersebut dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga atas ditariknya Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara aquo mengindikasikan surat gugatan Penggugat adalah *Error In Persona*, oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian *eksepsi* dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian konvensi ini.
2. Bahwa Para Tergugat menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal yang secara tegas-tegas diakui.
3. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dan menanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah para ahli waris dari Alm. Bapak SUROTO dan Tergugat VI adalah suami dari Tergugat II, namun TIDAK BENAR dikatakan bahwa Tergugat VI adalah sebagai salah satu pemilik yang sah atas 21 bidang tanah yang diperjual-belikan tersebut.
 - b. Bahwa selanjutnya tidak benar Para Tergugat pernah menawarkan objek tanah aquo kepada Penggugat, Adapun

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 16



fakta yang sebenarnya adalah Penggugat sendiri yang secara aktif melalui broker / makelar tanah yang telah ditunjuknya untuk mengkonfirmasi kepada Para Tergugat perihal adanya keinginan Penggugat untuk membeli tanah milik Para Tergugat, bahkan sebagian dari data-data tanah tersebut justru diperoleh dari broker / makelar yang ditunjuk oleh Penggugat melalui informasi dari kelurahan setempat.

4. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa karena tertarik untuk mengembangkan usaha peternakan ayam petelurnya yang diharapkan mampu bermanfaat bagi lingkungan yang mampu menyerap lapangan kerja dan mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitar maka Pengguga tberminat dan tertarik membeli kemudian diadakan surat kesepakatan jual beli antara penggugat dan Tergugat VI yang mengaku telah mendapat persetujuan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dimana salah satu klausula yang disepakati adalah setelah pembayaran ke-I, Pihak Kedua (Penggugat) berhak memanfaatkan dan mengelola tanah-tanah yang ditransaksikan"*. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak, oleh karena Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 15 Pebruari 2020, dibuat antara Penggugat dan Tergugat VI dimana Tergugat VI bukan sebagai pihak yang berhak sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Disamping itu didalam Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 15 Pebruari 2020, belum ada pernyataan persetujuan maupun tanda tangandari Tergugat IV dan Tergugat V selaku pihak yang termasuk sebagai ahli waris dari Alm. SUROTO. Bahwa karena Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 15 Pebruari 2020 belum memenuhi kualifikasi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata maka sebagai konsekwensi logisnya kesepakatan jual beli dibawah tangan itu menurut hukum tidak dapat dijadikan dasar alas hak bagi Penggugat untuk memanfaatkan dan mengelola tanah yang menjadi objek jual beli.
5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 5 dan 6, Para Tergugat menanggapiinya sebagai berikut :

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 17



- Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa : “ untuk lebih menguatkan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI tertanggal 15 Pebruari 2020 maka dibuat dan disepakatilah PENGIKATAN UNTUK JUAL NELI Nomor : 42 yang dibuat pada hari Senin, Tanggal 24 Februari 2929 Pukul 14.30 WIB dihadapan Notaris ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja”.
 - Bahwa sebagaimana telah diuraikan didalam jawaban angka 4 diatas, Surat Kesepakatan Jual Beli dibawah tangan tertanggal 15 Pebruari 2020 tidak memenuhi kualifikasi syarat sahnya perjanjian terutama mengenai aspek subjek hak maupun objek haknya sehingga jelas bahwa surat kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat VI tersebut memenuhi syarat materil maupun formil untuk dikuatkan dalam Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 yang dibuat dihadapan Notaris ELLY SURYANI,SH Notaris Kendal di Boja;
 - Bahwa gugatan Penggugat angka 6 merupakan bentuk pengakuan Penggugat (“**aveupur et simple**”) atas kebenaran fakta bahwa objek tanah yang ditransaksikan adalah hanya terhadap 23 bidang tanah sebagaimana yang tercantum didalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat dihadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja, dimana objek tanah berupa : Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengannomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas ±2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH, nyata-nyata TIDAK termasuk sebagai objek jual beli.
6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 7, 8, 9 dan 10, dan menanggapinya sebagai berikut :
- Bahwa benar didalam Pasal 2 PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42, diatur mengenai kesepakatan harga jual beli dan teknis pembayarannya, akan tetapi Penggugat keliru dalam menafsirkan Pasal 2 huruf (b) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 tersebut, dimana Penggugat menganggap bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan dibayarkan

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 18



oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) setelah **SELURUH** sertipikat jadi menjadi atas nama Penggugat, padahal dalam Pasal 2 huruf (b) tersebut tidak terdapat frasa **SELURUH**, namun lengkapnya hanya menyebutkan: “ Sisa sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dibayarkan Pihak Kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) setelah **sertipikat jadi**, apabila ada kelebihan jumlah luas bidang tanah (lebihdari 14 Ha) maka diwajibkan kepada Pihak Kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp. 78.751,- /meter persegi, Dalam hal ini yang dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan oleh BPN”. Adapun fakta bahwa terhadap 8 bidang tanah telah terbit SHM atau sertipikat telah jadi menjadi atas nama Penggugat, maka fakta tersebut telah cukup membuktikan bahwa sesuai pasal 2 huruf (b) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42, seharusnya Penggugat wajib untuk membayar sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V terhitung sejak 8 sertipikat sudah jadi menjadi atas nama Penggugat.

- Bahwa dalil Penggugat angka 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penunjukan batas dan ukur ulang oleh petugas BPN termasuk terhadap kedua bidang tanah yang ditawarkan dalam penawaran awal yaitu :

1. Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengannomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto
2. Tanah Negara (P2) seluas ±2.034 dengannomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH;

Adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak. Oleh karena berdasarkan ketentuan pasal 37 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997 yang menyebutkan : “ *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan*

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, Juncto ketentuan Pasal 103 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “ PPAT wajib menyampaikan Akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”, maka ketentuan tersebut diatas dapat dimaknai bahwa penunjukan batas dan ukur ulang yang dilakukan oleh BPN mengacu pada data/dokumen yang diajukan oleh PPAT dimana faktanya didalam Akta PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42, objek tanah berupa : Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas ± 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH, nyata-nyata TIDAK termasuk sebagai objek jual beli.

- Bahwa selanjutnya dalil Penggugat angka 10 yang menegaskan tentang ketentuan dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, secara a contrario justru mengandung pesan bahwa terhitung sejak 8 sertifikat jadi menjadi atas nama Penggugat maka seharusnya Penggugat (pihak kedua) wajib melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Pertama (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V)
- 7. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 12, 13 dan 14 adalah dalil tidak berdasar dan patut untuk ditolak oleh karena :
 - Bahwa Para Tergugat telah melakukan kewajibannya termasuk dengan mengurus proses sertifikat atas sisa bidang-bidang tanah Letter C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat dihadapan Notaris ELLY SURYANI,SH Notaris Kendal di Boja.
 - Bahwa dalil Penggugat angka 13 yang menyatakan seakan-akan ada kesepakatan perihal Penggugat boleh memanfaatkan, mengelola dan membangun peternakan ayam petelur sambil

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 20



menunggu proses pensertipikatan jadi semua agar Penggugat bias segera membayar sisanya, selain dalil tersebut TIDAK BENAR justru sebaliknya mengindikasikan adanya itikad kurang baik dari Penggugat yang bermaksud ingin menguasai dan menikmati hasil dari objek jual beli sebelum kewajibannya sebagai pembeli tuntas.

- Bahwa TIDAK BENAR dikatakan Para Tergugat tidak pernah menyatakan keberatan atau keluhan kepada Penggugat atas perbuatannya yang memanfaatkan, mengelola dan membangun peternakan ayam petelur diatas tanah objek jual beli tanpa seijin Para Tergugat. Adapun faktanya atas perbuatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah berulang kali mengingatkan kepada Penggugat untuk tidak memanfaatkan, mengelola dan membangun peternakan ayam petelur diatas tanah objek jual beli, namun Penggugat tetap bersikeras untuk melanjutkan perbuatannya itu. Salah satu bukti bahwa Para Tergugat sangat berkeberatan atas perbuatan Penggugat adalah dengan mengecek perijinan usaha peternakan ayam petelur Penggugat pada Dinas Lingkungan Hidup setempat dimana menurut informasi yang Para tergugat dapatkan, ternyata Penggugat belum memiliki izin lingkungan atas usaha peternakan ayam petelur diatas tanah objek jual beli tersebut.
8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 16, 17, 18, 19 dan 20, dan menanggapiinya sebagai berikut :
- Bahwa perbuatan hokum jual beli tanah berdasarkan PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 antara Penggugat dan Para Tergugat, belum sempurna dikarenakan masih ada kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh Penggugat, apalagi Sebagian besar darit anah yang ditransaksikan tersebut masih menjadi milik Para Tergugat, oleh karenanya perbuatan Para tergugat yang masuk kedalam pekarangan tanah miliknya dengan maksud mengingatkan Penggugat agar menghentikan perbuatannya memanfaatkan, mengelola dan membangun peternakan ayam diatas tanah yang ditransaksikan sebelum adanya pelunasan dari Penggugat tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 21



- Bahwa TIDAK BENAR Para Tergugat merusak, mengintimidasi pekerja dan memaksa Penggugat, agar Penggugat membayar sisanya sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat. Adapun terkait kewajiban sisa pembayaran yang diminta oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah berkenaan dengan telah ada 8 sertipikat yang sudah jadi, sehingga sesuai Pasal 2 huruf (b) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang menyebutkan : *"sisanya sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah sertifikat jadi, apabila ada kelebihan jumlah luas bidang tanah (lebih dari 14 Ha) maka diwajibkan kepada pihak kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp.78. 751,-/meter persegi. Dalam hal ini dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan oleh BPN".* Sehingga atas 8 SHM yang sudah jadi itulah maka kemudian Para Tergugat berupaya untuk mengingatkan Penggugat baik melalui komunikasi via chatt WhatsApp maupun dengan mengirimkan surat teguran secara tertulis, dan meminta secara baik-baik agar Penggugat bersedia melakukan kewajibannya kepada Para Tergugat atas sisa pembayarannya tersebut. Namun respon Penggugat, bukannya beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya, justru malah menggugat Para Tergugat. Hal ini patut diduga mengindikasikan adanya itikad yang kurang baik dari Penggugat agar dapat menunda-menunda kewajiban pembayarannya dan sekaligus ingin dapat menikmati dan memanfaatkan/mengelola tanah yang ditransaksikan sebelum kewajibannya dituntaskan.
- 9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 21, oleh karena selain Berita Acara Mediasi tertanggal 8 Januari 2021, tidak melibatkan dan/atau tanpa kehadiran Para Tergugat selaku pihak yang berkepentingan, maka Berita Acara Mediasi tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat, sekaligus tidak dapat dijadikan alasan bagi Penggugat untuk tidak memenuhi kewajibannya. Apalagi didalam Pasal 2 huruf (b) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42, tidak ada teks yang menyebutkan *"SELURUH"*, namun hanya menyebutkan *"setelah sertipikat jadi"*, sehingga bukti adanya 8 SHM yang sudah terbit menjadi atashnama Penggugat, maka cukup beralasan bila Para

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 22



Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melakukan kewajiban atas sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat.

10. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadap tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana gugatan angka 24, 26 dan petitum angka 4 adalah TIDAK BERDASAR, oleh karenanya terhadap tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya tersebut patut untuk ditolak. Disamping itu Penggugat tidak menguraikan secara jelas asal usul tuntutan kerugian tersebut, hal mana dalam hal kerugian yang dapat dituntut haruslah atas kerugian yang terperinci serta kerugian yang nyata-nyata telah dideritanya dan bukan atas dasar perkiraan belaka sebagaimana gugatan Penggugat, hal mana conform dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550-K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan : *"Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*.

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 27, 28 dan 29 dan menanggapinya sebagai berikut :

- Bahwa sesuai Pasal 2 huruf (b) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang menyebutkan : *"sisanya sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah sertifikat jadi, apabila ada kelebihan jumlah luas bidang tanah (lebih dari 14 Ha) maka diwajibkan kepada pihak kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp.78. 751,-/meter persegi. Dalam hal ini dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan oleh BPN"*. Oleh karena itu dengan adanya 8 SHM yang telah terbit menjadi atas nama Penggugat, maka menjadi bukti yang tak terbantahkan bahwa terhitung sejak terbitnya 8 SHM tersebut Penggugat sudah harus melakukan kewajibannya kepada Para Tergugat atas sisa pembayarannya sebesar Rp.5.000,000,000,00 (lima milyar rupiah).
- Bahwa karena perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V didasarkan pada AKTA PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat dihadapan Notaris

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 23



ELLY SURYANI,SH Notaris Kendal di Boja, dimana di dalam AKTA tersebut tidak ada satupun klausul yang menyebutkan bahwa Penggugat berhak untuk memanfaatkan, mengelola dan membangun usaha peternakan ayam diatas tanah yang ditransaksikan tanpa seijin Para Tergugat dan objekta nah yang ditransaksikan sebagaimana yang tercantum didalam Akta PUJB No. 42 tersebut tidak termasuk objek tanah berupa : Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas ± 2.034 dengannomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH, maka atas dasar uraian diatas jelas bahwa dalil Penggugat angka 27, 28 dan 29 adalah dalil yang TIDAK BERDASAR dan patut untuk ditolak.

12. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Penggugat dalam hal ini Para Tergugat tidak perlu menanggapiya kembali karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan Konvensi mohon dipandang dan dikemukakan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 37 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalu ilelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurutke tentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*, maka perbuatan hukum jual beli atas tanah hak milik yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berdasarkan AKTA PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat dihadapan Notaris ELLY SURYANI,SH, Notaris Kendal di Boja, adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah terpenuhi

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 24



syarat formil maupun materiilnya. Oleh karena itu apa yang telah disepakati oleh para pihak didalam perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat dihadapan Notaris ELLY SURYANI,SH, Notaris Kendal di Boja, objek tanah yang ditransaksikan hanya terbatas pada objek tanah sebagaimana tercantum didalam akta notaries tersebut, oleh karenanya mohon dinyatakan bahwa terhadap objek tanah berupa : Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH,TIDAK termasuk sebagai objek tanah yang ditransaksikan.

5. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 2 huruf (b) Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja yang menyatakan bahwa :

" Sisanya sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah sertifikat jadi, apabila ada kelebihan jumlah luas bidang tanah (lebih dari 14 Ha) maka diwajibkan kepada pihak kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp.78. 751,-/meter persegi. Dalam hal ini dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan oleh BPN",

Kemudian sesuai pula dengan Surat Keterangan Nomor : 161/PPAT/III/2021 yang dibuat oleh Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja, yang menerangkan bahwa sudah ada 8 SHM yang sudah terbit menjadi atas nama Penggugat, maka terhitung sejak 8 SHM itu terbit, seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi wajib melakukan pembayaran tahap II kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas sisa pembayaran sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). Bahwa meskipun atas kewajiban sisa pembayaran tersebut telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun hingga saat ini belum direalisasikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Oleh karena itu sudah sepatutnya bila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar sisa

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 25



pembayarannya sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

6. Bahwa Perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang secara sepihak telah memanfaatkan, mengelola dan membangun usaha peternakan ayam diatas tanah yang ditransaksikan tersebut tanpa seijin dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi,sebelum kewajibannya dituntaskan, adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menurut pendapat Dr. Munir Fuady, S.H.,M.H.,LL.M. dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, hal. 11 menjelaskan bahwa sejak tahun 1919, unsure melawan hokum diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut :
 - a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
 - b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hokum sipelaku, atau
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau
 - e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruisttegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschap-pelijhverkeerbetaamt ten aanzien van anders person of goed).
7. Bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam hal memanfaatkan, mengelola dan membangun usaha peternakan ayam diatas tanah yang ditransaksikan tanpa seijin Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka guna melindungi hak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, mohon untuk dinyatakan terlebih dahulu tindakan pendahuluan agar melarang Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk memanfaatkan, mengelola dan membangun usaha peternakan ayam diatas tanah *aquo* .
8. Bahwa karena gugatan balas / Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvens yang merugikan hak Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu guna melindungi hak-hak hukum Para

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 26



Tergugat Konvensi / Penggugat rekonvensi, mohon untuk dinyatakan tindakan pendahuluan terlebih dahulu, agar melarang Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk memanfaatkan, mengelola dan membangun usaha peternak ayam diatas tanah *aquo* .

9. Bahwa karena gugatan balas / Rekonvensi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan dalil-dalil yuridis di atas, selanjutnya Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkeverklaard);

DALAM KONVENSI :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

A. Dalam Tindakan Pendahuluan:

Memerintahkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan sementara segala bentuk pemanfaatan dan atau pengelolaan terhadap obyek sengketa yang berada diatas bidang tanah milik Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi hingga kewajibannya dituntaskan;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan hukum bahwa terhadap *Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas ± 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH, TIDAK TERMASUK* sebagai objek tanah ditransaksikan di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 27



Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja;

2. Menyatakan hukum perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memanfaatkan, mengelola dan / atau mendirikan bangunan kandang ayam petelur diatas bidang tanah milik Penggugat sebelum ada pelunasan kepada Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran Tahap II sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi.;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik secara e-litigasi tertanggal 12 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan duplik secara e-litigasi tertanggal 25 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

1. 1 (satu) bendel fotokopi dari Whatshaap berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) melalui Pak Ujo, lalu diberi tanda..... P-1;
2. 3 (tiga) lembar fotokopi gambar situasi, Desa Peron, Kecamatan Limbangan lalu diberi tandaP-2;
3. 1 (satu) lembar fotokopi dari Whatshaap percakapan antara Penggugat dengan Tergugat I, lalu diberi tandaP-3;
4. 1 (satu) lembar fotokopi dari Whatshaap percakapan antara Penggugat dengan Ujo Eko Pujo, lalu diberi tandaP-4;
5. 1 (satu) lembar fotokopi dari Whatshaap percakapan antara Penggugat dengan Tergugat VI, lalu diberi tandaP-5;
6. 2 (dua) lembar fotokopi Surat Kesepakatan jual-beli aantar Muhamad Ridwan, SH dengan Wiyono kalyono, lalu diberi tandaP-6;
7. Fotokopi Sceenshoot Percakapan antara penggugat dengan Ujo Eko Pujo melalui Whatsup, lalu diberi tanda..... P-7;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto para tergugat Ketika di kelurahan Peron, lalu diberi tanda..... P-8;
9. 1 (satu) bendel fotokopi Grosse Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Elly Suryani, S.H, tanggal 24 Februari 2020, lalu diberi tanda P-9;
10. 2 (dua) lembar fotokopi bukti transfer dari Penggugat kepada Tergugat IV sebesar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), lalu diberi tanda . P-10;
11. 1 (satu) lembar fotokopi bukti transfer dari Penggugat kepada Tergugat IV sebesar Rp.105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) tanggal 3-08-2020, lalu diberi tanda bukti P-11;
12. 1 (satu) lembar fotokopi bukti transfer dari Penggugat kepada Tergugat IV sebesar Rp.95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) tanggal 8-08-2020, lalu diberi tanda bukti padaP-12;
13. Foto pengukuran tanah sawah C Desa atas nama MOHADI dengan nomor SPPT: 33.24.060.002.007-014.0 atas nama Sri Sutanto disaksikan para tergugat, lalu diberi tandaP-13;
14. Foto berupa tindakan penggembokan lalu diberi tandaP-14;
15. 3 (tiga) lembar fotokopi Berita Acara Mediasi Jual Beli tanah Alm Suroto pada tanggal 8 Januari 2021, lalu diberi tandaP-15;
16. 3 (tiga) lembar fotokopi SPKK Proyek Revisi Infrastruktur Kandang Desa Peron Limbangan pada tanggal 2 Maret 2021, lalu diberi tandaP-16;
17. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 28-12-2021, lalu diberi tanda bukti ..P-17;
18. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan Nomor: 590/038/PRN, tanggal 24 Februari 2020, lalu diberi tandaP-18;
19. Fotokopi dari screenshot telepon masuk dari tergugat I, lalu diberi tanda P-19;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan dengan aslinya, untuk bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-15 sesuai dengan fotocopinya, untuk bukti P-6, P-9, P-10, P-16, P-17 dan P-18 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti P-7, P-8, P-11, P-12, P-13, P-14, P-19 sesuai dengan Printoutnya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya masing-masing yaitu:

1. MUNADHIRIN,

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasi Pemerintahan di Desa Peron, sejak tahun 1988 ;
- Bahwa yang berhak meminta transaksi jual beli ataupun SPPT adalah penjual dan pembeli, lainnya tidak tidak berwenang memberikan ;
- Bahwa untuk bukti P-1 menunjukkan bahwa semula tanah itu milik pak Suroto kemudian pada tahun 2010 tanah tersebut di pecah pecah menjadi nama-nama ahli waris pak Suroto sesuai pada SPPT tersebut, sedangkan bukti P-2 adalah bidangan tanah yang ditawarkan oleh Pak Ujo kepada Penggugat;
- Bahwa setelah tanah milik Pak Suroto diserahkan kepada Ahli warisnya kemudian oleh ahli waris Pak Suroto dijual kepada pihak lain saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu proses ukur sesuai gambar Bukti P-2 karena saksi mengikuti pada waktu proses ukur;
- Bahwa Tanah tersebut diukur karena oleh keluarga pak Suroto tanah tersebut akan dijual maka perlu dilakukan pengukuran agar tahu luasnya;
- Bahwa pada saat pengukuran saksi tidak tahu akan dijual kepada siapa tanah tersebut, tetapi sekarang sudah tahu, bahwa yang membeli adalah Pak Wiyono Kalyono (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli nya sudah sejauh mana;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang ada pada foto-foto pada bukti P-8 dan P-13 diantaranya ada Sdr. Juni dan ada Pak Ujo pada waktu di Balai Desa Peron dan di saat ukur lahan asset Desa Peron;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 30

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 sekarang ini bidang-bidang tersebut sekarang sudah ada bangunannya tapi belum semua, yang menguasai adalah pak Wiyono Kalyono;
- Bahwa dengan adanya peternakan ayam telur di wilayah Desa Peron ada dampak positifnya yaitu dapat menyerap tenaga kerja di sekitar Desa Peron Kecamatan Limbangan;
- Bahwa saksi tahu dengan bukti P-15 yaitu tentang Berita Acara Mediasi jual beli tanah alm. Suroto;
- Bahwa yang hadir pada waktu pengukuran adalah dari pihak BPN, saksi, Pak Samidi dan dari Pak Ujo dan kawan kawannya;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah pemilik tanah sengketa tersebut hadir pada saat pengukuran atau tidak;
- Bahwa seingat saksi ada 3 (tiga) kali dilakukan Muspikam tetapi dari pihak penjual tidak pernah hadir;
- Bahwa saksi tahu kalau obyek yang disengketakan milik para Tergugat dijual kepada Penggugat tetapi saksi tidak tahu nilainya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut sudah dibayar berapa oleh penggugat;
- Bahwa foto-foto tersebut adalah ahli waris Pak Suroto yang menjadi penjual tanah tersebut ;
- Bahwa Pak Ridwan kapasitasnya sebagai penjual seperti mas Anto dan mas nunky, Ridwan bukan ahliwaris tetapi menantunya Pak Suroto;
- Bahwa saksi tidak tahu ketika ada rame-rame membongkar paksa pintu gerbang masuk peternakan obyek sengketa, siapa yang membongkar pintu gerbang tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan Suprayitno pada bukti T-3 tapi tidak tahu sebagai apa;
- Bahwa pada waktu ada pertemuan Muspikam di Desa Peron membahas tanah sengketa tidak ada yang hadir, dan tidak tahu alasan tidak hadirnya;
- Bahwa disini saksi akan menerangkan tentang mengapa tanah tersebut diatas yaitu tanah darat dan tanah sawah yang dahulu dimiliki oleh keluarga Bapak Suroto kok dilakukan pengukuran itu ada apa, tanah tersebut masuk dalam bidangan yang ada dalam berkas perkara ini;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 31

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 tanah dalam bidang yang masuk dalam berkas perkara ini yaitu tanah yang dahulu milik Pak Suroto, kemudian ada pengukuran tanah pak Suroto yang ada di blok 2. Blok 3 dan Blok 7;
- Bahwa yang melakukan pengukuran tanah tersebut adalah Petugas dari Kantor BPN Kendal dan saksi hanya mendampingi saja;
- Bahwa tanah yang diukur selain tanah milik Pak Suroto juga ada tanah milik orang lain;
- Bahwa terhadap tanah-tanah yang akan dijual tersebut ada surat-suratnya di Desa Peron, bentuknya SPPT;
- Bahwa yang membayar pajak adalah pemilik tanah tersebut, bukan orang lain;
- Bahwa nama pembayar pajak belum tentu sama dengan nama yang tercantum dalam SPPT, karena mungkin sudah dijual tetapi mungkin belum dirubah kepemilikannya;
- Bahwa tanah tersebut akan diukur pihak desa Peron tidak tahu akan dipergunakan untuk apa tanah tersebut diukur karena yang meminta pengukuran adalah Pak Ujo;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah untuk pengukuran tersebut sudah seijin Kepala Desa, saksi datang mendampingi pengukuran tersebut karena diperintah oleh Kepala Desa peron dan saksi tidak menanyakan kepada pihak BPN akan dipergunakan untuk apa, karena saksi hanya mendampingi saja;
- Bahwa saksi tidak tahu akan dipergunakan untuk apa hasil dari pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi diperintah Kepala Desa Peron hanya untuk mendampingi pada waktu pelaksanaan pengukuran tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi hadir pada waktu dilakukan mediasi di Balai Desa Peron;
- Bahwa dilakukan mediasi terhadap masalah tanah obyek sengketa karena ada kelanjutan jual beli atas tanah sengketa;
- Bahwa Ada 21 (dua puluh satu) bidang tanah yang dijual;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah yang dijual tersebut ada 21 (dua puluh satu) bidang adalah dari data SPPT milik Pak Suroto;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pada saat mediasi tersebut tanah yang berjumlah 21 (dua puluh satu) bidang ditunjukkan atau tidak (tidak ingat);

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 32

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat 21 (dua puluh satu) sertifikat tanah sengketa tersebut pada saat saksi memberikan kepada Pak Ujo, sebelum dilakukan mediasi;
- Bahwa yang saksi tahu tanah sengketa yang bermasalah adalah keseluruhannya;
- Bahwa semua tanah sengketa tersebut bermasalah karena belum selesai pembicaraanya/belum selesai;
- Bahwa gambar peta tanah yang diukur tersebut sudah sesuai dengan kenyataannya;
- Bahwa selain jual beli tersebut belum selesai, lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah sengketa tersebut sekarang ini untuk ternak ayam milik Penggugat;
- Bahwa nama-nama pemilik tanah sengketa /Ahli waris dari pak Suroto yaitu Pak Sri Sutanto, Sri Suparmi, Sri Juni Suprpto, Nungky Oktarini Setyaningrum, Pipit Puspita Ayu Kusumaningrum, Sri Suparsih, lainnya lupa;
- Bahwa Surat Keterangan sebagaimana Bukti P-18 dibuat hanya untuk mendata obyek tanah sengketa yang akan dijual;
- Bahwa dasar dari pembuatan data sebagaimana Surat Keterangan Bukti P-18 adalah dari SPPT;
- Bahwa cek lokasi pada saat dilakukan ukur obyek tanah tersebut;

2. SAMIDI,

- Bahwa pada waktu itu saksi ikut dalam pengukuran tanah sengketa dan yang ada adalah: pak Munadhirin, dari BPN pak Bambang, Mantan Kades Tambahsari (Pak Maryadi), Wardi dari Desa Tambahsari, pak Gimin adalah orangnya Pak Ujo (mantan pegawai pos);
- Bahwa tanah yang diukur adalah tanahnya almarhum pak Suroto;
- Bahwa saksi tidak tahu dilakukan pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dan tahun dengan almarhum Pak Suroto dan ahli warisnya;
- Bahwa pada waktu pengukuran tanah sengketa tidak melihat ada ahli waris dari Pak Suroto;
- Bahwa hasil pengukuran yang dilakukan di lokasi sama dengan yang ada dalam gambar peta bukti P-2;
- Bahwa pada saat itu diukur dulu baru dibuatkan peta tanah sengketa;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 33

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak bertanya kepada petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, saksi hanya mendapat tugas dari Desa Peron untuk mendampingi proses pengukuran tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sekarang saksi sudah purna pada tahun 2021, saksi bertugas sebagai Kadus di Desa Peron sejak tahun 2001 sampai dengan 2021;
- Bahwa sebelum dibangun sebagai peternakan ayam petelur oleh Pak Kalyono, tanah sengketa tersebut berupa tanah kering yang kosong tidak ada tumbuhannya;
- Bahwa yang memerintah saksi mendampingi proses pengukuran tanah sengketa adalah atas perintah Kepala Desa Peron;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Dusun Manggung Desa Peron Kecamatan Limbangan;
- Bahwa tanah sengketa terletak di dusun Manggung Desa Peron;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada keributan di lokasi peternakan ayam tetapi bukan warga dusun Manggung Desa peron tetapi warga dusun Serang Desa Peron, tetapi saksi tidak begitu tahu karena saksi warga Manggung, dan saksi tidak ada di TKP;
- Bahwa saksi tidak pernah masuk ke dalam lokasi peternakan ayam tersebut;
- Bahwa peternakan ayam tersebut dibangun lebih kurang 1 (satu) tahun, setahu saksi peternakan ayam tersebut belum ada hasilnya;
- Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Pemilik peternakan ayam membeli tanah tersebut;
- Bahwa yang dilakukan pengukuran adalah semua tanah yang dibuat peternakan ayam karena pada saat dilakukan pengukuran saksi ikut menyaksikan;
- Bahwa ada 2 (dua) gambar peta pengukuran tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memerintah Pak Bambang (petugas dari BPN) untuk mengukur tanah sengketa, saksi hanya mendapat perintah dari Kades Peron untuk mendampingi pengukuran tanah sengketa yang dilakukan oleh Pak Bambang;
- Bahwa sebelum dilakukan pengukuran itu, di Desa Peron sudah ada gambar tanah wilayah Desa Peron, yang untuk perorangan juga ada di Desa;
- Bahwa saksi mendampingi pengukuran tanah sengketa pada tahun 2019;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 34

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 pada waktu pengukuran tanah sengketa pada tahun 2019 itu Pak Suroto sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada waktu pelaksanaan pengukuran tanah sengketa oleh petugas dari Kantor BPN Kendal Pak Wiyono Kalyono dan ahli waris dari Pak Suroto tidak ada yang hadir ikut menyaksikan pengukuran tersebut, yang tahu proses pengukuran malah orang-orang desa;
- Bahwa letak peternakan ayam dengan tempat saksi jauh;
- Bahwa jarak dari dusun serang dengan dusun Manggung lebih kurang 3 (tiga) kilo meter;
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu orang dari Dusun Serang melakukan demo ke peternakan ayam di dusun Manggung, karena lokasi peternakan ayam dengan rumah saksi di dusun Manggung jaraknya jauh, Dusun manggung dekat dengan dusun Kedungboto;
- Bahwa setahu saksi tidak ada orang-orang dusun Manggung yang melakukan demo di Peternakan ayam milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah yang melakukan demo tersebut orang-orang dukuh Serang ataupun orang-orang bayaran, saksi tidak pernah mendapat informasi, demonya masalah apa saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu kalau ada penggembokan di pintu masuk peternakan ayam pada waktu saksi lewat di depan jalan kalau mau berangkat kerja, tetapi saksi tidak tahu permasalahannya dan tidak tahu pelakunya siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar melakukan pengukuran tanah sengketa, saksi hanya diperintahkan oleh YMT Kades Peron untuk mendampingi proses pengukuran saja;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-18 pada waktu pembagian SPPT di Kantor Desa Peron;
- Bahwa saksi tidak tahu ada mediasi antara Pembeli dan penjual tanah sengketa di Desa Peron;
- Bahwa pembangunan peternakan ayam di lokasi tanah sengketa dibuat pada tahun 2021 yang dekat dukuh Serang, yang di pinggir jalan belum ada;
- Bahwa yang ada bangunan tembok batako dan ada bangunan dari seng pada awal tahun 2022 untuk kantornya dan ada pagarnya yang dilakukan penggembokan pada waktu ada demo;
- Bahwa yang saksi tahu ada demo di peternakan ayam saksi masih sebagai Kadus kira-kira bulan Maret tahun 2021;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 35

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tahu ada peternakan ayam tersebut ada bangunan dari batako dan atap dari seng itu karena saksi sering melihat kalau berangkat bekerja ke Kantor selalu melewati peternakan ayam tersebut;
- Bahwa sebelum ada demo bangunan yang belakang terbuat dari seng tersebut sudah ada, tetapi untuk bangunan dalamnya saksi tidak tahu;

3. **DANNY IRAWAN BEKTIOKO;**

- Bahwa pekerjaan saksi adalah arsitek/pemborong, saksi lulusan dari universitas Sugiyo Pranoto Semarang tahun 2006 jurusan Teknik Arsitektur;
- Bahwa saksi pernah ikut mengukur tanah di Desa Peron Limbangan, saksi disuruh oleh Perusahaannya Penggugat dengan pengawasan aparat dan warga sebagai saksi;
- Bahwa saksi ikut mengukur tanah tersebut karena ada kepentingan saksi kaitannya dengan pekerjaan saksi sebagai arsitek yang akan melaksanakan pekerjaan saksi membangun bangunan peternakan ayam milik Penggugat, karena saksi harus menghitung RAB pekerjaan saksi di sana, misalnya dengan ukuran tersebut saksi dapat menghitung kebutuhan yang harus dipenuhi;
- Bahwa benar dalam proses pelaksanaan pengukuran tersebut saksi ikut jalan menyusuri bidang-bidang tanah bersama dengan aparat Desa dan warga setempat karena ada tanah obyek sengketa yang bersinggungan dengan tanah warga sekitar;
- Bahwa saksi ikut dalam semua pengukuran obyek, karena bidangnya banyak maka pengukuran dilakukan sampai berhari hari dan saksi turut terjun ke lapangan langsung, saksi bersama dengan orang saksi, dengan perwakilan dari warga, dari aparat, dan dari keluarga penjual juga ada, Pak Munadhirin, dari BPN (Pak Bambang);
- Bahwa pengukuran tanah sesuai dengan nama-nama dalam surat gambarnya;
- Bahwa dari BPN menggunakan seragam resmi;
- Bahwa pengukuran tersebut juga diikuti dari pihak penjual (ahli waris Pak suroto) dan pembeli (Pak Kalyono);
- Bahwa saksi melihat ada ahli warisnya dari Pak Suroto yang menyaksikan pengukuran tersebut, dia berada di sebelah warung;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Warungnya ada di sebelah barat obyek sengketa, saksi melihat sendiri;
- Bahwa saksi tahu karena mereka bergerombol dan juga sudah janji akan datang pada saat pengukuran tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan foto bukti P-13, semua orang yang ikut dalam pengukuran mereka berjalan semua menyusuri tanah sengketa agar hasilnya bisa maksimal;
- Bahwa jalan yang diukur memang berupa jalan berkontur sehingga jalannya agak lama, sehingga saksi juga menyuruh orang untuk membersihkan lokasi;
- Bahwa dari pengukuran tanah tersebut saksi mendapat pekerjaan setelah mengajukan RAB dan disetujui maka saksi mendapat pekerjaan dari perusahaan;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan ancaman dari pihak penjual, yang datang ke lokasi pada sore hari, waktu itu kami yang bekerja di peternakan tersebut disuruh untuk keluar semua, kami sudah menganjurkan untuk menyelesaikan baik-baik dengan penggugat, tetapi saksi dan orang-orang yang ada disitu tetap dipaksa untuk keluar semua;
- Bahwa mereka tetap memaksa kami untuk keluar dari area peternakan ayam tersebut akhirnya kami keluar dan pintunya digembok oleh penjual;
- Bahwa yang saksi tahu yang melakukan penggembokan adalah dari pihak penjual, mereka datang beramai ramai tetapi tidak ada orang yang dari luar ;
- Bahwa karena waktu itu musim penghujan sedangkan pintu utama peternakan ayam digembok maka itu menyangkut pekerjaan saksi, kemudian saksi melakukan negosiasi dengan orang suruhan Penjual yang berada di lokasi karena urusannya adalah mereka dengan Penggugat bukan dengan saksi;
- Bahwa kerugiannya yang dialami oleh Penggugat banyak sekali, yang jelas masalah pekerjaan menjadi terganggu, tidak bisa tepat waktu, akhirnya pekerjaan mundur semua, kami tidak bekerja lebih kurang 2 (dua) bulan;
- Bahwa benar bukti P-14 adalah orang-orang yang menyuruh saksi dan teman-teman keluar dari peternakan dan bukti P-16 adalah surat perjanjian kontrak kerja antara saksi dengan Pak Wiyono Kalyono

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 37

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

(Penggugat), kontrak kerja tersebut timbul dari akibat dari kerusakan yang dilakukan oleh Para Tergugat atau orang suruhan Tergugat;

- Bahwa sampai sekarang saksi masih menjalankan proyek di peternakan Penggugat tersebut, karena masih cukup banyak pekerjaan tersebut;
- Bahwa obyek sengketa sekarang ini masih untuk peternakan, masih ada tenaga kerjanya;
- Bahwa di peternakan ayam milik Penggugat ada 25 (dua puluh lima) tenaga kerja, yang 20 (dua puluh) orang adalah dari warga sekitar obyek sengketa, sedangkan yang 5 (lima) orang adalah tenaga kerja saksi, 2 (dua) orang dari tenaga kerja saksi ada Ketua RT dan Ketua RW yang ikut bekerja ;
- Bahwa yang saksi tahu semenjak saksi bekerja di peternakan ayam milik Penggugat tidak pernah ada keberatan dari warga sekitar peternakan ayam milik Penggugat, yang dahulu ada demo dari warga karena pintu peternakan berada di pas tanah milik desa dan Ketika pintu itu saksi pindah maka permasalahan selesai;
- Bahwa obyek sengketa yang sudah dibangun yang ada di dalam, obyek sengketa yang ada diluar yangt luasnya 2.000 M2 dan 4.000 M2 belum dibangun, masih tanah kosong;
- Bahwa saksi mengerjakan pekerjaan obyek sengketa lancar sejak awal mula sampai dengan tanggal 20 Desember 2019;
- Bahwa untuk pembuatan pagarnya sudah tercapai 30 %, ketika digembok sudah ada pagarnya;
- Bahwa untuk transaksi jual beli tanah sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa kontrak kerja saksi dengan Penggugat adalah kontrak kerja borongan bangunan peternakan ayam;
- Bahwa kalau harinya pengukuran tanah saksi lupa, tapi waktu itu saksi hadir, saksi ikut dalam pengukuran tersebut karena ada kepentingan saksi dengan pekerjaan bangunan terhadap Penggugat;
- Bahwa saksi kurang tahu dengan luas tanah yang diukur, kalau globalnya sekitar 16 (enam belas) Hektar;
- Bahwa saksi ikut mengukur karena ada kepentingan dengan pekerjaan saksi, dan pengukuran tersebut dilakukan secara berahap /tidak sekaligus;
- Bahwa pekerjaan saksi di lokasi peternakan meliputi pembuatan pondasi, pagar, saluran dan lain-lain;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 38



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan dari penggembokan pintu gerbang peternakan ayam adalah karena ada selisih faham antara pihak Penggugat dengan pihak Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti T-3 (Surat kesepakatan);
- Bahwa Peternakan ayam sudah produksi/sudah menghasilkan;
- Bahwa yang menyebabkan kerusakan bahan baku pekerjaan saksi
- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti T-2;
- Bahwa bangunan yang saksi kerjakan tersebut sudah mendapat ijin mendirikan bangunan;
- Bahwa pada waktu saksi ditanya oleh ahli waris Pak Suroto tentang IMB proyek, saksi jawab sudah saksi ajukan tapi masih dalam proses pengurusan;
- Bahwa munculnya Surat Perjanjian Kerja sebagaimana bukti P-16 adalah akibat dari pemaksaan yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat yang telah memerintahkan kami dan kawan-kawan untuk keluar dari peternakan ayam tersebut dan karena cuaca yang tidak mendukung (curah hujan yang lebat) sehingga fasilitas rusak semua sehingga molor waktunya;
- Bahwa sebelum muncul Surat Perjanjian Kontrak Kerja (bukti P-16) saksi sudah mengerjakan Proyek peternakan ayam petelur milik Penggugat;
- Bahwa nilai kontrak awal Rp.158.000.000,00 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) itu ada yang dari nol ada pula yang sudah ditengah perjalanan, akibat dari cuaca yang tidak bersahabat tersebut, dan karena banyak kerusakan sehingga melakukan revisi pekerjaan lama karena telah berhenti selama 2 (dua) bulan;
- Bahwa nilai pekerjaan yang lama nominalnya macam-macam, ada yang Rp.60.000.000,00 (enampuluh juta rupiah) ada yang Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) hanya infra struktur saja;
- Bahwa pembuatan kandang ayam tidak termasuk dalam revisi;
- Bahwa barang barang sampai rusak karena kami tidak boleh masuk oleh orang orang suruhannya dari pihak Para Penjual, kami sudah berusaha untuk nego dengan orang suruhan dari Penjual;
- Bahwa pekerjaan sebagian ada yang sudah saksi kerjakan ada sebagian yang belum saksi kerjakan, seperti pembuatan talut baru saksi laksanakan 10 % lalu berhenti 2 (dua) bulan, sehingga bahan bakunya rusak;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 39

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melakukan ukur terhadap tanah sengketa pada tanggalnya lupa bulan Agustus 2019;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran tanah sengketa atas perintah Perusahaan (Pak Wiyono Kalyono);
- Bahwa kepentingan saksi melakukan pengukuran tanah sengketa ada kepentingan dengan pekerjaan saksi;
- Bahwa tanah yang diukur tersebut ada yang letaknya di luar tanah yang dibuat peternakan ayam;
- Bahwa Tanah yang terletak di luar tanah peternakan ayam juga diukur untuk keperluan saksi tidak tahu;
- Bahwa tentang mau difungsikan untuk apa saksi tidak tahu, yang jelas tanah tersebut akan ditutup dengan pagar, waktu penutupan ada penjual (kurang tahu namanya) saksi tahu mereka dalam satu lokasi dan sudah janji dan dari Pembeli ada dari petugas desa, perangkat desa juga hadir semua;
- Bahwa sejak pembangunan pertama belum ada progress (belum kita apa akan);
- Bahwa di tanah sengketa yang di luar belum ada bangunannya tapi yang di dalam sudah ada bangunannya sejak tahun 2019;
- Bahwa penggembokan pintu Utama peternakan ayam dilakukan pada bulan Desember 2019;
- Bahwa kami bisa melanjutkan pekerjaan lagi setelah ada mediasi dan ada pertemuan dengan Polda serta Muspicam Limbangan;
- Bahwa yang saksi tahu dalam perkara ini pembayaran jual beli tanah sengketa yang tertunda;
- Bahwa kalau total obyeknya saksi tidak tahu

4. MOCH SOLIKUN;

- Bahwa saksi pernah ikut dalam pelaksanaan pengukuran tanah sengketa yang berada di Desa Peron Kecamatan Limbangan;
- Bahwa yang memerintah saksi melakukan pengukuran tanah sengketa di Desa Peron Limbangan adalah Sdr. Denny Irawan (Pelaksana);
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan kaitannya untuk menghitung volume pembuatan pagar;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah yang saksi ukur tersebut,

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 40

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 benar tanah yang saksi ukur sebagaimana yang ada pada bukti P-2, saksi mengukur bersama dengan Pak Denny Irawan, Pak Maryadi (yang menawarkan tanah/makelar), lainnya lupa;
- Bahwa tugas saksi adalah sebagai kepala tukang;
- Bahwa saksi mempunyai pengetahuan untuk mengukur volume bangunan;
- Bahwa setelah selesai pengukuran kemudian pembangunan mulai dikerjakan, pengerjaan mulai dari depan (bangunan yang besar);
- Bahwa pada awalnya pekerjaan tidak ada yang menghambat/ lancar;
- Bahwa pada waktu saksi mengerjakan bangunan tersebut pernah mendapatkan intimidasi dari pihak luar pada tahun 2021 bulannya lupa;
- Bahwa yang melakukan intimidasi adalah orangnya Pak Ridwan (Tergugat VI) ;
- Bahwa saksi tahu kalau yang melakukan intimidasi adalah orangnya Pak Ridwan karena diberi tahu oleh pelaksana;
- Bahwa Mereka datang kemudian bilang kepada saksi *"siapa yang menyuruh kamu bekerja, kamu berhenti saja kerjanya"*, kemudian saksi bilang *"bisa tidak kamu membayar saksi"*, dia bilang *"tolong yang punya peternakan ini suruh kesini"*;
- Bahwa karena ada ancaman tersebut maka saksi berhenti bekerja;
- Bahwa Pada awalnya mereka datanganya bersama-sama kira-kira 5 (lima) orang;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah orang-orang yang ada pada bukti P-14 itu yang mengintimidasi saksi (kurang jelas), karena pada waktu mereka datang, saksi berada di atas, saksi keluarnya lewat samping, sehingga saksi tidak mengetahui kegiatan mereka;
- Bahwa disamping itu ada pintu keluarnya sebagian yang belum ditutup pagar sehingga cukup untuk masuk orang saja;
- Bahwa bagian yang belum ditutup pagar di samping sudah ada jalannya;
- Bahwa terhadap orang yang menyuruh saksi berhenti bekerja, yang saksi tahu terakhir dia merusak/dijebol pagar milik perusahaan;
- Bahwa saksi tahu kalau orang suruhannya Pak Ridwan menjebol pintu pagar karena ada salah satu orang pekerja di peternakan tersebut yang melihat, orang yang njebol itu ngomong sendiri dan memberitahukan kepada saksi;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 41

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 sekarang saksi masih bekerja di tempat tersebut, yang bekerja ada orang Desa Peron dan Desa Serang;
- Bahwa yang saksi tahu tidak pernah ada masyarakat yang melakukan demo terhadap keberadaan peternakan ayam tersebut;
- Bahwa dengan adanya ternak ayam tersebut warga di sekitarnya mendapatkan dampak positifnya, karena bisa membuka lapangan pekerjaan, para pekerja bilang "*kalau tidak ada peternakan ini kita akan bekerja apa*";
- Bahwa dalam perencanaan pembuatan pagar ada gambar yang dibuat, karena kita melaksanakan pekerjaan mengikuti batas yang sudah diukur;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada demo warga di sekitar peternakan ayam
- Bahwa saksi tidak tahu penyebabnya pintu gerbang tersebut digembok;
- Bahwa setelah pintu gerbang dijebol kemudian pintu dipindah dibuatkan yang baru;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasannya sehingga pintu gerbang yang dirusak tersebut dipindah, karena saksi hanya menuruti perintah pelaksana saja;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat , Kuasa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. 2 (dua) lembar Surat Kesepakatan Jual-Beli dibuat tanggal 15 Februari 2020 antara Muhamad Ridwan, SH - Wiyono Kalyono, diberi tanda bukti T.I sampai dengan T.VI - 1;
2. 1 (satu) lembar fotokopi Surat usulan dari Ibu Nani (Pihak Pembeli) terkait pembayaran tahap ke-2 sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), diberi tanda bukti T.I sampai dengan T.VI - 2;
3. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan yang dibuat oleh Prayitno, diberi tanda bukti T.I sampai dengan T.VI - 3;
4. 2 (dua) lembar fotokopi Surat Keterangan Nomor : 548/PPAT/X/2021 dibuat pada tanggal 14 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.I sampai dengan T.VI - 4;

Bahwa Fotokopi bukti surat T.I sampai dengan T.VI – 1, T.I sampai dengan T.VI – 2, T.I sampai dengan T.VI – 3, T.I sampai dengan T.VI - 4 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 42



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1.EKO PUJO AKSOMO:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah perkara tanah antara keluarga Alm Bapak Suroto dengan Bapak Wiyono Kalyono (Penggugat);
- Bahwa Ahli waris Alm. Wiyono Kalyono adalah SRI Sutanto, Sri Suparmi, Sri Juni Suprpto, Nungki Octarini Setyaningrum, Pipit Puspita Ayu Kusumaningrum;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak bertemu dengan calon pembeli tanah, tetapi Bu Nanik (isteri Penggugat) mau membeli tanah, kemudian setelah dirapatkan tidak ada kecocokan harga, kemudian selang beberapa lama, bu Nanik telepon saksi “*tanah yang di Serang sudah laku belum mas?*”, saya bilang “*belum*”, bu Nanik bilang “*mau dijual berapa?*”, kemudian saksi memberitahukan kepada keluarga alm. Pak Suroto, waktu itu diwakili oleh Mas Juni Suprpto dan Mas Sutanto datang ke pabriknya Bu Nanik di Ungaran Semarang,
- Bahwa yang aktif adalah calon pembeli, waktu itu Bu Nanik telpone saksi, dan setelah saksi pertemuan dengan pemilik tanah kemudian Bu Nanik membuat Surat Pernyataan dan sebagainya, itu yang selalu telephone saksi adalah Bu Nanik;
- Bahwa kalau jumlah bidangnya saksi lupa, luasnya kira-kira ada 20 Hektar lalu saksi memanggil Pak Bambang dari BPN Kendal dan setelah selesai dilakukan pengukuran kemudian luas dan gambarnya saksi sampaikan kepada pihak keluarga alm. Pak Suroto;
- Bahwa tanahnya alm. Pak Suroto kita ukur dan gambarnya sudah muncul, dan gambar tanah yang atas nama Sri Suparsih kita masukkan dalam daftar tanah yang diawarkan tetapi Bu Nanik tidak mau, untuk atas nama Pak Muhadi waktu itu kita ukur dan ada perjanjian dengan pihak desa Peron, dari pihak desa mengatakan kalau bisa ditukar guling tidak masalah, kemudian saksi maju ke Propinsi tetapi tidak diperbolehkan, karena syarat tukar guling adalah kalau tanahnya digunakan untuk kepentingan publik/umum, maka tanah tersebut tidak kami masukkan dalam perjanjian jual beli dan sebagai ganti tanahnya Pak Muhadi saksi membeli 2 (dua) bidang tanah yang harganya lebih tinggi supaya akses jalan ke area ternaknya Bu Nanik yang belakang, itupun Bu nanik tidak mau membayar kelebihan harga ke 2 (dua) bidang tanah tersebut, yang penting Bu Nanik mendapat akses jalan ke kandang ternak yang

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 43



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belakang, sedangkan untuk sawah yang di pinggir jalan saksi tidak pernah menawarkan, Bu Nanik sendiri yang minta tetapi harganya tidak masuk;

- Bahwa harga tanah yang disepakati adalah Rp. 78.571,00 (tujuh puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah) per meter persegi, sehingga totalnya kira-kira Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah);
- Bahwa sudah ada pembayaran awal sebesar Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
- Bahwa benar akan ada pembayaran yang kedua dengan persyaratan kalau sertifikat sudah jadi, dan akan dilunasi 3 (tiga) bulan kemudian setelah sertifikat jadi semua;
- Bahwa sudah ada 7 (tujuh) sertifikat yang sudah jadi atas nama pembeli;
- Bahwa Sertifikat tersebut ada di tempatnya Notaris;
- Bahwa tanah yang sudah dikuasai oleh Penggugat 13 (tiga belas) Hektar sudah dipagar tetapi yang dipakai untuk kendang 6 (enam) hektar;
- Bahwa orang lain tidak dapat masuk lokasi obyek sengketa kalau tidak ijin;
- Bahwa sekarang tanah obyek sengketa sudah menghasilkan;
- Bahwa Sdr. Muhammad Ridwan bukan ahli waris langsung Alm. Suroto tetapi sebagai suami salah satu ahli waris Sri Suparmi;
- Bahwa Saksi tidak pernah memberikan 21 (dua puluh satu) SPPT tanah kepada Penggugat, Bu Nanik mendapatkan SPPT tersebut langsung dari Balai Desa Peron;
- Bahwa saksi pernah memberikan gambar ukur kasar tanah kepada pembeli, karena menurut informasi dari keluarga luas tanah semuanya ada 20 (dua puluh) hektar sedangkan Bu Nanik minta 10 (sepuluh) hektar, kemudian tanah tersebut kita ukur;
- Bahwa waktu itu yang melakukan pengukuran adalah Pak Bambang dari BPN Kendal disaksikan oleh perangkat desa Peron;
- Bahwa pada waktu pengukuran dari pihak penjual ada yang datang yaitu Sdr. Sri Juni Suprpto;
- Bahwa hasil pengukuran tersebut saksi tunjukkan kepada ahli waris Alm. Bapak Suroto;
- Bahwa gambar itu memang saksi serahkan kepada bu Nanik, waktu itu Bu Nanik hanya akan membeli 9 (Sembilan) hektar, oleh keluarga penjual tidak diperbolehkan, akhirnya mau dibeli semua tapi Bu Nanik tidak mau terhadap bidang yang terlepas atau tidak menyatu, makanya yang atas nama Sri Supadmi tidak diikuti dalam PPJB;
- Bahwa saksi tahu adanya surat kesepakatan jual beli yang ditanda tangani Mohammad Ridwan dan pembeli disaksikan para penjual ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 44

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 memang di dalam kesepakatan pihak pembeli dapat memanfaatkan tanah yang sudah ditransaksikan, namun hanya memanfaatkan saja tetapi tidak boleh membangun;
- Bahwa Pembayaran yang Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dilakukan setelah terjadi kesepakatan harga;
- Bahwa saksi tahu dengan Perikatan jual beli yang dibuat di Notaris Elly Suryani;
- Bahwa harga kesepakatan bukan Rp.11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) tetapi Rp. 78.571,00 (tujuh puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh satu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa tahapan pembayarannya pertama Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) sudah dibayarkan, Tahap Kedua setelah sertifikat jadi dan Tahap ke-tiga 3 (tiga) bulan setelah semua sertifikat jadi;
- Bahwa sampai sekarang belum dibayarkan tahapan pembayaran yang ke dua;
- Bahwa kalau maunya Bu Nanik memang kalau semua sudah jadi sertifikat, namun ada sertifikat yang sudah jadi harus dibayar dahulu;
- Bahwa tanah-tanah yang ditransaksikan masih ada yang statusnya masih leter C;
- Bahwa sebetulnya tanah-tanah yang masih leter C sudah saksi memasukkan ke BPN untuk diproses, karena waktu itu tidak terjadi kesepakatan maka dari pihak keluarga penjual minta agar bu Nanik menyerahkan Cek di Notaris, tetapi karena Bu Nanik tidak menyerahkan Cek di Notaris maka saksi menarik berkas dari BPN;
- Bahwa di dalam perjanjian memang tidak ada kesepakatan apabila sudah ada Sebagian sertifikat yang sudah jadi maka pembeli harus menyerahkan cek di Notaris, namun karena terjadi molornya waktu maka akhirnya dari pihak penjual merasa ketakutan apabila wanprestasi maka butuh adanya jaminan cek dari pihak pembeli yang ditaruh di Notaris apabila sudah ada sertifikat yang jadi;
- Bahwa penyebab molornya waktu pembuatan sertifikat adalah karena pada waktu itu ada proyek pensertifikatan massal, tapi ternyata waktu itu ada pergantian Kepala Desa Peron, sehingga tidak terjadi Proyek sertifikat masal, kemudian saksi sudah mendaftarkan permohonan pembuatan sertifikat ke BPN tetapi ada miss komunikasi antara pihak Pembeli dan penjual, waktu itu saksi tidak ada gondolan (pegangan), kemudian saksi berkomunikasi dengan Bu Nanik, tetapi Bu Nanik mengatakan harus sesuai dengan kesepakatan awal di Notaris sehingga terjadinya molornya waktu;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 45



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adanya miss komunikasi antara pihak Penjual dengan Pembeli itu terjadi setelah adanya Perjanjian;
- Bahwa sertifikat baru jadi 7 (tujuh), selebihnya belum jadi;
- Bahwa tanah sawah yang ada di tepi jalan tersebut ditawarkan kepada Penggugat dengan catatan kalau terjadi tukar guling;
- Bahwa tidak ada penawaran tertulis dari tergugat kepada Penggugat apabila apabila terjadi tukar guling maka tanah sawah tersebut akan dijual kepada Penggugat, hal itu muncul setelah ada pertemuan di Balai Desa Peron;
- Bahwa semua tanah dari warisnya Pak Suroto baik yang masih C Desa maupun yang sudah bersertifikat saksi tawarkan kepada Penggugat apakah tanah itu P-2 atau apa, yang penting yang berada di sebelah kanan tidak termasuk sungai;
- Bahwa benar gambar itu (gambar P-2) yang ditawarkan kepada Penggugat;
- Bahwa yang melakukan ukur gambar tersebut adalah Pihak BPN Kendal disaksikan keluarga Almarhum suroto;
- Bahwa pengukuran dilakukan secara cermat dan juga kira-kira tidak menggunakan alat, sebelum adanya perjanjian diukur dulu, sebelum ditawarkan kepada Bu nanik, tetapi pengukurannya tidak secara resmi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penggembokan yang dilakukan oleh ahli waris Suroto terhadap obyek tersebut tetapi saksi tidak tahu terhadap pengrusakannya, karena pada waktu itu saksi ada di tempat tersebut;
- Bahwa dasarnya ahli waris Suroto melakukan penggembokan terhadap obyek sengketa setelah kami melakukan upaya menghubungi Bu Nanik dan tidak ada titik temu, untuk menghubungi Bu Nanik susah di telephone tidak bisa maka timbul rasa jengkel;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya pertemuan Muspicam Limbangan di Desa Peron, yang saksi tahu setelah adanya pertemuan tersebut saksi ditanya oleh pak Camat, dan saksi bilang dari pihak keluarga pak suroto tidak ada yang diundang termasuk saksi sendiri juga tidak di undang;
- Bahwa saksi tahu kalau ahli waris alm. Suroto pernah melaporkan Penggugat ke Polda Jateng dengan tuduhan menguasai obyek sengketa tanpa ijin, karena saksi juga dipanggil ke Polda Jateng, tetapi saksi tidak tahu hasilnya;
- Bahwa yang saksi kenal pada gambar bukti P-14 adalah Mbak Sri, Pak Ridwan, ada adiknya Pak Ridwan, lainnya kurang jelas;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap luasan 7 (tujuh) bidang tanah yang sudah jadi sertifikatnya tersebut;
- Bahwa pengukuran obyek sengketa dilakukan 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan sebelum Bu Nanik menelphone saksi, untuk tahunnya saksi lupa;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 46

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kurang tahu darimana bu Nanik tahu kalau tanah obyek sengketa waktu itu belum laku;
- Bahwa saksi kenal dengan Bu Nanik , karena bu Nanik mau membeli tanah saksi yang berada di Limbangan, sudah dirapatkan di Desa tapi karena RT dan RW tidak mau tanda tangan kalau untuk peternakan ayam akhirnya tidak jadi dibeli/batal;
- Bahwa Bu Nanik tahu kalau di Desa Peron ada tanah yang akan dijual itu karena saksi punya tanah yang akan dijual lalu ditawarkan oleh makelar saksi sampai kepada Penggugat, bukan saksi yang menawarkan kepada Bu Nanik, tetapi setelah itu tahu-tahu datang 3 (tiga) orang makelar tanah ke rumah saksi karena mereka mengaku yang menawarkan tanah sengketa kepada Bu Nanik;
- Bahwa Saksi menawarkan tanah milik ahli waris almarhum pak Suroto secara global setelah sungai ke atas, yang di pinggir jalan tidak;
- Bahwa sebetulnya ahli waris Suroto akan menawarkan tanah sengketa Cuma yang seberang sungai saja, waktu itu informasinya ada 20 (dua puluh) hektar tetapi setelah diukur cuma ada 11 (sebelas) Hektar saja ditambah yang pinggir hingga total keseluruhannya ada 14 (empat belas) hektar dengan harga Rp.11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah);
- Bahwa perjanjian yang ada di Notaris itu terjadi miss komunikasi, waktu itu dari pihak pembeli mintanya untuk pembayaran yang ke dua kalau semua sertifikat sudah jadi akan dibayar lunas, waktu itu saksi tidak ikut di Notarisnya, tetapi bu Elly /Notarisnya kurang jeli tercantum semuanya sertifikat jadi maka kekurangannya akan dibayar lunas oleh Pembeli, tetapi dari pihak penjual mempunyai asumsi yang sudah jadi dibayar dahulu, semua ada 21 (dua puluh satu) bidang, yang sudah jadi 7 (tujuh) sertifikat, ada 14 (empat belas) sertifikat belum jadi;
- Bahwa penyebab 14 (empat belas) sertifikat belum jadi karena pada waktu itu berkas sudah kita masukkan ke BPN oleh karena terjadi miss antara pembeli dan penjual maka dari pihak penjual minta kepastian, untuk mengetahui kalau pihak pembeli memang etikad baik benar-benar akan membayar kekurangannya agar pihak pembeli menyerahkan cek ke Notaris, karena saksi selaku sudah melakukan pendaftaran ke BPN tetapi karena pihak keluarga penjual menyuruh untuk menarik maka berkas yang ada di BPN Kendal saksi tarik lagi sehingga sampai sekarang belum selesai;
- Bahwa memang perkara ini sampai dirapatkan pada Rapat tingkat Muspicam Limbangan karena ada masalah yaitu adanya perbedaan cara pandang antara pihak Penjual dan Pembeli dalam menyikapi perjanjian

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 47

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

- yang dibuat di Notaris Elly Suryani, Bu Nanik tidak mau memenuhi permintaan dari pihak penjual yang mengurus penyelesaian 14 (empat belas) bidang tanah menjadi sertifikat dan dari Sdr. Nanik memberikan cek sejumlah Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) di Notaris, maunya begitu sertifikat jadi semua baru akan dilunasi kekurangannya;
- Bahwa yang melakukan penggembokan pintu pagar peternakan saksi tidak tahu sendiri karena saksi tidak ada disitu, yang saksi tahu waktu kumpul-kumpul saksi tahu yaitu semua ahli waris pak Suroto/Para Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau pelaku penggembokan adalah salah satu dari Tergugat;
 - Bahwa dasar jual beli tanah sengketa adalah mediasi jual beli tanah Alm Suroto (bukti P-15);
 - Bahwa memang dasar pembuatan Akta Jual belinya adalah sebagaimana bukti P-15 tetapi yang muncul dalam PPJB menjadi 21 (dua puluh satu) bidang karena tanahnya almarhum pak Suroto itu banyak termasuk di dalamnya adalah tanah milik orang lain yang sudah dibeli oleh Pak Suroto ada 17 (tujuh belas) bidang, menurut Penggugat yang dua bidang itu ikut termasuk yang dijual tetapi menurut Para Tergugat tidak ikut masuk dalam jual beli ;
 - Bahwa pada waktu hal itu disampaikan kepada Notaris pembeli maupun para Penjual tahu dan ikut semua dan tanda tangan semua di Notaris;
 - Bahwa saksi tahu kalau tanah obyek sengketa dibangun tidak sesuai dengan perjanjian semula, saksi sudah lapor kepada Penggugat maupun Pak Ridwan bahwa tanah tersebut tidak hanya diratakan tetapi sudah ada bangunan permanen;
 - Bahwa waktu dibangun itu sudah ada pembayaran pertama Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
 - Bahwa tanah yang sudah dibangun ada pintunya kemudian digembok oleh pihak Tergugat itu adalah tanah yang sudah jadi sertifikatnya;
 - Bahwa Sertifikat yang sudah jadi tersebut atas nama bu Nanik/Wiyono Kalyono;
 - Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan ke 7 (tujuh) sertifikat yang sudah jadi itu diserahkan di Notaris;
 - Bahwa sejak ada Corona itu prosesnya terhambat sebab ruang geraknya terkendala corona, yang kedua obyek secara riil sudah dikuasai oleh Penggugat, maka kita punya inisiatif untuk melanjutkan pengurusan sertifikat yang belum selesai tetapi dengan catatan supaya Penggugat menaruh cek di Notaris sebesar kekurangannya yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), tetapi Penggugat tidak mau;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 48

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 teruat 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 dasarnya pengukuran tanah obyek sengketa adalah karena semula teman saksi yang ada di Jakarta berminat mau membeli tanah sengketa, maka saksi ukur dan saksi mencari saksi dari perangkat desa Peron dan orang yang sudah dipercaya dari pihak keluarga Penjual/Tergugat untuk menunjukkan tanah obyeknya, dan untuk sawah karena akan dibeli oleh orang Desa Peron maka tanah yang belum bersertifikat saksi ukur semua, saksi gambar;
- Bahwa berita kalau tukar guling terhadap tanah sawah yang ada di pinggir jalan dengan bengkok itu tidak diperbolehkan oleh Gubernur Jateng Setelah ada pertemuan di Balai Desa Peron 3 (tiga) bulan kemudian saksi minta ijin ke pada Gubernur tetapi tidak diijinkan karena tidak untuk kepentingan umum, sebagai gantinya 2 (dua) tanah disebelah bengkok yang harganya lebih tinggi;

2. **MARYADI,**

- Bahwa kejadian sehingga dibuatnya Surat Kesepakatan sebagaimana bukti T-3 adalah pada tanggal harinya lupa , waktu itu dari pihak keluarga pemilik lahan Alm. Bapak Suroto ke Lokasi dengan tujuan karena untuk mediasinya waktu itu mengalami kesusahan untuk bertemu dengan pihak Pembeli tanah karena mungkin ada faktor Pandemi Covid 19, lalu dilakukan penggembokan dikandung maksud agar ada perhatian dari pihak Penggugat, saksi menyaksikan bahwa yang menggembok adalah keluarga almarhum Bp. Suroto;
- Bahwa yang digembok adalah pintu Utama akses masuk, ada pintu kecil di sebelah barat , itu dapat keluar masuk;
- Bahwa untuk aktifitas ternaknya masih dapat berjalan atau beroperasi, karena waktu itu ada 3 (tiga) kandang masih bisa beroperasi, yang diminta oleh keluarga Penjual, yang berhenti adalah kegiatan pembangunannya tetapi untuk ternaknya tetap jalan, sedangkan permintaan dari warga semua aktivitas harus berhenti total, saksi selaku mediator saksi minta kepada pihak keluarga penjual yang diberhentikan adalah kegiatan pembangunannya sedangkan untuk ternaknya tetap jalan karena menyangkut nyawa dan itu disetujui dan ada kesepakatan antara kedua belah pihak;
- Bahwa saksi tahu tidak ada pengrusakan terhadap barang barang milik perusahaan yang saksi tahu hanya kegiatan penggembokan saja;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 49

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 tidak ada intimidasi dari keluarga penjual, yang diminta adalah hanya untuk aktivitas pembangunan untuk sementara dihentikan;
- Bahwa faktanya sampai hari ini pembangunan masih tetap berjalan dan tambah besar;
- Bahwa saksi ikut terlibat di dalamnya karena saksi dekat sekali dengan letak ternak;
- Bahwa pada waktu itu yang disampaikan oleh warga adalah warga minta pertanggungjawaban kepada perusahaan ternak tersebut agar menepati janji-janji sebagaimana pada waktu sosialisasi kepada warga agar yang disosialisasikan itu ditepati, karena ada sebagian yang tidak ditepati oleh pihak ternak, dan warga menuntut, waktu itu warga kepingin ketemu dengan pemilik ternak oleh karena tidak pernah ditemui dan tidak ada kesepakatan maka warga marah dan berusaha menutup akses masuk perusahaan ternak tersebut, karena tanah yang dipakai adalah tanah milik desa, pada waktu itu warga tidak merusak prasarana ternak tetapi hanya menggembok pintu masuk ternak;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada waktu itu adalah kesepakatan antara keamanan ternak Pak Wiyono Kalyono yang bernama Suprayitno dengan warga;
- Bahwa saksi dapat menyimpulkan kalau pak Suprayitno adalah tenaga keamanannya Pak Wiyono Kalyono (Penggugat) karena Pak Suprayitno setiap bulannya menerima gaji dari Pak Wiyono Kalyono;
- Bahwa saksi tahu kalau Sdr. Suprayitno setiap bulannya menerima gaji dari Pak Wiyono Kalyono adalah informasi langsung dari Pak Denny, waktu itu saksi juga ikut sebagai pendamping langsung keamanan;
- Bahwa saksi melihat sendiri slip gajinya pak Suprayitno dari Pak Likun Mandornya;
- Bahwa yang melakukan penggembokan adalah pihak dari keluarga penjual (Para Tenggugat) dan Pak Prayitno ada di situ;
- Bahwa yang saksi tahu tidak ada desakan dari keluarga penjual, waktu itu ramai-ramai ada 7 (tujuh) orang keluarga dari Penjual tanah yaitu : Pak Ridwan, Pak Juni, dari keluarga Pak Ridwan 3 (tiga) orang, ada Mbak Pipit dan tidak ada orang lain/orang dari luar;
- Bahwa Pintu samping itu artinya ada sela yang kosong, bukan pintu permanen, hanya cukup untuk masuk satu orang, untuk armada tidak bisa masuk;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau untuk membawa barang (pakan) masuk ke dalam hanya bisa dipanggul, dari jalan utama ke pintu kecil kira kira berjarak 20 (dua puluh) meter, dari pintu kecil ke Gudang lebih kurang 40 (empat puluh) meter;
- Bahwa di dalam ada 3 (tiga) kandang ayam besar, untuk kapasitasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu tidak ada intimidasi dari keluarga penjual karena waktu itu saksi berada disitu dari awal hingga selesai;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada bodyguard-bodygard yang berada di situ agar tidak ada orang yang membuka pagar;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke TKP;
- Bahwa saksi datangnya ke TKP kalau dipanggil saja sehingga tidak tahu kalau ada bodyguard bodyguard yang berada di TKP;
- Bahwa sekarang pintu tersebut sudah dipindah setelah ada keberatan dari warga;
- Bahwa untuk letak ternaknya berada di Desa Peron, tetapi untuk letak geografisnya dengan wilayah kami dekat sekali, pintu masuknya ikut Desa Tambahsari bukan Desa Peron;
- Bahwa saksi kurang tahu jumlah tenaga yang dari luar, yang jelas banyak, yang saksi tahu Pak RT dan Pak RW Dusun Serang Desa Tambahsari ikut sebagai tenaga kuli bangunan;
- Bahwa pada waktu penggembokan itu sudah ada aktivitas bangunan;
- Bahwa Memang kalau tuntutan nya semua aktivitas yang ada di peternakan supaya diberhentikan, kemudian saksi diundang untuk memediasi permasalahan itu, kemudian saksi bicara dengan pihak pak Wiyono Kalyono yang diwakili oleh Mas Denny dan saksi negosiasi dengan pihak penjual yang diwakili oleh Pak Ridwan, intinya saksi minta kedua belah pihak untuk sama-sama menahan diri;
- Bahwa waktu terjadi penggembokan tidak lebih dari satu minggu, untuk aktivitas peternakan tetap berjalan, yang diberhenti adalah aktivitas pembangunannya;
- Bahwa saksi tahu dengan obyek sengketa dalam perkara ini yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan yang **Pertama** adalah tanah negara yang luasnya lebih kurang 2.000 M2 atas nama SPT Sri Suparmi yang **kedua** atas nama Sri Sutanto;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 51

Disclaimer

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



- Bahwa yang tanah satu karena tanah itu akan dibuat peternakan ayam, dari pihak Penjual akan menjual tanahnya secara global, tanah itu berada di blok Sebukoh yang di pintu masuk itu tidak ditawarkan, yang ditawarkan adalah tanah dengan SPPT tanah blok Sebukoh, bu Nanik tidak mau karena letaknya jauh dari ternak, yang tanah satunya lagi yaitu tanah sawah yang luasnya hampir 4.000 M2, dari pihak Penjual menawarkan tanah yang di blok Sebukoh, di pintu masuknya peternakan ada tanah milik Desa Peron, waktu itu akses jalannya tidak ada karena satu-satunya jalannya lewat tanah bengkok Desa, Bu nanik mau beli tanah lagi selagi ada akses jalannya, kemudian Pak Ujo (saksi 1 Tergugat) menanyakan ke Desa Peron, saksi juga ikut rapatnya dengan pemerintah desa dan BBD dalam rangka musyawarah rencana tukar guling, waktu itu sepakat dengan persyaratan, tanah sawah diukur, rencana tanah yang untuk tukar guling juga diukur semuanya, ternyata luasnya lebih luas tanah bengkok yaitu sekitar 7.000 M2, dari desa kelebihan tanah yang 3.000 M2 itu minta diuangkan untuk membeli tanah pembuangan sampah, karena waktu itu harus dikonsultasikan ke gubernur, kemudian mencari jalan keluar untuk bisa akses ke atas, akhirnya tanah yang di depan yaitu tanahnya atas nama Paat sebagai pintu masuk, tetapi kita harus membelikan 2 (dua) bidang tanah yaitu milik Mujianti dan milik Muslih yang dibeli oleh Penjual tetapi yang membayar Bu Nanik, akhirnya tukar guling tidak jadi, selanjutnya pemerintah Desa Peron tidak memasukkan sawah itu dalam jual beli;
- Bahwa harga tanah keseluruhan 14 hektar dengan harga Rp.11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) kelebihan yang 3.000 M2 akan dihiitung per meternya 78.571 (tujuh puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh satu) rupiah per meternya;
- Bahwa pihak Penggugat sudah membayar kepada Para Tergugat sejumlah Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) sisa kekurangannya sampai sekarang belum selesai, alasannya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan saksi- saksi yang diajukan baik dari pihak Penggugat maupun Para Tergugat akan ditanggapi dalam kesimpulan masing-masing pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 153 HIR, Pasal 211- pasal 214 RV, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 52



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setempat yang terletak di Desa Peron, Kecamatan Limbangan pada tertanggal 26 Agustus 2022 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menurut Versi Penggugat :

- Bahwa Penggugat membenarkan Gambar I, Gambar II dan Gambar III;
- Bahwa Waktu ditawarkan dengan pada waktu pencantuman letter C datanya berbeda diganti dengan nama orang lain yang tidak ada dalam pembicaraan diantaranya Ngasinem dan lain lain (datanya berubah);
- Bahwa Pada waktu disepati yang ditawarkan kepada penggugat sejumlah 21 (dua puluh satu) bidang termasuk tanah obyek sengketa I;
- Bahwa Pada waktu pengukuran obyek sengketa disaksikan oleh Pak Kadus Munadhirin, yang menerangkan bahwa ia pernah menyaksikan pengukuran obyek sengketa oleh BPN Kendal terhadap asset pak Suroto yang mau dijual kepada Penggugat untuk keperluan pembuatan sertifikat, selanjutnya Pak Munadhirin mengatakan tidak tahu;
- Bahwa Obyek yang ke dua berada di dalam (medannya susah dijangkau berupa semak belukar);
- Bahwa Pertama broker (mas Ujok) mengirimkan video tanah tanah yang akan dijual, kemudian broker mengirimkan fotokopi SPPT tahun 2019 terhadap tanah tanah yang akan dijual kepada Penggugat yang dikirim pada tanggal 11 Desember 2019, memang ada pembicaraan mengenai tukar guling tetapi Penggugat bilang meskipun tukar guling jadi atau tidak, yang obyek sengketa I tetap ikut dan Tergugat I mengiyakan, makanya ada bukti Penggugat yaitu vidionya dari Broker (Ujok) dia bilang sertifikat yang sawah obyek sengketa I baru dicari sepertinya belum sertifikat, untuk tanah yang lain sudah sertifikat, pada waktu di Notaris sudah ditanyakan, tanah semuanya ada 21 (dua puluh satu) bidang termasuk obyek sengketa I dan sudah ditransaksikan, lalu persyaratannya dibawa ke Notaris, dari pihak penjual minta waktu untuk melengkapi sertifikatnya karena baru dicari, Ketika mau dibuat sertifikat malah dimasukkan nama pemilik lain/bukan sawah obyek sengketa I, data yang ditawarkan dengan leter C datanya berbeda/ditukar dengan tanah yang lain;
- Bahwa Terhadap tanah tanah yang dipakai untuk ternak ayam sekarang sudah dikuasai oleh Penggugat, tetapi dahulu bermasalah karena dahulu ada pengrusakan pintu yang disegel diduga oleh Para Tergugat, Penggugat minta ganti rugi terhadap kerusakan;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjanjian awal yang telah disepakati oleh Penggugat dan Para Tergugat, setelah Penggugat membayar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) kepada Para Tergugat, Penggugat diperbolehkan memanfaatkan lahan terserah Penggugat kalau akan mengelola lahan;
- Bahwa Kemudian ada penyegelan pintu kandang oleh pihak Para Tergugat lalu ditengahi oleh Pak Camat, Pak Lurah, Kapolsek Limbangan dan Notaris juga datang dari pihak Tergugat tidak ada yang datang, dalam perjanjian itu pihak Penggugat akan membayar lunas sepanjang pihak Tergugat sudah dapat membalik nama dari letter C Desa menjadi sertifikat, di PJB Notaris juga disebutkan;
- Bahwa dari pihak Penggugat mau melunasi kekurang bayarnya asalkan sertifikat sudah jadi semua;
- Bahwa dari pihak Penggugat berpedoman apa yang sudah disepakati di awal maka harus kita taati;
- Bahwa yang pertama disepakati awal adalah 21 (duapuluh satu) bidang, kemudian dimasukkan lagi tambahan milik orang lain 3 (tiga) bidang, sehingga semuanya menjadi 24 (dua puluh empat) bidang tanah yang ditawarkan;

Menurut Versi Para Tergugat :

- Bahwa Penggugat membenarkan Gambar I, Gambar II dan Gambar III;
- Bahwa untuk batas obyek sengketa I Tergugat menyatakan sesuai dengan gambar;
- Bahwa dari awal Para Tergugat menawarkan tapi asal ada tukar guling tanah dari kelurahan yang ada di dalam obyek sengketa termasuk yang 21 (dua puluh satu) bidang, tapi dari kelurahan tidak bisa karena tidak dapat ijin dari Gubernur terhadap tanah sengketa yang 7.000 meter persegi, maksudnya tanah ditukar guling, karena tanah sengketa I letaknya gandeng dengan tanah bengkok maka ditawarkan sekalian, dengan tujuan untuk tukar guling dengan tanah bengkok desa yang luasnya 7.027 meter persegi;
- Bahwa pihak broker bersama dengan Tergugat III sudah maju ke Gubernur Jawa Tengah tetapi tidak diijinkan karena tidak untuk kepentingan umum, makanya obyek sengketa I sejak awal tidak dimasukkan dalam perjanjian, rencananya akan dimasukkan setelah ada tukar guling, tetapi karena tukar guling ijinnya ditolak oleh gubernur maka tanah obyek sengketa I tidak termasuk dalam perjanjian;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 54

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 sebelum tanah ditawarkan kepada Penggugat sudah dilakukan pengukuran terlebih dahulu;
- Bahwa pihak broker tidak menawarkan kepada Penggugat tetapi isteri Penggugat (Bu Nanik) yang menelpun Penggugat terlebih dahulu;
- Bahwa sekarang ini tanah obyek sengketa I masih dikuasai Tergugat;
- Bahwa sejak awal tanah obyek sengketa tidak pernah dijual, karena andaikata dijual syaratnya harus ada tukar guling, tetapi senyatanya tidak ada tukar guling;
- Bahwa dari pihak Tergugat memang ada yang berbeda, Tergugat tidak pernah menawarkan tanah sengketa I/ tidak termasuk dalam perjanjian jual beli, sebelum ada pertemuan di Desa Peron baru tanah sengketa I sudah ditawarkan asalkan ada tanah yang ditukar guling;
- Bahwa sebetulnya yang di depan tanah yang 21 (dua puluh satu) bidang itu ada sawah didepan pintu masuk, sebetulnya tidak ditawarkan tetapi karena Penggugat menginginkan maka kita membolehkan kalau akan dibuat jalan, karena kalau lewat jalan yang tanah bengkok desa tidak bisa;
- Bahwa terhadap yang dituduhkan oleh Penggugat bahwa pihak Tergugat melakukan pengrusakan pintu masuk peternakan adalah karena tanah yang disepakati belum semua dibayar / dibayar sebagian oleh Penggugat maka pihak Tergugat melakukan penyegehan, setelah terjadi kesepakatan kemudian segel dibuka, kemudian selang beberapa bulan dilakukan pengrusakan oleh warga Desa Peron;
- Bahwa tanah sudah dibeli penggugat dengan perjanjian akan dibayar 2 (dua) tahap, sudah dilakukan pembayaran sebagian Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), kemudian Penggugat minta ijin untuk membersihkan lahan dan diijinkan oleh pihak para Tergugat tetapi penggugat malah membangun kandang ayam, dari pihak tergugat minta ada tambahan pembayaran karena syarat permohonan pembuatan sertifikat sudah dimasukkan ke BPN Kendal, tetapi dari pihak keluarga Tergugat minta saya disuruh narik persyaratan tersebut dari BPN, kekurangannya sampai sekarang belum dibayar oleh pihak Penggugat;
- Bahwa Tergugat mau pihak Penggugat menyerahkan cek ke Notaris sejumlah Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) lagi baru nanti sertifikat akan diselesaikan oleh Tergugat, sekarang ini sudah ada 9 (Sembilan) sertifikat yang sudah jadi;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 55

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya secara e litigasi tertanggal 4 Oktober 2022 yang untuk singkatnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang bahwa dalam Surat Jawaban Para Tergugat pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

-GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Exemptio Plurium Litis);

Bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah objek sengketa, adalah berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja, dimana selanjutnya dari 23 bidang tanah yang menjadi objek jual beli, oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal telah diterbitkan sebanyak 8 SHM menjadi atas nama Penggugat. Oleh karena itu dalam hal ini seharusnya Penggugat menarik Notaris/PPAT Elly Suryani, SH dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kendal sebagai pihak dalam gugatan perkara *aquo*.

-GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA;

Bahwa Tergugat VI tidak termasuk sebagai para pihak yang tercantum didalam akta notaris sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tertanggal 24 Februari 2020 tersebut dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga atas ditariknya Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara *aquo* mengindikasikan surat gugatan Penggugat adalah *Error In Persona*, oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan tanggapannya sebagaimana termuat dalam repliknya tertanggal 12 Juli 2022;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 25 Juli 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 136 HIR berbunyi : Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si Tergugat, dikecualikan hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi setelah Majelis Hakim teliti bukan mengenai kewenangan mengadili dan eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara dan diperlukan pembuktian yang lebih lanjut dipersidangan maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana yang tersebut pada bagian tentang duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V mengaku sebagai Ahli Waris Alm. Bapak SUROTO dan TERGUGAT VI mengaku sebagai suami dari TERGUGAT II dan PARA TERGUGAT mengaku selaku pemilik sah atas 21 bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam penawaran yang disampaikan kepada Penggugat yaitu sbb :

N O	Nomor Objek Pajak	Nama Wajib Pajak	Blok	Luas	Ke t
1	33.24.060.002.003-0039.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	9.884	
2	33.24.060.002.003-0041.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	10.635	
3	33.24.060.002.003-0034.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	5.856	
4	33.24.060.002.003-003.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	7.622	
5	33.24.060.002.003-	Sri Sutanto	Tegal	7.797	

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 57



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	0029.0		Sedukuh		
6	33.24.060.002.003-009.0	Sri Suparmi	Tegal Sedukuh	5.633	
7	33.24.060.002.003-0043.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	6.944	
8	33.24.060.002.003-0032.0	Sri Yuni Suprpto	Tegal Sedukuh	5.623	
9	33.24.060.002.003-0028.0	Sri Suparmi	Tegal Sedukuh	7.797	
10	33.24.060.002.003-0026.0	Sri Suparmi	Tegal Sedukuh	7.715	
11	33.24.060.002.007-0014.0	Sri Sutanto	Sawah Suko	4.513	
12	33.24.060.002.003-0027.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	6.853	
13	33.24.060.002.002-0023.0	Sutanto	Tegal Sedukuh	15.013	
14	33.24.060.002.003-0022.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	1.489	
15	33.24.060.002.003-0007.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	7.392	
16	33.24.060.002.003-0030.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	6.476	
17	33.24.060.002.003-0006.0	Sri Suparsih	Tegal Sedukuh	2.821	
18	33.24.060.002.003-0008.0	Sri Sutanto	Tegal Sedukuh	5.978	
19	33.24.060.002.003-0001.0	Nungki Oktarini S	Tegal Sedukuh	3.791	
20	33.24.060.002.003-0040.0	Nungki Oktarini S	Tegal Sedukuh	5.718	
21	33.24.060.002.003-0042.0	Tahud	Tegal Sedukuh	11.989	
TOTAL LUAS				147.539	

2. Bahwa untuk meyakinkan PENGUGAT maka PARA TERGUGAT memberikan GAMBAR UKUR kasar dan copy SPPT atas semua tanah yang diakui milik PARA TERGUGAT ;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 58



3. Bahwa karena tertarik untuk mengembangkan usaha peternakan ayam petelurnya yang diharapkan mampu bermanfaat bagi lingkungan yang mampu menyerap lapangan kerja sehingga mampu meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitar maka PENGGUGAT berminat dan tertarik membeli kemudian diadakan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI antara PENGGUGAT dan TERGUGAT VI yang mengaku telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tertanggal 15 Februari 2020 dimana salah satu klausula yang disepakati adalah:

“SETELAH PEMBAYARAN KE-1, PIHAK KEDUA (PENGGUGAT) BERHAK MEMANFAATKAN DAN MENGELOLA TANAH-TANAH YANG DITRANSAKSIKAN”

4. Bahwa untuk lebih menguatkan SURAT KESEPAKATAN JUAL BELI tertanggal 15 Februari 2020 maka dibuat dan disepakatilah PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja;
5. Bahwa kemudian setelah penandatanganan PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja ternyata terkuak fakta sebagaimana tertera dalam Pasal 1(satu) PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja PARA TERGUGAT mengganti data letter C yang disampaikan dihadapan Notaris dengan tidak memasukkan letter C yang tertera dalam daftar penawaran dan gambar ukur kasar penawaran,yaitu :

- Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
- Tanah Negara (P2) seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Dan sebaliknya justru PARA TERGUGAT menambahkan jumlah bidang yang diakui sebagai miliknya meskipun tidak tertera dalam daftar

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 59



penawaran dan gambar ukur yang diberikan pada saat penawaran,yaitu:

- 1) Letter C a/n SOEHOET Bin SAHLAN ;
- 2) Letter C a/n Ngasinem Bin Kartoredjo;

Dimana dengan berbagai pertimbangan maka **PENGUGAT** tidak mempermasalahkan dan bersedia membeli seluruh bidang yang ditambahkan diatas sebagaimana tercantum dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor:42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja namun dengan tetap meminta supaya bidang yang ditawarkan diawal yaitu : Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007 -014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2)seluas ± 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH nantinya tetap dijual kepada Pengugat dengan harga yang disepakati diawal yaitu Rp 78.751,- dimana harga itu diperoleh dari hasil rata-rata harga tanah yang didapat dari pembagian 14 Ha/ **Rp 11.000.000.000,- (Sebelas Milliar Rupiah);**

6. Bahwa dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja tersebut diatur dalam Pasal 2(dua) kesepakatan harga jual beli dan teknis pembayaran dimana harga kesepakatan adalah sebesar **Rp 11.000.000.000,-(Sebelas Milliar Rupiah)** dengan teknis pembayaran yaitu:

- Sebagian sebesar Rp 6.000.000.000,-(Enam Millyar Rupiah) dibayarkan oleh PENGUGAT kepada PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) pada hari dan tanggal penandatanganan akta ini,untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah;
- Sisa sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Millyar) dibayarkan PIHAK KEDUA (PENGUGAT) kepada PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) setelah sertipikat jadi, apabila ada kelebihan jumlah bidang tanah

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lebih dari 14 Ha), maka diwajibkan kepada Pihak Kedua untuk membayar kelebihan luas bidang tanah tersebut dengan harga Rp 78.751,-/meter persegi. Dalam hal ini yang dimaksud luas ukur adalah sesuai yang tertera dalam SHM yang nantinya akan diterbitkan BPN.

- Pembayaran Tahap III(ketiga) terhadap sisa kelebihan luas tanah dari 14 Ha dilakukan 4 bulan setelah sertipikat jadi. Selama perjanjian jual beli ini berlangsung sertipikat disimpan di Kantor Notaris.

7. Bahwa kemudian PENGUGAT mematuhi isi perjanjian dan melakukan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2020 akta PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI NO.42 sebesar Rp 6.000.000.000,- (Enam Millyar) yaitu pada hari Senin Tanggal 24 Februari 2020 dan sesuai kesepakatan maka sisanya sebesar Rp 5.000.000.000,-(Lima Millyar Rupiah) akan dibayar pada saat seluruh sertipikat telah jadi menjadi atas nama PENGUGAT;

8. Bahwa kemudian dilakukan penunjukan batas dan ukur ulang oleh petugas BPN dan dihadiri oleh PARA TERGUGAT, PENGUGAT dan Keluarga PENGUGAT dan wakil dari Kelurahan Peron Kecamatan Limbangan Kabupaten Boja pada tanggal 15 Agustus 2020 dimana tanah yang diukur adalah seluruh tanah yang tercantum dalam sebagaimana dimaksud dalam PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor: 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI,Sarjana Hukum,Notaris Kendal di Boja dan juga termasuk kedua bidang tanah yang ditawarkan dalam penawaran awal yaitu :

- Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
- Tanah Negara (P2)seluas ± 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Sehingga kesemuanya termasuk yang ditunjuk dan diukur ulang.

9. Bahwa kemudian PARA TERGUGAT melakukan tindakan melawan hukum dengan memasuki lahan yang telah ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin,Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 61

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

WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja padahal sudah dibangun pagar dan sudah ada larangan untuk tidak memasuki pekarangan tanpa ijin dari PENGUGAT selaku pemilik peternakan ayam petelur ;

10. Bahwa PARA TERGUGAT kemudian mengintimidasi pekerja dan membuat kegaduhan dan meminta agar PENGUGAT membayar sisanya sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Millyar Rupiah) padahal sertifikat belum jadi semua sebagaimana perjanjian dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja ;

11. Bahwa PARA TERGUGAT kemudian menggembok pagar peternakan milik Penggugat yang terletak di tanah yang ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja sehingga menimbulkan kerusakan akibat para pekerja kesulitan masuk sehingga ketika terjadi hujan banyak barang yang rusak ;

12. Bahwa selain menggembok, mengintimidasi dan kemudian juga dilakukan perusakan pagar peternakan ayam petelur milik PENGUGAT yang berdiri diatas lahan yang ditransaksikan sebagaimana dimaksud dalam PERIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja, oleh segerombolan orang-orang yang mengaku suruhan dari PARA TERGUGAT bahkan juga mengancam kepada para pekerja;

13. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan sangkalannya sebagaimana tertuang dalam Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa didalam Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 15 Pebruari 2020, belum ada pernyataan persetujuan maupun tanda tangan dari Tergugat IV

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 62



dan Tergugat V selaku pihak yang termasuk sebagai ahli waris dari Alm. SUROTO. Bahwa karena Surat Kesepakatan Jual Beli tertanggal 15 Pebruari 2020 belum memenuhi kualifikasi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata maka sebagai konsekwensi logisnya kesepakatan jual beli dibawah tangan itu menurut hokum tidak dapat dijadikan dasar alas hak bagi Penggugat untuk memanfaatkan dan mengelola tanah yang menjadi objek jual beli.

2. Bahwa perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor : 42 antara Penggugat dan Para Tergugat, belum sempurna dikarenakan masih ada kewajiban pembayaran yang harus dilaksanakan oleh Penggugat, apalagi Sebagian besar darit anah yang ditransaksikan tersebut masih menjadi milik Para Tergugat, oleh karenanya perbuatan Para tergugat yang masuk kedalam pekarangan tanah miliknya dengan maksud mengingatkan Penggugat agar menghentikan perbuatannya memanfaatkan, mengelola dan membangun peternakan ayam diatas tanah yang ditransaksikan sebelum adanya pelunasan dari Penggugat tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR, menyebutkan “barangsiapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain harus membuktikan hak atau keadaan itu”, oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad) terhadapnya, sedangkan Para Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut, maka baik Penggugat maupun Para Tergugat masing-masing dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat maka Penggugat wajib membuktikan kebenaran dalilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-19 dan telah diberi meterai secukupnya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini serta telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi yaitu 1. Saksi Munadhirin, 2. Saksi Samidi, 3. Saksi Danny Irawan Bektiono, 4. Saksi Moch Solikun;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 63



Menimbang, bahwa selain itu untuk membuktikan sangkalannya Para Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4. Bahwa terhadap bukti surat tersebut semua telah diberi materai secukupnya, sehingga bukti surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini. Bahwa Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Saksi Eko Pujo Aksono, 2. Saksi Maryadi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut HIR dan RBg, tidak ada ketentuan khusus dan persyaratan tentang tata cara menyusun dan membuat surat gugatan. Hanya dalam Rv Pasal 8 No. 3 yang mengharuskan adanya pokok gugatan, meliputi:

- a. Identitas para pihak Umumnya meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, alamat tinggal para pihak yang berperkara terutama tergugat harus terang dan cermat, untuk memudahkan jurusita dalam melakukan pemanggilan, serta kedudukannya sebagai pihak dalam perkara yang diajukan di pengadilan. Hal ini merupakan syarat formal suatu gugatan untuk menghindari terjadinya error in persona (kesalahan identitas seseorang). Pihak-pihak yang berperkara itu harus ditegaskan kedudukannya dalam perkara apakah sebagai penggugat atau tergugat. Jika tidak maka gugatan dianggap kabur (obscuur libel);
- b. Fundamentum Petendi atau Posita Posita atau fundamentum petendi adalah dalil-dalil atau alasan-alasan konkret mengenai hubungan hukum disertai dasar dan alasan tuntutan (middelen van den eis). Posita memuat hal-hal penegasan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dan hubungan tergugat dengan obyek sengketa. Posita gugatan harus cakap, ringkas, jelas, terinci dan sistematis. Posita yang tidak sistematis, tidak runtut dan berbelit-belit membuat gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan kabur;
- c. Petitum atau Tuntutan Petitum adalah apa yang diminta atau diharapkan penggugat agar dinyatakan atau dihukumkan kepada para pihak terutama pada tergugat oleh hakim. Petitum juga harus jelas, harus sejalan dengan posita karena jika semua petitum tidak senyawa dengan posita gugatan maka posita gugatan menjadi cacat dan kabur sehingga menyebabkan gugatan tidak diterima. Petitum atau tuntutan harus jelas dan tidak boleh bertentangan dengan posita gugatan. Gugatan yang

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 64



positanya bertentangan dengan petitum dapat pula dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat sebagaimana dalam surat gugatan penggugat tertanggal 18 November 2021 pada pokoknya mendalilkan bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan penggugat juga menuntut para tergugat secara tanggung renteng untuk pembayaran ganti rugi baik secara materiil maupun immaterial sebagaimana termuat dalam petitum ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat);

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam gugatan penggugat tersebut dapat dicermati bahwa pengugat dalam petitum ke-7 (tujuh) juga menyatakan bahwa terhadap :

- Tanah sawah C Desa a.n. MOHADI dengan nomor SPPT:33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto ;
- Tanah Negara (P2) seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH ;

Adalah termasuk dalam tanah yang ditransaksikan dalam Pasal 2 huruf c PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat Pada Hari Senin, Tanggal 24 Februari 2020 Pukul 14.30 WIB di hadapan NOTARIS ELLY SURYANI, Sarjana Hukum, Notaris Kendal di Boja dengan harga Rp 78.751/permeter ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (ketujuh) tersebut Majelis Hakim berpendapat merupakan perbuatan yang harus dibuktikan tersendiri , dimana berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Suryani adalah suatu perbuatan perjanjian yang mana didalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 tersebut terdapat hak dan kewajiban baik penjual (dalam hal ini para tergugat) dan juga pembeli (dalam hal ini penggugat) yang harus dicermati apakah tiap-tiap pihak telah melaksanakan isi dari kesepakatan tersebut sebagaimana dalam Pasal 1313 KUHPerdota "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";

Menimbang, bahwa disamping itu untuk membuat suatu perkara perdata dalam hal ini perkara perdata aquo Perkara Nomor 73/Pdt.G/2022/PN Kdl lebih terang perlunya Notaris Elly Suryani ditarik sebagai pihak karena apa yang didalilkan oleh penggugat adalah terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Suryani;

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 65



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3 (ketiga), petitum ke-4 (keempat) serta petitum ke-7 (ketujuh) Majelis Hakim berpendapat adalah perbuatan yang berbeda, dan dengan tidak ditariknya Notaris Elly Suryani maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebagai gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil, maka gugatan penggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**, sebagaimana Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap pada (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relative;

Menimbang, bahwa terhadap, maka gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* maka gugatan penggugat tersebut dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), hal ini bersesuaian pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Majelis Hakim selanjutnya tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara gugatan secara materiil;

DALAM REKONVENSI;

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi mendalilkan *Tanah Sawah C Desa an. MOHADI dengan nomor SPPT* :

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33.24.060.002.007-014.0 a/n Sri Sutanto dan Tanah Negara (P2) seluas \pm 2.034 dengan nomor SPPT : 33.24.060.002.003-0022 a.n. SRI SUPARSIH, TIDAK TERMASUK sebagai objek tanah ditransaksikan di dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat rekonsensi juga mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No. 42 tanggal 24 Februari 2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Elly Suryani, SH, Notaris Kendal di Boja, yang mana telah Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana tersebut diatas dan telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, dengan demikian terhadap gugatan Rekonsensi sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan;

Memperhatikan Pasal 8 No. 3 Rechtsvordering (Rv), Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang - Undang Nomor 8 Tahun 2004 jo UU No.49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dihitung hingga kini ditetapkan sejumlah Rp.4.311.00,00 (empat juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 67



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2022 oleh Sahida Ariyani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Andreas Pungky Maradona, SH.,M.H dan Arif Indrianto SH.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 25 Oktober 2022 secara e-litigasi oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Moh Kabul Setyadarma Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kendal, serta dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Para Tergugat

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andreas Pungky Maradona, S.H, M.H

Sahida Ariyani, S.H.

Arif Indrianto S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Moh Kabul Setyadarma

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.2.081.000,00
4. Pemberitahuan PS.....	Rp.. 120.000,00
5. Materai	Rp. 10.000,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00
7. PNBP	Rp. 80.000,00
8. Biaya Sumpah	Rp. 150.000,00
9. Biaya PS.....	Rp.1.750.000,00
10. Biaya persuratan.....	Rp. 30.000,00
Jumlah	Rp 4.331.000,00

(empat juta tiga ratus sebelas ribu rupiah)

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 68



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

Putusan No 73/Pdt.G/2021/PN Kdl, halaman 69

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)

Halaman 69