



**PUTUSAN**

**Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AGUNG NUR FAJAR**, bertempat tinggal di Jl. Pengadegan Barat Raya Nomor 21 RT002 RW006, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NANO WINDARMONO, S.H, ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM**, beralamat kantor di Jl. Letjen Pol Soemarto Gang Malabar No. 168 Kelurahan Purwanegara Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas Provinsi Jawa Tengah. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2022, sebagai **Penggugat;**

Lawan

1. **SOLEH**, bertempat tinggal di Panembangan, Rt: 006 Rw: 003, Kel/desa Panembangan, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **NARSIDI NASAM**, bertempat tinggal di Cipete, Rt: 004 Rw: 003, Kel/desa Cipete, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**
3. **HENNY DWI BUDIASTUTY ANGGRAENI, S.H.,M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Raya Pancurendang Nomor 4, Rt: 003 Rw: 001, Kel/desa Pancurendang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 22 Juli 2022 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa pada tanggal 15 September 2021 **PENGUGAT** melakukan pelunasan di Bank BUKOPIN atas Sertifikat Hak Milik Nomor **00103/Cipete.**, terdaftar atas nama **TERGUGAT II (Narsidi Nasam)** Untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **Obyek Sengketa I**, sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
2. Bahwa pada tanggal 15 September 2021 **PENGUGAT** melakukan pelunasan di perorangan sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), atas Sertifikat Hak Milik Nomor **00730/Panembangan**, terdaftar atas nama **TERGUGAT I (Soleh)** Untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **Obyek Sengketa II** dan SHM Nomor **01355/Panembangan** terdaftar atas nama **TERGUGAT I (Soleh)** Untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa III** ;
3. Bahwa pada tanggal 15 September 2021, **TERGUGAT I** beserta istrinya Nyonya **Rini Handayani**, **TERGUGAT II** beserta istrinya **Nyonya Darsinah** dan **PENGUGAT** pernah berencana melaksanakan transaksi jual beli di kantor **TURUT TERGUGAT** di Pancurendang Rt/Rw 003/001 Desa Pancurendang, Kecamatan Ajibarang, Kabupaten Banyumas;
4. Bahwa transaksi belum bisa dilaksanakan karena beberapa hari setelah datang ke Kantor **TURUT TERGUGAT**, Penjual merasa keberatan atas transaksi jual beli tersebut, disampaikan kepada **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 17 September 2021, dan meminta transaksi ditunda sampai dengan tanggal 20 Mei 2022 ;
5. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2022 **TERGUGAT I** beserta isterinya, **TERGUGAT II** beserta isterinya dan **PENGUGAT** sepakat dan setuju untuk membuat kesepakatan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :-

**5.1.**Bahwa **PENGUGAT** memberi kesempatan kepada **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT I** untuk mengembalikan uang yang sudah dikeluarkan sejumlah Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung dari tanggal 20-05-2022 sampai dengan tanggal 20-06-2022 ;

**5.2.**Bahwa apabila sampai tanggal 20-06-2022 **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II TIDAK DAPAT** memenuhi kesepakatan tersebut maka proses peralihan hak atas 3 SHM tersebut yaitu :-

- **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak **NARSIDI (TERGUGAT II)/Obyek Sengketa I**, Surat Ukur tanggal 31/03/2003 Nomor 0001/Cipete/2003 Luas 686 M2, terletak di Rt/Rw 04/02 Desa Cipete, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;



- **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT 1)/Obyek Sengketa II**, Surat Ukur tanggal 31/12/1999 Nomor 637/Panembangan/1999 Luas 1251 M2, terletak di Rt/Rw 06/03 Desa Panembangan, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;
- **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT I)/Obyek Sengketa III**, Surat Ukur tanggal 14/09/2018 Nomor 00616/Panembangan/2018 Luas 104 M2, terletak di Desa Panembangan, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah akan dilanjutkan sesuai Peraturan PerUndang-undangan yang berlaku dan apabila **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** dapat memenuhi kesepakatan tersebut maka mereka bersedia mengganti semua biaya yang sudah dikeluarkan **PENGGUGAT**, terkait rencana proses peralihan hak dan proses peralihan hak tersebut tidak dilaksanakan ;

6. Bahwa peristiwa tersebut diatas telah terjadi dalam bentuk Akta Kesepakatan Nomor 17 Tanggal 20 Mei 2022, dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** Notaris di Ajibarang ;

7. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2022 **PENGGUGAT** telah memberikan Somasi terakhir kepada **PARA TERGUGAT** akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan dengan demikian membuktikan bahwa **PARA TERGUGAT** Terbukti telah melakukan Wanprsetasi yang sangat merugikan **PENGGUGAT** ;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam Posita 1 sampai dengan Posita 7 tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli tanah secara Riil dan Kontan telah terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **PARA TERGUGAT** maka **PENGGUGAT** dapat dinyatakan sebagai **Pembeli yang SAH** atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak **NARSIDI (TERGUGAT II)**, **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT I)/ dan SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT I)** dan untuk itu **PENGGUGAT** dapat dinyatakan sebagai **Pemilik yang SAH** atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak **NARSIDI (TERGUGAT II)**, **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT I)/ dan SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak **SOLEH (TERGUGAT I)** tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dengan demikian PARA TERGUGAT Wajib untuk menyelesaikan permasalahan pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) untuk dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT **atau** PARA TERGUGAT agar melakukan Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) Kepada PENGGUGAT dengan cara menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
10. Bahwa apabila **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya tidak mau melakukan Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, **maka Putusan Perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini** dapat digunakan sebagai dasar untuk Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk dibaliknama menjadi nama PENGGUGAT ;
11. Bahwa PENGGUGAT telah melengkapi seluruh Persyaratan Administrasi Pelepasan Hak termasuk kewajiban untuk membayar Pajak sesuai ketentuan Peraturan Perundang undangan yang berlaku ;
12. Bahwa karena PARA TERGUGAT dinyatakan terbukti telah melakukan Wanpresasi, maka beralasan hukum bila biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada PARA TERGUGAT ;
13. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT didukung dengan bukti autentik, sehingga memenuhi syarat untuk dijatuhkannya putusan serta merta, maka beralasan hukum bilamana terhadap putusan perkara ini dapat

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding dan Kasasi maupun Verzet;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan untuk mengeluarkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dengan :

-**SHM Nomor 00103**/Desa Cipete atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II)/**Obyek Sengketa I**, Surat Ukur tanggal 31/03/2003 Nomor 0001/Cipete/2003 Luas 686 M2, terletak di Rt/Rw 04/02 Desa Cipete, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;

-**SHM Nomor 00730**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I)/**Obyek Sengketa II**, Surat Ukur tanggal 31/12/1999 Nomor 637/Panembangan/1999 Luas 1251 M2, terletak di Rt/Rw 06/03 Desa Panembangan, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;

-**SHM Nomor 01355**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I)/**Obyek Sengketa III**, Surat Ukur tanggal 14/09/2018 Nomor 00616/Panembangan/2018 Luas 104 M2, terletak di Desa Panembangan, Kecamatan Cilongok, Kabupaten Banyumas, Provinsi Jawa Tengah;

3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103**/Desa Cipete atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I)/ dan **SHM Nomor 01355**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) ;

4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT ;

5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyelesaikan permasalahan pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103**/Desa Cipete atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355**/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) untuk dibalik nama menjadi atas nama PENGGUGAT **atau** menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar melakukan Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103**/Desa Cipete atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730**/Desa Panembangan atas nama Pemegang

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) Kepada PENGGUGAT dengan cara menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

6. Menyatakan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya tidak mau melakukan Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, maka Putusan Perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ini dapat digunakan sebagai dasar untuk Pelepasan dan Peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan **SHM Nomor 00103/Desa Cipete** atas nama Pemegang Hak NARSIDI (TERGUGAT II), **SHM Nomor 00730/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) dan **SHM Nomor 01355/Desa Panembangan** atas nama Pemegang Hak SOLEH (TERGUGAT I) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk dibaliknama menjadi nama PENGGUGAT ;

7. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet ;

8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara ini seluruhnya secara tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah datang menghadap, dengan demikian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan Mediasi ;

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 dan para pihak sepakat menunjuk SURAHMAN SURYATMAJA, S.E., S.H., M.H., mediator bersertifikat yang telah terdaftar pada Pengadilan Negeri Purwokerto, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak hadir lengkap selanjutnya Majelis Hakim telah menawarkan untuk melanjutkan persidangan secara elektronik (e-litigasi) kepada para pihak namun persidangan secara e-litigasi tidak dapat dilaksanakan oleh karena Para Tergugat keberatan dan selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan acara biasa ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 24 Agustus 2022, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pelunasan tanggal 15 September 2021 ke Bank Bukopin sebesar Rp. 125.000.000 ( Seratus duapuluh lima juta rupiah ) dan ke perorangan sebesar Rp. 40.000.000 ( Empatpuluh juta rupiah ) yang dilakukan oleh PENGGUGAT **bukan bertujuan sebagai pembayaran/ pembelian** atas tanah yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00103/Cipete, atas nama TERGUGAT II (Narsidi Nasam) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 007030/Penambangan atas nama TERGUGAT I (Soleh) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 01355/Panembangan atas nama TERGUGAT I (Soleh), tetapi bentuk tindak lanjut pengamanan atas dana kerjasama antara PENGGUGAT dengan sodara RANTO ( Adik TERGUGAT I atau anak dari TERGUGAT II ), yang mengalami kendala dalam perjalanan bisnis mereka berdua.
2. Bahwa pelunasan kepada Bank Bukopin sebesar Rp. 125.000.000 (Seratus duapuluh lima juta rupiah) dan perorangan sebesar Rp. 40.000.000 (Empatpuluh juta rupiah) dengan tujuan agar Sertipikat Hak Milik Nomor 00103/Cipete, atas nama TERGUGAT II (Narsidi Nasam) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 007030/Penambangan atas nama TERGUGAT I (Soleh) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 01355/Panembangan diserahkan kepada PENGGUGAT atas permintaan PENGGUGAT tanpa disertai kesepakatan sebagai jaminan dan **bukan** sebagai jual beli, hanya diserahkan begitu saja sampai dengan Sodara Ranto dapat mengembalikan pinjaman kepada PENGGUGAT.
3. Bahwa antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sebelumnya **tidak ada transaksi hutang piutang ataupun jual beli**, Para Pihak diperkenalkan oleh Sodara Ranto ( Adik TERGUGAT I atau anak TERGUGAT II ) sehubungan dengan permasalahan bisnis mereka yang mengalami kendala, sehingga terjadilah kesepakatan pelunasan kepada Bank Bukopin sebesar Rp. 125.000.000 ( Seratus duapuluh lima juta rupiah ) dan perorangan sebesar Rp. 40.000.000 ( Empatpuluh juta rupiah ), sehingga tidak ada perjanjian jual beli ataupun pembebanan **Hak Tanggungan** atas Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### 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

00103/Cipete, atas nama TERGUGAT II (Narsidi Nasam) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 007030/Penambahan atas nama TERGUGAT I (Soleh) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 01355/Panambahan atas nama TERGUGAT I (Soleh), sehingga tidak mungkin kemudian dilanjutkan dengan peralihan nama (balik nama) kepada PENGUGAT.

4. Bahwa Akta Kesepakatan No 17 tanggal 20 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Henny Dwi Budiastuty Anggraeni SH, M.Kn TIDAK DAPAT DIJALANKAN sebelum terjadi kesepakatan harga jual Sertipikat Hak Milik Nomor 00103/Cipete, atas nama TERGUGAT II (Narsidi Nasam) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 007030/Penambahan atas nama TERGUGAT I (Soleh) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 01355/Panambahan.

5. Bahwa pada tahapan Mediasi yang dilakukan oleh Bapak Surahman Suryatmaja SE, SH, MH, kami mengajukan proposal perdamaian berupa pengembalian uang Sodara Penggugat sebesar Rp. 165.000.000 ( Seratus enam puluh lima juta rupiah ), atau membayar ketiga bidang tanah tersebut dalam posita 1 (satu) sesuai harga pasar wajar kemudian dipotong sebesar Rp. 165.000.000 ( Seratus enam puluh lima juta rupiah ) akan tetapi kedua proposal perdamaian tersebut ditolak oleh Penggugat.

Berdasarkan segala uraian yang telah TERGUGAT I dan TERGUGAT II kemukakan di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Hakim, mengadili dan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00103/Cipete, atas nama TERGUGAT II (Narsidi Nasam) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 007030/Penambahan atas nama TERGUGAT I (Soleh) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 01355/Panambahan atas nama TERGUGAT I (Soleh) batal demi hukum dan tidak dapat dilanjutkan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 01 September 2022, pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Bahwa Akta Kesepakatan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat belum bisa dilaksanakan proses peralihan haknya dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat I, II masih terjadi perselisihan dan syarat-syarat untuk proses peralihan hak tidak dilengkapi oleh Tergugat I, II;

## DALAM POKOK PERKARA

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar pada tanggal 20 Mei 2022 dibuat Akta Kesepakatan dengan No. 17 oleh Penggugat dan Tergugat I, II;

2. Bahwa dalam proses penyelesaian perkara, untuk objektivitas Turut Tergugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk dapatnya menerima 3 sertifikat hak milik yaitu:

- SHM Nomor : 00103 / Cipete, atas nama NARSIDI;
- SHM Nomor : 00730 / Panembangan, atas nama SOLEH;
- SHM Nomor : 01355 / Panembangan, atas nama SOLEH;

Sebagai alat bukti dan selanjutnya pihak pengadilan menyerahkan SHM tersebut kepada pihak yang berhak berdasarkan putusan pengadilan;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas Turut Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bona*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya tertanggal 08 September 2022 dan Tergugat I dan Tergugat II menanggapi dalam Duplik tertanggal 15 September 2022 dan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata telah sesuai. Bukti surat tersebut berupa :

1. Fotokopi dari asli Salinan Akta Kesepakatan Nomor: 17 tanggal 20 Mei 2022, , diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), Kabupaten Banyumas, kode bayar: 022201120000485, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), Kabupaten Banyumas, kode bayar: 022201120001308, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), Kabupaten Banyumas, kode bayar: 022101120007569, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Surat Somasi dari Sdr. Agung Nur Fajar (Penggugat) kepada sdr. Soleh (Tergugat I) tertanggal 27 Juni 2022, diberi tanda P-5 ;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online SHM No. 01355, diberi tanda P-6 ;
  7. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online SHM No. 00730, diberi tanda P-7 ;
  8. Fotokopi dari asli Surat Setoran Pajak Daerah Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online SHM No. 00730, diberi tanda P-8 ;
  9. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01355 desa Panembangan, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Soleh, diberi tanda P-9 ;
  10. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00103 desa Cipete, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Narsidi, diberi tanda P-10 ;
  11. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00730 desa Panembangan, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Soleh, diberi tanda P-11 ;
- Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, yang mana terhadap seluruh alat bukti tersebut diatas telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya di muka persidangan kecuali bukti P-9, P-10 dan P-11 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, pihak Penggugat tidak mengajukan Saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata telah sesuai. Bukti surat tersebut berupa :

1. Print out percakapan Whatsapp tanggal 5 Oktober 2021 antara Tergugat I dengan Notaris Heny, diberi tanda T.I.II -1 ;
  2. Print out percakapan Whatsapp tanggal 18 Juni 2022 antara Tergugat I dengan Penggugat, diberi tanda T.I.II -2 ;
  3. Fotokopi dari asli Slip setoran pinjaman di Bank Bukopin sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) , diberi tanda T.I.II -3 ;
  4. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kerjasama Perdagangan Gula antara Penggugat dengan sdr. Ranto (adik Tergugat I atau anak Tergugat II) , diberi tanda T.I.II -4 ;
- Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, yang mana terhadap seluruh alat bukti tersebut diatas telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya di muka persidangan kecuali bukti T.I.II -4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi AGUS SALWONO :

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat, tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan para pihak ;
- Bahwa Saksi tahu persis tentang 2 bidang tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu tanah dengan sertifikat semuanya atas nama Soleh (Tergugat I), dua sertifikat tersebut Saksi yang membayarkan, karena posisi sertifikat yang satu berada di PT Coco Sugar Indonesia dan yang satu lagi berada di perorangan. Kaitan Tergugat I dengan PT Coco Sugar Indonesia adalah Tergugat I mempunyai bisnis gula semut bermitra dengan PT Coco Sugar Indonesia dalam hal jual beli gula semut, PT Coco Sugar membeli gula kepada Tergugat I, dalam bisnis tersebut ada 1 buah sertifikat milik Tergugat I yang dijadikan jaminan atas barang yaitu tanah yang terletak di depan rumah Tergugat I yang sekarang sedang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini. Saksi disuruh oleh Penggugat untuk mengambil 1 buah sertifikat tersebut dari PT Coco Sugar Indonesia dan yang membiayai pengambilan sertifikat tersebut adalah Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikatnya tetapi tahu luas tanah yang menjadi jainan atas barang di PT Coco Sugar Indonesia yaitu sebesar 18 sangga, kurang lebih 70 x 18 M2 ;
- Bahwa Saksi mengambil sertifikat tersebut pada hari dan tanggal lupa bulan September 2021 ;
- Bahwa awalnya ada kerja sama antara Penggugat dengan pak Ranto (adik Tergugat I) mengenai bisnis gula, dimana Penggugat sebagai penyandang dana dan pak Ranto sebagai pelaksana lapangan (pengelola) kegiatan perdagangan gula. Pada akhir bulan Agustus terjadi permasalahan wanprestasi bisnis gula, lalu pada tanggal 2 September 2021 Penggugat datang ke rumah orang tua pak Ranto yaitu Tergugat II (Narsidi) di Desa Cipete Cilongok kemudian terjadi rebut-ribut dengan pak Ranto dan tidak ada titik temu, selanjutnya Saksi diminta oleh Tergugat I untuk membantu mediasi dalam masalah antara Penggugat dengan pak Ranto. Lalu pada tanggal 5 September 2021 Saksi melakukan mediasi di Rumah Makan Ikan Dewa Cilongok berkaitan dengan kerja sama antara Penggugat dan pak Ranto, yang hadir pada mediasi tersebut adalah Pak Ranto, pak Soleh (Tergugat I) dan Penggugat, lalu ada kesepakatan pak Ranto akan menyelesaikan tanggung jawabnya berupa uang kerjasama/investasi yang dikelola oleh pak Ranto, karena pada saat itu belum ada data berapa jumlah uang yang harus diselesaikan lalu pak Agung menyampaikan bahwa hutangnya pak Ranto sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sekian dan pak Ranto mengiyakan, lalu pak Agung (Penggugat) meminta dalam tenggang waktu

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### 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

sampai tanggal 16 september 2021 harus sudah dilunasi, setelah itu pak Ranto meminta print out ke bank dan diketahui ada beberapa tranSaksi keluar masuk dari bulan Januari, Pebruari, Maret tahun 2021, kemudian minta dipertemukan lagi untuk minta kejelasan berapa hutang yang harus diselesaikan karena menurut perhitungan pak Ranto uang yang harus dilunasi sebesar Rp117.000.000,00, karena tidak ada titik temu lalu Penggugat menuntut Tergugat I sebagai Saksi penjamin yang pada saat awal terjadinya kerja sama dan ikut tanda tangan di Surat Perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan pak Ranto untuk ikut bertanggung jawab menyelesaikan hutang pak Ranto, lalu disepakati Saksi, Tergugat I dan pak Ranto datang ke rumah Penggugat di Jakarta dan disepakati cara penyelesaiannya adalah dengan mengagunkan sertifikat yang ada, setelah cair uangnya untuk menutup hutang pak Ranto, dan sisanya untuk membuat kerja sama baru antara Saksi, Penggugat dan Tergugat I ;

- Bahwa ada 3 sertifikat yang akan diagunkan yaitu sertifikat atas nama Soleh yang berada di depan rumah pak Soleh di desa Panembangan, sertifikat atas nama Soleh yang berada di belakang rumah pak Soleh di desa Panembangan dan sertifikat atas nama Narsidi (Tergugat II) yang merupakan orang tua dari pak Ranto & Tergugat I berada di desa Cipete, namun karena ketiga sertifikat tersebut sedang dijadikan jaminan kemudian yang menebus ketiga sertifikat tersebut adalah Penggugat dan ketiga sertifikat tersebut kemudian diserahkan kepada Notaris Henny Dwi Budiastuty Anggraeni, S.H., M.Kn.;

- Bahwa ketiga sertifikat tersebut posisinya yaitu pertama Sertifikat atas nama Soleh yang letaknya di depan rumah Tergugat I berada di PT Coco Sugar Indonesia, Sertifikat kedua atas nama Soleh yang letaknya di belakang rumah Tergugat I berada di Pak Mulyono dan Sertifikat ketiga atas nama Narsidi Narsam yang letaknya di desa Cipete berada di bank Bukopin untuk pinjaman atas nama Ranto ;

- Bahwa jumlah uang yang dikeluarkan Penggugat untuk menebus ketiga sertifikat tersebut yang dikeluarkan Penggugat total Rp165.000.000,00 dengan rincian untuk menebus Sertifikat tanah yang letaknya di depan rumah Tergugat I dari PT Coco Sugar sebesar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah), untuk menebus Sertifikat tanah yang letaknya di belakang rumah Tergugat I berada di Pak Mulyono sebesar Rp17.000.000,00 dan untuk menebus Sertifikat tanah yang letaknya di desa Cipete yang berada di bank Bukopin sebesar Rp 125.000.000,00 dan untuk operasional Saksi dalam mengambil sertifikat tersebut sebesar Rp1.000.000,00;

- Bahwa Saksi membayarkan sertifikat yang berada di PT Coco Sugar dan yang di Pal Mulyono, sedangkan sertifikat yang berada bank Bukopin yang mengurus

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

### 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 sendiri, Saksi hanya menemani Penggugat, sehingga Saksi tahu jumlahnya ;

- Bahwa dalam kerja sama tersebut apakah ada kontrak tertulis namun Saksi tidak tahu kontraknya ;
- Bahwa setahu saksi perjanjian kerja samanya bukan seperti bukti surat P-1 (Akta Kesepakatan No. 17 tanggal 20 Mei 2022) ;
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat kepada Notaris untuk 2 buah sertifikat atas nama Soleh yang menyerahkan ke Notaris adalah pak Soleh (Tergugat I), sedangkan untuk 1 buah sertifikat atas nama Narsidi yang menyerahkan ke Notaris adalah langsung dari pihak Bank Bukopin ;
- Bahwa sertifikat sampai dibawa ke notaris untuk proses balik nama menjadi nama pak Agung (Tergugat) ;
- Bahwa setelah 3 buah sertifikat berada di Notaris, kemudian ada pembicaraan yaitu ketiga sertifikat tersebut akan diagunkan di bank dan uangnya digunakan untuk membayar hutang pak Ranto, sisanya untuk membentuk kerja sama baru antara pak Agung (Penggugat), pak Soleh (Tergugat I) dan Saksi dalam hal bisnis gula dengan nama CV Cahaya terang, oleh karena BI Cecking pak Ranto dan pak Soleh (Tergugat I) kurang bagus maka disepakati untuk mengajukan pinjaman di bank menggunakan nama Agung Nur Fajar (Penggugat) namun karena agunan masih atas nama Tergugat I dan Tergugat II maka akan diproses balik nama menjadi atas nama Agung Nur Fajar, proses balik nama di Notaris Henny Dwi Budiastuti Anggraeni, S.H, M.Kn (Turut Tergugat);
- Bahwa setelah CV terbentuk ada masalah kerja sama dengan nama CV Cahaya Terang sehingga tidak dilanjutkan karena hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I kurang baik dan Penggugat kemudian mengundurkan diri ;
- Bahwa proses balik nama belum selesai karena Penggugat melaporkan pak Ranto ke polisi sehingga proses balik nama tidak dilanjutkan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses balik namanya atas dasar apa, apakah jual beli atau bagaimana ;
- Bahwa pak Ranto dilaporkan ke polisi tanggal dan bulan lupa tapi ditahun 2022 ;
- Bahwa pak Ranto dilaporkan karena Penggugat kecewa pak Ranto belum menyelesaikan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp165.000.000,00, karena ada pak Ranto dilaporkan ke polisi akhirnya pak Soleh (Tergugat I) tidak melanjutkan proses balik nama ;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk penyelesaian hutang sebesar Rp165.000.000,00 apakah ada perjanjian atau tidak ;
- Bahwa sekarang ketiga sertifikat masih berada di notaris, tidak bisa diambil dan belum bisa balik nama, pada bulan Mei 2022 ada kesepakatan sertifikat dapat

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### 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

diambil dari Notaris dan Tergugat I sudah menyiapkan uang Rp40.000.000,00 namun ternyata 3 sertifikat tersebut dapat diambil dengan membayar Rp Rp165.000.000,00, sehingga Tergugat I tidak jadi mengambil sertifikat ;

- Bahwa antara Penggugat dengan PT Coco Sugar Indonesia tidak ada hubungan kerja sama, yang mempunyai hubungan kerja sama dengan PT Coco Sugar adalah Tergugat I dengan jaminan atas barang 1 buah sertifikat yang berada di depan rumah Tergugat I. oleh karena Tergugat I sebagai Saksi penjamin dalam kerja sama antara Penggugat dengan Ranto (adik Tergugat I) dan kerjasama tersebut sedang ada masalah maka sertifikat tersebut akan digunakan untuk menyelesaikan masalah Ranto, untuk itu Penggugat menebus sertifikat yang berada di PT Ccoco Sugar Indonesia tersebut ;
- Bahwa ada kesepakatan tidak tertulis antara antara Penggugat dengan Tergugat I pada saat pengambilan sertifikat, namun Saksi tidak tahu isi kesepakatannya ;
- Bahwa kesepakatan proses balik nama bukan jual beli namun jaminan ;
- Bahwa tujuan mengagunkan sertifikat untuk memberesi keuangan pak Ranto sehubungan dengan kerja sama dengan Penggugat, dan sisanya untuk membentuk kerja sama yang baru antara Penggugat, pak Soleh dan Saksi ;
- Bahwa Saksi tahu uang sebesar Rp 40.000.000,00 adalah akumulasi uang yang digunakan untuk menebus dua buah sertifikat milik pak Soleh (Tergugat I) sebesar Rp22.000.000,00 dan Rp19.000.000,00 = Rp39.000.000,00 + Rp1.000.000,00 untuk operasional Saksi dalam menebus dua sertifikat tersebut ;
- Bahwa sehubungan dengan masalah kerjasama antara Penggugat dengan pak Ranto, pak Ranto tidak ikut bisnis yang baru ;
- Bahwa Pak Soleh (Tergugat I) tidak ada hubungan bisnis dengan Penggugat dan pak Ranto, Tergugat I hanya sebagai Saksi penjamin ;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk proses balik nama ke Notaris, bilang ke notarisnya jual beli atau bagaimana ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah obyek sengketa yang berada di depan rumah Tergugat I, sebagian telah dibeli oleh pak Anggoro Agus Triyono, jual belinya terjadi sebelum ada kejadian ini, waktu itu pak Soleh (Tergugat I) sedang membutuhkan uang untuk biaya untuk sekolah Pondok Pesantren anaknya di Jombang ;
- Bahwa luas tanah yang dibeli anggoro luasnya 280 M2 ;
- Bahwa belum ada pemecahan sertifikat terhadap sebagian tanah yang sudah dibeli oleh pak Anggoro Agus Triyono ;
- Bahwa CV yang baru tidak berjalan karena CV yang baru tidak sesuai rencana kemudian pak Agung Nur Fajar (Penggugat ) mengundurkan diri dari CV tersebut ;
- Bahwa kerja sama yang baru baru pembentukan CV dan belum mempunyai aset ;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang pak Ranto masih bisnis gula ;
- Bahwa Saksi sebelum kenal dengan Penggugat sudah kenal dengan Tergugat I ;
- Bahwa pekerjaan Tergugat I disamping sebagai Perangkat Desa juga mempunyai bisnis gula ;
- Bahwa Penggugat mengeluarkan uang sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) setelah ada masalah dengan pak Ranto yaitu uang tersebut untuk menebus 3 buah sertifikat ;
- Bahwa sekarang uang tersebut belum dikembalikan ;
- Bahwa sertifikat yang berada di notaris sudah atas sepengetahuan Soleh (Tergugat I), bahkan untuk 2 buah sertifikat atas nama Soleh (Tergugat I), Tergugat I sendiri yang mengantarkan ke Notaris Henny Dwi Budiastuti Anggraeni, S.H, M.Kn (Turut Tergugat) ;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan bukti P-1 mengenai Akta Kesepakatan ini (bukti P-1 diperlihatkan kepada Saksi) ;
- Bahwa Penggugat mau mengeluarkan uang sebesar Rp165.000.000,00 padahal sebelumnya sudah ada masalah, Tergugat I tidak dijanjikan apa-apa, tetapi hanya dengan kompensasi sertifikat tersebut akan diagunkan dan hasilnya untuk menutup hutang pak Ranto sedangkan sisanya untuk membentuk kerja sama baru ;
- Bahwa ada sebagian tanah yang sudah dijual sebelum diserahkan ke Notaris, perihal tersebut tidak diceriterakan kepada Notaris karena dari awal tidak ada niat untuk jual beli ;
- Bahwa perihal tersebut tidak diceritakan kepada Penggugat ;
- Bahwa jual beli tanah milik Tergugat I dengan pak Anggoro jual belinya tidak resmi di PPAT namun hanya jual beli dibawah tangan ;
- Bahwa dengan Pak Anggoro Agus Triyono tanah tersebut dijual bukan dijaminkan;
- Bahwa uang operasional sebesar Rp1.000.000,00 untuk Saksi dalam mengambil sertifikat ;
- Bahwa saat Tergugat I menyerahkan sertifikat ke Notaris tidak ada paksaan ;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat di Hotel Wisata Niaga, waktu itu membahas rencana pembentukan CV ;
- Bahwa pada saat itu disampaikan bahwa sertifikat akan dititipkan ke Notaris ;
- Bahwa untuk sertifikat yang akan dijadikan jaminan, ada kesepakatan lagi di Notaris;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, Para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut pada kesimpulan ;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt

#### 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)



## 2. Saksi ANGGORO AGUS TRIYONO :

- Bahwa Saksi menyatakan tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II dan Turut Tergugat, tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa, setahu Saksi adalah tanah yang berada di sebelah rumah Tergugat I (Soleh), dan bersebelahan dengan tanah Saksi;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat yaitu atas nama Soleh (Tergugat I) namun Saksi tidak tahu nomor sertifikatnya ;
- Bahwa luas tanahnya sekitar 1251 m2 atau 18 sangga ;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yaitu ;
  - Utara : tanah milik Agung dan Ratnasari;
  - Selatan : batas desa dengan Desa Cikidang
  - Timur : jalan setapak;
  - Barat : tanah milik Hj. Tasirah dan Anggoro;
- Bahwa berkaitan dengan tanah tersebut yang akan Saksi ceriterakan, Saksi telah membeli sebagian tanah milik pak Soleh (Tergugat I) tersebut pada tanggal 4 Desember 2020 ;
- Bahwa luas tanah yang Saksi beli adalah 280 m2 atau 8 sangga ;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah) dan pembayarannya dilakukan dua kali yaitu pertama Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah) dan yang kedua Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sudah lunas ;
- Bahwa yang disampaikan oleh Tergugat I pada saat akan menjual sebagian tanah tersebut, Pak Soleh (Tergugat I) dan isteri datang ke rumah Saksi menyampaikan sedang membutuhkan uang untuk keperluan kuliah anak dan akan menjual sebagian tanahnya kepada Saksi, setelah Saksi berembug dengan istri Saksi kemudian kami sepakat untuk membeli sebagian tanah milik Tergugat I tersebut ;
- Bahwa sertifikat belum dipecah karena Saksi baru menguasai sebagian kecil saja, pada saat menjual tanah Tergugat I juga berpesan jika dikemudian hari membutuhkan uang lagi maka tanah keseluruhan akan dijual lagi kepada Saksi, dengan alasan tersebut Saksi belum mempunyai kemauan untuk memecah sertifikat ;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut sebelum ada gugatan ini, untuk gugatan ini sekitar tanggal 20 Juli 2022 dan Saksi membeli tanah tersebut pada tanggal 4 Desember 2020 ;
- Bahwa kaitan tanah tersebut dengan gugatan ini, Antara bulan Mei – Juni 2022 Tergugat I mengatakan akan menjual keseluruhan tanah kepada Saksi dan Saksi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan jika ada sertifikatnya Saksi mau, lalu Tergugat I mengatakan sertifikat sedang berada di Notaris Henny Dwi Budiastuti Anggraeni, S.H, M.Kn (Turut Tergugat) dan perlu di tebus senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kemudian tanggal 20 Juli 2022 Saksi bersama dengan Tergugat I datang ke Notaris Henny dengan membawa uang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk menebus 2 buah sertifikat milik Soleh (Tergugat I), namun sertifikat tersebut tidak bisa diambil dan Saksi tidak tahu alasannya. Notaris Henny Dwi Budiastuti Anggraeni, S.H, M.Kn (Turut Tergugat) menunjukkan sertifikatnya dan menyampaikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada perjanjian bahwa 2 (dua) buah sertifikat atas nama Soleh (Tergugat I) dapat diambil jika ada uang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) namun perjanjian tersebut ada batas waktunya sampai tanggal 20 Mei 2022, sedangkan Saksi bersama Tergugat I saat itu datang ke Notaris Henny pada tanggal 20 Juli 2022 sehingga perjanjian tersebut sudah tidak berlaku, dan waktu itu sudah ada perjanjian baru yang pada intinya ada 3 (tiga) sertifikat harus ditebus semuanya sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), selanjutnya Saksi mengatakan kepada Tergugat I, selama sertifikat belum berada ditangan Saksi, Saksi tidak akan melanjutkan jual beli terhadap tanah milik Tergugat I ;

- Bahwa Saksi tidak tahu berkaitan dengan penebusan sertifikat, sebenarnya apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa pekerjaan Tergugat I disamping bekerja sebagai perangkat Desa juga mempunyai bisnis gula merah ;
- Bahwa Tergugat I pernah ceritera mengenai gugatan dari Penggugat, Setelah kami ke Notaris Henny, Tergugat I pernah ceritera bahwa sebenarnya yang mempunyai hubungan dengan Penggugat adalah adiknya bernama Ranto yaitu Ranto ada kerja sama bisnis gula dengan Penggugat, namun tidak lancar dan ada tanggungan yang harus dikembalikan, dan Tergugat I juga pernah ceritera ada tanggungan sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari sertifikat atas nama Narsidi (Tergugat II) dan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk sertifikat atas nama Soleh (Tergugat I) sehingga total tanggungan adalah Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), makanya pada saat ke notaris Saksi membawa uang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat atas nama Soleh (Tergugat), tanah yang akan Saksi beli, namun ternyata sesuai perjanjian yang baru 3 (tiga) sertifikat yang ada di Notaris harus ditebus semua sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat Notaris menunjukan sertifikat, sertifikat belum beralih nama ;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya Saksi belum pernah melihat sertifikat atas nama Soleh dan Narsidi ;
- Bahwa perjanjiannya bukan seperti ini (bukti P-1) ;
- Bahwa Saksi tidak melihat siapa saja yang tanda tangan pada perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tahu dengan tanah yang berada di belakang rumah Tergugat I, tanah tersebut digunakan sebagai dapur pembuatan gula ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut mempunyai sertifikat sendiri ;
- Bahwa saat akan mengambil sertifikat sempat diceriterakan kenapa sertifikat di notaris tapi hanya sekilas tidak lengkap;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sertifikat berada di notaris ;
- Bahwa saat Pemeriksaan Setempat, Saksi menunjukan tanah yang dibeli oleh Saksi seluas 280 m2, diberi batas pohon andhong dan kandang kambing, bukti jual beli tanah tersebut hanya kuitansi saja ;
- Bahwa tidak ada surat bukti lain selain kuitansi karena hanya kepercayaan saja ;
- Bahwa yang membuat Saksi percaya karena untuk kami di desa jika melakukan jual beli tanah yang hanya sebagian tersebut bila suami isteri datang ke rumah dan mengutarakan maksudnya menjual tanah bagi kami sudah cukup ;
- Bahwa seandainya sebelumnya Saksi tahu tanah tersebut ada masalah, Saksi tidak akan membeli tanah tersebut ;
- Bahwa bentuk wiraswasta dari Tergugat I, berbentuk Home industry, bukan PT atau dikelola bersama keluarga ;
- Bahwa karyawannya tidak banyak, namun jika ada pesanan banyak, mendatangkan karyawan dari warga sekitar ;
- Bahwa saksi tidak tahu jika adiknya ada pesanan apakah Tergugat ikut membantu atau tidak ;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut diatas, Para pihak menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut pada kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan yang aslinya ternyata telah sesuai. Bukti surat tersebut berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01355 desa Panembangan, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Soleh, diberi tanda TT -1 ;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00103 desa Cipete, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Narsidi, diberi tanda TT -2 ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00730 desa Panembangan, Kecamatan Cilongok Kab. Banyumas atas nama Soleh, diberi tanda TT -3 ;

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt





Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, yang mana terhadap seluruh alat bukti tersebut diatas telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk memberikan gambaran yang jelas tentang perkara *a quo* Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 10 Oktober 2022 yang hasil pemeriksaannya untuk selengkapnyanya tercantum dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang bahwa Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 27 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa pihak pihak sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi di muka persidangan, dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kemudian dalam Jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Akta Kesepakatan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat belum bisa dilaksanakan proses peralihan haknya dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat I, II masih terjadi perselisihan dan syarat-syarat untuk proses peralihan hak tidak dilengkapi oleh Tergugat I, II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat, dikaitkan dengan jawab jinawab para pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil Turut Tergugat dalam eksepsinya bukanlah termasuk dalil eksepsi yang dibenarkan oleh hukum karena bukan berisi bantahan yang bersifat eksepsionis. Selanjutnya untuk dapat menentukan apakah Penggugat atau Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalilnya memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara. Dengan demikian oleh karena dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi tidak bersifat eksepsionis karena sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan sehingga secara mutatis mutandis akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, dengan alat bukti kedua belah pihak, sementara esensi eksepsi adalah tangkisan diluar pokok perkara yaitu memeriksa formalitas gugatan agar tidak masuk sampai ke pokok perkara. Dengan demikian terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah terkait sengketa pelepasan dan peralihan Hak atas 3 (tiga) bidang tanah dengan SHM Nomor 00103/Desa Cipete atas nama Pemegang Hak Narsidi (Tergugat II), SHM Nomor 00730/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak Soleh (Tergugat I) dan SHM Nomor 01355/Desa Panembangan atas nama Pemegang Hak Soleh (Tergugat I) untuk dibalik nama menjadi atas nama Penggugat yang hingga kini sedang dilakukan melalui Notaris/PPAT Henny Dwi Budiastuty Anggraeni, S.H.,M.Kn. (Turut Tergugat) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis tertanda P-1 sampai dengan P-11 dan tidak mengajukan saksi, sementara Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti tertulis tertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II -4 dan mengajukan dua orang saksi, yaitu Saksi Agus Salwono dan Saksi Anggoro Agus Triyono, sementara Turut Tergugat mengajukan bukti tertulis tertanda TT -1 sampai dengan TT -3 dan tidak mengajukan saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil dalam petitum gugatan dan jawaban, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 10 Oktober 2022 yang hasil pemeriksaannya ditemukan fakta hukum bahwa pada obyek sengketa tanah dengan SHM nomor 730 Desa Panembangan atas nama Soleh, luas tanah 1.251 m<sup>2</sup> dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik Agung dan Ratnasari;
- Selatan : batas desa;
- Timur : tanah milik Muharto dan jalan setapak;
- Barat : tanah milik Hj. Tasirah dan Anggoro Agus Triyono;

Ditemukan fakta bahwa sebagian telah dijual kepada Sdr. Anggoro Agus Triyono sejumlah 280 m<sup>2</sup> pada akhir tahun 2020 dan diberi batas pohon andhong

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah dikuasai sebagian oleh Sdr. Anggoro Agus Triyono dengan mendirikan kandang kambing. Bahwa obyek sengketa berbentuk tanah kebun yang ditanami pohon jambu, pohon panili dan beberapa pohon pisang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Agus Salwono dan Saksi Anggoro Agus Triyono yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya selaras dengan hasil pemeriksaan setempat, yaitu pada salah satu obyek sengketa tanah dengan SHM nomor 730 Desa Panembangan atas nama Soleh, luas tanah 1.251 m<sup>2</sup> sebagian telah dijual kepada Saksi Anggoro Agus Triyono sejumlah 280 m<sup>2</sup> dan telah dikuasai sebagian oleh Saksi Anggoro Agus Triyono ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 153 HIR (180 Rbg / 211 Rv), mengatur bahwa *"Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang Komisaris dari pada dewan itu, yang dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim"*. Ketentuan tersebut diperkuat dalam SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 7 Tahun 2001 yang pada pokoknya menerangkan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara agar menghindari terhadap perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya: sawah, Tanah Perkarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, karena sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Perkara ;

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1497K/Sip/1983, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3197 K/ Sip/1983, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983, dengan kaidah hukum bahwa hasil Pemeriksaan Setempat dapat menjadi rujukan bagi Majelis Hakim dalam menentukan luas, letak dan batas objek perkara serta dapat menjadi dasar mengabulkan Gugatan dan dapat digunakan untuk memperjelas Obyek Sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 10 tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata terkait Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah, pada huruf c disebutkan : *"Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil*

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak". ;*

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan bahwa suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Juni 1983, yang pada pokoknya menentukan kaidah hukum bahwa Gugatan harus diajukan terhadap semua pihak yang menguasai obyek sengketa secara fisik, tidak digugatkan seluruh pihak yang menguasai obyek sengketa secara fisik, menyebabkan gugatan tidak lengkap dan oleh karenanya menyebabkan gugatan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa meskipun penguasaan Saksi Anggoro Agus Triyono diatas obyek sengketa SHM nomor 730 Desa Panembangan atas nama Soleh sebagaimana pembuktian dari Para Tergugat tidak didasari alas hak yang sah (SHM), namun kehadiran pihak ketiga (Saksi Anggoro Agus Triyono) berpotensi menghambat penyelesaian eksekusi perkara dikemudian hari. Hal ini selaras dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 327 K/Sip/1976 tanggal 2 November 1976, dengan kaidah hukum *ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar*. Dan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, dengan kaidah hukum, *untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti*. Artinya meskipun wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, namun penetapan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara. Sementara dalam gugatannya Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Anggoro Agus Triyono selaku

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetangga Penggugat yang dalam pemeriksaan di persidangan terbukti sebagai fakta hukum yang tidak dibantah, telah membeli dan menguasai sebagaian obyek sengketa sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Anggoro Agus Triyono yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan apabila Penggugat nantinya akan dimenangkan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai Tergugat tidak dapat terikat dengan isi Putusan. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa subjek hukum yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa harus ditarik sebagai Tergugat, agar Gugatan tersebut tidak kurang pihak sehingga mempengaruhi atau berpengaruh terhadap pelaksanaan Putusan jika nantinya Penggugat dimenangkan, maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap. Ketidaklengkapan tersebut membuat gugatan dapat dianggap kurangnya pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*pluris litis consurtium*) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari gugatan Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formal dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, karena subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak ;

Menimbang, bahwa hal tersebut selaras dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 menyatakan: "*Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan Gugatan seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam Gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium."* yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 151.K/Sip/Sip tanggal 13 Mei 1975 menyatakan: "*Bahwa seharusnya Gugatan Para Penggugat ditujukan pula kepada orang lain. Karena Gugatan ini tidak lengkap (yang baru digugat baru seorang) maka Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*" yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1424.K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan : "*Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat tetapi belum digugat sehingga Gugatannya tidak sempurna / tidak lengkap..."* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat oleh karena Gugatan Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan pokok perkara gugatan, untuk itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, Pasal 153 HIR, Pasal 118 ayat (1) HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 327 K/Sip/1976, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982, PERMA Nomor 1 Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi dari Turut Tergugat ;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sampai dengan saat ini sejumlah Rp3.175.000,00 (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwokerto, pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022, oleh kami, Yuniarto Agung Nurcahyo, S.H, sebagai Hakim Ketua, Muhammad Arsyad, S.H., dan Adhitya Ariwirawan, S.H, M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt tanggal 22 Juli 2022, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 3 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Haryati Budi Rahayu, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Muhammad Arsyad, S.H**

**Yuniarto Agung Nurcahyo, S.H**

**Adhitya Ariwirawan, S.H, M.H**

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Pwt



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

Panitera Pengganti,

**Haryati Budi Rahayu, S.H**

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 1.000.000,00
4. Biaya PNBP	Rp 50.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp 2.000.000,00
6. Meterai	Rp10.000,00
7. Redaksi	<u>Rp10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp 3.175.000,00

(tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);