



PENETAPAN

Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Penetapan sebagai berikut dalam perkara antara :

Agung Supriyanto, bertempat tinggal di Desa Kebonagung Rt 021 Rw 006 (domisili Tetap), Kebonagung, Balerejo, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuda Asmara, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jalan Rambutan I Rt/rw 008/03 Desa Pranti Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2024, sebagai **Penggugat** ;

Lawan

Veri Ermawati, bertempat tinggal di Sadang Rt 02 Rw 06, Karangtengah Prandon, Ngawi, Kabupaten Ngawi, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mas Herly Sutarso, SE, SH, Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "HENGKY&PARTNERS" yang beralamat di jalan Soekarno Hatta Ruko Madiun Indah No.04 Te'an Demangan Kota Madiun, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2024, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada tanggal 21 Juni 2024 dengan Nomor Register Perkara Nomor : 22/Pdt.G/2024/PN Mjy, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah sawah yang terletak di Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun yang ber-Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut "**SHM**") dengan SHM Nomor 01129 yang mana merupakan pemecahan dari SHM Nomor 221 atas nama Veri Ermawati (Tergugat), terjadinya pemecahan tersebut oleh karena sebagian sawah tersebut dibeli orang lain yang mana dalam jual beli sebagian tersebut juga atas sepengetahuan Penggugat dan sejak selesainya pemecahan tersebut SHM Nomor 01129 diserahkan kepada Penggugat ;
2. Bahwa perolehan tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam poin ke-1 di atas dengan cara jual beli berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Oktober 2015 yang dibuat di kantor desa Kebonagung dan ditandatangani oleh Penggugat selaku Pembeli, Tergugat selaku Penjual, PJ Kepala Desa Kebonagung serta saksi-saksi sehingga Surat Perjanjian Jual Beli tersebut sah secara hukum menurut Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya perjanjian. Perjanjian jual beli di bawah tangan dipilih sebagai opsi agar Penggugat sebagai orang yang awam hukum setidaknya mempunyai bukti surat yang menunjukkan kebenaran terjadinya pembelian tanah sawah SHM Nomor 221 jo. SHM Nomor 01129 karena Penggugat saat itu belum mempunyai dana untuk membayar biaya pajak jual beli apabila ditindaklanjuti ke proses Akta Jual Beli (selanjutnya disebut "**AJB**") di hadapan Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya

Halaman 2 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)



disebut “Notaris-PPAT”) guna balik nama SHM menjadi atas nama Penggugat ;

3. Bahwa proses peralihan/ balik nama kepemilikan atas tanah yang statusnya sudah SHM adalah dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris-PPAT yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional wilayah kabupaten/ kota setempat (incasu Kantor ATR/BPN Kabupaten Madiun) guna pencatatan perubahan nama pemiliknya ;

4. Bahwa pada medio bulan April 2024 Penggugat bermaksud ingin mengajukan balik nama SHM Nomor 01129 tersebut dengan Akta Jual Beli ke Notaris-PPAT sehingga Penggugat menghubungi Tergugat beberapa kali untuk memberitahukan agar bersama-sama ke Notaris-PPAT wilayah kerja Kabupaten Madiun yang sudah ditunjuk guna penandatanganan AJB yang selanjutnya akan didaftarkan di Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut “ATR/BPN”), dalam komunikasi (melalui aplikasi whatsapp) tersebut Tergugat juga telah mengirimkan kepada Penggugat data-data yang dibutuhkan untuk keperluan AJB antara lain KTP dan KK Tergugat, pada mulanya yang berkomunikasi langsung dengan Penggugat adalah Tergugat sendiri namun untuk selanjutnya Tergugat meminta agar berkomunikasi dengan suami Tergugat ;

5. Bahwa salah satu persyaratan utama pembuatan AJB adalah Pihak Penjual dan Pembeli harus hadir guna melakukan penandatanganan, tanpa kehadiran dan tanda tangan salah satu pihak maka proses balik nama SHM tidak akan pernah terjadi ;

6. Bahwa selanjutnya penandatanganan AJB di Notaris-PPAT yang ditunjuk sampai saat ini belum terlaksana oleh karena Tergugat tidak/ belum bersedia melakukan penandatanganan sampai batas

Halaman 3 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



waktu yang tidak pasti hingga diajukannya gugatan ini dan atas hal tersebut Penggugat merasa sangat dirugikan yang mana meskipun secara fisik tanah sawah tersebut telah dibeli, dikelola/ diolah dan dikuasai oleh Penggugat namun atas nama kepemilikan yang tercatat di SHM masih atas nama Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum untuk optimalisasi perusahaan tanah sawah miliknya tersebut guna kepentingan peningkatan perekonomiannya ;

7. Bahwa dari sisi kepastian hukum atas kepemilikan tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam perkara ini yang merupakan hak Penggugat nyata-nyata tidak terpenuhi diakibatkan oleh sikap Tergugat yang dapat diduga terdapat indikasi mempersulit proses peralihan secara prosedural ;

8. Bahwa dari uraian di atas, berdasar Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum yang mana atas tidak/ belum bersedianya Tergugat melakukan penandatanganan AJB di Notaris-PPAT yang merupakan kewajiban hukumnya sebagai penjual tanah sawah aquo telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik materiil maupun immateriil ;

9. Bahwa guna pemenuhan hak Penggugat, kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara ini memerintahkan Tergugat sebagai Penjual untuk melaksanakan kewajiban hukumnya untuk hadir dan menandatangani AJB di Notaris-PPAT wilayah kerja Kabupaten Madiun yang ditunjuk berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat atau apabila Tergugat menginginkan menunjuk Notaris-PPAT sendiri Penggugat pun akan menyetujuinya meskipun pajak jual beli dibebankan seluruhnya kepada Penggugat yang seharusnya sesuai aturan yang ada penjual dibebani Pajak Penghasilan/ PPh sebesar 2,5% dan pembeli dibebani

Halaman 4 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/ BPHTB sebesar 5%, hal ini menunjukkan adanya itikad baik dari Penggugat apabila Tergugat tidak bersedia menanggung beban PPh tersebut yang menjadi kewajibannya ;

10. Bahwa guna pemenuhan kepastian hukum dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak dibuatnya AJB apabila Tergugat masih tetap belum bersedia menjalankan kewajiban hukumnya sebagai Penjual untuk menandatangani AJB di Notaris-PPAT yang ditunjuk, kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara ini menyatakan proses pembuatan AJB di Notaris-PPAT yang ditunjuk Penggugat tanpa kehadiran dan tanda tangan Tergugat adalah sah berdasarkan putusan pengadilan dan memerintahkan Kepala Kantor ATR-BPN Kabupaten Madiun untuk menindaklanjuti proses balik nama SHM Nomor 01129 sebagaimana dimaksud dalam perkara ini menjadi atas nama Penggugat/ Agung Supriyanto sebagai pemiliknya;

PETITUM

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli (Desa Kebonagung) tanggal 12 Oktober 2015;

Halaman 5 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)



5. Menyatakan tanah sawah dengan SHM Nomor 01129 Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun adalah milik Penggugat ;
6. Memerintahkan Tergugat untuk hadir dan menandatangani Akta Jual Beli tanah sawah Nomor 01129 Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun di hadapan Notaris-PPAT wilayah kerja Kabupaten Madiun yang ditunjuk ; atau
7. Menyatakan sah dan dapat dijalankan proses peralihan/ balik nama kepemilikan tanah sawah dengan SHM Nomor 01129 Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun kepada Penggugat tanpa kehadiran dan tanda tangan Tergugat jika Tergugat tidak bersedia hadir dan bertandatangan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak ditunjuknya Notaris-PPAT ;
8. Memerintahkan kepada Kepala ATR/BPN Kabupaten Madiun untuk menindaklanjuti proses peralihan/ balik nama SHM Nomor 01129 berdasar AJB sebagaimana dimaksud pada petitem poin 7 kepada atas nama Penggugat/ Agung Supriyanto ;
9. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat atau sesuai hukum acara yang berlaku ;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas dan Tergugat hadir kuasanya dipersidangan ;

Halaman 6 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang hadir tersebut 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 Steven Putra Harefa, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. Dalam Eksepsi

1. Eksepsi / Kompetensi Relatif

a. Berdasarkan Pasal 118 HIR, gugatan harus diajukan di pengadilan yang berwenang sesuai dengan tempat kediaman tergugat. Dengan ini, Tergugat mempertanyakan kompetensi relatif Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara ini.

2. Eksepsi Obscur Libel

a. Tergugat keberatan dan mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat atas dasar kesalahan dalam klasifikasi perkara. Penggugat telah memasukkan Gugatan klasifikasi perkara ini sebagai "Perbuatan Melawan Hukum," padahal berdasarkan fakta-fakta dan bukti – bukti yang ada, perkara ini seharusnya diklarifikasikan dalam kategori yang lain yang sesuai dengan isi gugatan penggugat.

b. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat pada bagian Posita poin 1, disebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sawah yang ber-SHM No. 01129 sebagai hasil pemecahan dari SHM No. 221 atas nama Tergugat. Namun, Penggugat tidak menjelaskan batas-

Halaman 7 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



batas tanah tersebut secara jelas dan rinci, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) huruf e Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Bahwa dalam gugatan ini, Penggugat tidak secara jelas menyebutkan batas-batas fisik dari tanah yang menjadi objek sengketa, yang mana merupakan kewajiban Penggugat untuk menjelaskan objek sengketa secara detail dan rinci dalam gugatan. Ketidakjelasan batas-batas objek sengketa ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

d. Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi atas ketidakjelasan posita gugatan Penggugat. Penggugat menyatakan bahwa ia telah membeli tanah tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Oktober 2015, tetapi Penggugat tidak menjelaskan secara rinci seperti nomor sertifikat yang dikuasai oleh Penggugat sebagaimana proses jual beli tersebut dilakukan, termasuk tidak adanya bukti pembayaran yang sah dan lengkap yang menunjukkan bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yaitu peralihan kepemilikan harus diikuti dengan pembayaran penuh harga barang yang dijual, Sehingga Tergugat menganggap perjanjian jual beli Tertanggal 12 Oktober 2015 tidak sah atau cacat hukum.

e. **Bahwa Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)** Dengan kesalahan penggugat dalam menentukan klasifikasi perkara, maka gugatan ini menjadi tidak cermat dan mengakibatkan kekeliruan yang berakibat hukum, yakni gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara

Halaman 8 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

3. **Eksepsi Ketidaksesuaian Antara Posita dan Petitum**

a. Tergugat mengajukan eksepsi karena adanya ketidaksesuaian antara posita (alasan gugatan) dan petitum (tuntutan) yang diajukan Penggugat, dalam posita, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat belum bersedia menandatangani AJB, namun dalam petitum, Penggugat meminta agar Pengadilan menyatakan tanah tersebut sebagai miliknya tanpa proses jual beli yang sah. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip dasar perdata dimana kepemilikan tanah tidak dapat beralih tanpa adanya proses yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

II. **Dalam Konvensi.**

1. **Bahwa** Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat, Khususnya terkait dengan Klaim bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sawah yang dimaksud Tergugat adalah pemilik sah tanah sawah tersebut berdasarkan Serfikat Hak Milik (SHM) asli dengan Nomor 221 atas nama Tergugat Veri Ernawati.

2. **Bahwa** Tergugat menegaskan bahwa tanah sawah yang terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun, yang didalilkan dalam gugatan adalah milik sah Tergugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 yang terdaftar atas nama Tergugat adalah bukti kepemilikan yang sah dan diakui oleh hukum terjadinya pemecahan atau peralihan kepemilikan merupakan hak Tergugat sebagai pemilik tanah yang sah.

3. **Bahwa** Tergugat melakukan pemecahan Sertifikat Induk SHM 221 atas nama Veri Ermawati karena dijual sebageaian atau dijual 1 (satu) kotak kepada Bapak Bagus Anggota Polri Kabupaten Madiun,

Halaman 9 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



bahwa Tergugat tidak pernah menyerahkan Sertifikat SHM Nomor 01129 kepada Pihak Penggugat secara langsung.

4. **Bahwa** Tergugat tidak pernah melakukan Transaksi jual beli secara langsung maupun menerima uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari Pihak Penggugat, akan tetapi yang benar adalah awalnya terjadi hutang piutang antara Orang Tua angkat Tergugat dengan Orang tua Penggugat, yang kemudian Penggugat melakukan upaya-upaya yang tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan atau merekayasa membuat Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang di fasilitasi oleh PJ Kepala Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun.

5. **Bahwa** Tergugat tidak pernah mengakui adanya jual beli tanah sebagaimana di klaim Penggugat perjanjian yang Tergugat tanda tangani tahun 2015 bukanlah perjanjian jual beli melainkan perjanjian sewa lahan tanah sawah, yang dilakukan oleh ibu angkat Tergugat tanpa sepengetahuan penuh Tergugat. Tergugat hanya diminta menandatangani perjanjian tersebut.

6. **Bahwa** Tergugat tidak hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli pada tahun 2015 di Kantor Desa kebonagung, yang menunjukkan bahwa Tergugat tidak secara aktif terlibat dalam transaksi tersebut.

7. **Bahwa** Penggugat tidak dapat memaksakan Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di Notaris-PPAT karena tidak ada kesepakatan jual beli yang sah menurut hukum, Penggugat hanya memiliki perjanjian sewa tanah yang salah tafsir.

III. Dalam Rekonvensi

Dalam kapasitas sebagai Tergugat Konvensi sekaligus Penggugat Rekonvensi, dengan ini mengajukan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi, sebagai berikut :

Halaman 10 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1. Bahwa** Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan jawaban atas gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi atau semula Penggugat Konvensi.
- 2. Bahwa** Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat Konvensi, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat Rekonvensi.
- 3. Bahwa** Penggugat Rekonvensi adalah anak angkat dari pasangan Almarhumah Ibu Sutiyah dan Almarhum Bapak Dullah Suparno.
- 4. Bahwa** Alm Ibu Sutiyah Ibu Angkat Penggugat Rekonvensi, awalnya memiliki 5 (lima) Bidang atau Kotak Lahan Tanah Sawah dengan Luas Total 7.594 M2, dengan SHM Nomor 221 atas nama Veri Ernawati, yang terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun lahan tersebut berbatasan dengan :
 - Sebelah Utara : Tanah Sawah Milik Bapak Bagus
 - Sebelah Selatan : Sungai
 - Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik Mbah Paniyem dan Pak Mukadi
 - Sebelah Barat : Jalan Raya
- 5. Bahwa** Lahan Sawah ini adalah lahan produktif yang biasa digunakan untuk menanam Palawija dan padi.
- 6. Bahwa** pada sekitar tahun 2007 hingga 2008, Alm Bapak Dullah Suparno ayah Penggugat Rekonvensi, mengalami sakit keras dan Alm Ibu Sutiyah mengalami kesulitan keuangan.
- 7. Bahwa** untuk memenuhi kebutuhan keluarga, Alm Ibu Sutiyah terpaksa menjaminkan SHM Nomor 221 atas nama Penggugat

Halaman 11 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)



Rekonvensi di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) Cabang Madiun pada tahun 2013.

8. **Bahwa** kemudian pada tahun 2015 Alm Ibu Sutiyah menjual 1 (satu) Bidang / Kotak Tanah Sawah kepada Sdr Bagus Anggota Polres Madiun dengan alamat Desa Kebonagung Kec Balerejo Kab Madiun dengan harga perkotak **Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah)**, uang tersebut kemudian oleh Alm Ibu Sutiyah Orang Tua Angkat Penggugat Rekonvensi untuk mengambil atau membayar hutang di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (Bank Jatim) Cabang Madiun pada tahun 2015.

9. **Bahwa** setelah SHM Nomor 221 di ambil dari Bank kemudian di bawa ke Notaris / PPAT yang bernama Asni Arpan yang beralamat di jalan Panglima Sudirman No. 15 Madiun, untuk di pecah menjadi 2 (dua) SHM, yang 1 (satu) kotak diberikan atau dijual kepada Sdr Bagus Anggota Polres Madiun dengan SHM atas nama Bagus dan kemudian 4 (empat) kotak tanah sawah SHM Nomor : 1129 akhirnya dikuasai oleh Penggugat Konvensi tanpa sepengetahuan Pemiliknya yaitu Penggugat Rekonvensi.

10. **Bahwa** Alm Ibu Sutiyah, adalah Ibu Angkat Penggugat Rekonvensi, awalnya meminjam uang kepada Ibu Penggugat Konvensi dan kemudian hutang tersebut di hitung dengan sewa tahunan atau disewakan lahan sawah yang tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi dengan nilai sewa sebesar **Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** selama 10 (sepuluh) Tahun dari mulai dikerjakan oleh Orang Tua penggugat Konvensi dari tahun 2012 sampai dengan bulan Juni 2024 / Sampai Sekarang.

Halaman 12 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



11. **Bahwa** sewa tanah tersebut dilakukan secara tahunan dan diperbarui secara berkala, sehingga akhirnya disepakati sewa untuk priode 10 (sepuluh) tahun.
12. **Bahwa** pada sekitar tahun 2015, Ibu Sutiyah Ibu Angkat Penggugat Rekonvensi diundang oleh PJ Kepala Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun untuk membicarakan tanah sawah tersebut, dalam pertemuan tersebut pihak Penggugat Konvensi melakukan penekanan kepada Ibu Sutiyah untuk menyetujui bahwa utang sebesar Rp. **200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** sebagai uang Jual Beli Tanah Sawah tersebut.
13. **Bahwa** dalam pertemuan tersebut di kantor desa tersebut, Ibu Sutiyah hadir tanpa Penggugat Rekonvensi. Setelah pertemuan tersebut Ibu Sutiyah di rumah meminta Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani dokumen bermaterai tanpa diketahui isi dari dokumen tersebut. Dengan kepercayaan penuh kepada Ibu Sutiyah, Penggugat Rekonvensi menandatangani dokumen tersebut tanpa membaca isinya.
14. **Bahwa** pada tahun 2022 Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan karena masa sewa tanah sawah oleh Orang tua Penggugat konvensi telah berakhir, namun Penggugat Rekonvensi tidak diperbolehkan untuk mengerjakan lahan sawah milik Penggugat Rekonvensi sendiri.
15. **Bahwa** tanah sawah tersebut masih tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi, namun Penggugat Konvensi tetap mengklaim kepemilikan dan melarang Penggugat Rekonvensi untuk mengerjakan tanah sawah tersebut.
16. **Bahwa** Akibat dari larangan tersebut, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil yang cukup besar yaitu selama 2 (dua) tahun tidak boleh mengerjakan tanah sawah milik Penggugat

Halaman 13 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Rekonvensi dan mengalami kerugian tanah sawah tersebut di klaim milik Penggugat Konvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar **± Rp 648.750.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah)** yang terdiri dari penghasilan bersih selama 2 (dua) tahun hasil mengerjakan tanah sawah dan harga jual tanah sawah SHM Nomor 1129 atas nama Penggugat Rekonvensi.

17. Bahwa dalam 1 (satu) tahun lahan tanah sawah tersebut dapat dipanen sebanyak 3 (Tiga) kali pertahun, 1 (satu) kali panen Padi dapat menghasilkan 2,5 Ton Padi dengan harga perkilo **Rp 6.500,- (enam ribu lima ratus rupiah)** jadi dalam waktu 1 (satu) tahun menghasilkan 7,5 Ton Padi dengan nilai **Rp 48.750.000,- (empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)** pertahun belum dikurangi biaya produksi.

18. Bahwa Penggugat Konvensi sampai sekarang sudah mengerjakan selama 12 tahun x **Rp 48.750.000,- (empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah) = Rp.582.000.000,- (lima ratus delapan puluh dua juta rupiah)** pendapatan kotor, ditambah nilai jual tanah sawah SHM Nomor 01129 sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)**, sehingga Penggugat Konvensi sudah menguasai nilai SHM Nomor 1129 serta pendapatan mengerjakan tanah sawah dengan Total sekitar **Rp. 1.182.000.000,- (satu miliar seratus delapan puluh dua juta rupiah)**.

19. Bahwa kerugian ini di akibatkan oleh Klaim sepihak oleh Penggugat Konvensi atas kepemilikan tanah yang tidak diketahui oleh Penggugat Rekonvensi, serta Transaksi dibawah tangan yang dilakukan oleh Ibu Sutiyah tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat Rekonvensi.

Halaman 14 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



20. **Bahwa** Penggugat Konvensi bahkan menggingginkan agar Penggugat Rekonvensi menandatangani Akta Jual Beli untuk Lahan tersebut, yang dengan tegas di Tolak Oleh Penggugat Rekonvensi karena tidak sesuai dengan perjanjian, yang awalnya hutang piutang dan kemudian dirubah menjadi jual tahunan kemudian, Penggugat Rekonvensi menolak untuk di ajak ke Notaris Galis yang beralamat di Mojopurno Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun, untuk menandatangani Akta Jual Beli, yang mana perjanjian jual beli tersebut nilainya tidak wajar, adanya unsur intimidasi dan paksaan serta adanya unsur rekayasa dalam pembuatan surat perjanjian jual beli, kepada Alm Ibu Sutiyah sehingga Ibu Sutiyah menyuruh Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani Surat Perjanjian tersebut.

21. **Bahwa** dalam Perjanjian Jual Beli pada tahun 2015 di Kantor Desa Kebonagung Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun yang dibuat oleh Penggugat Konvensi, yang di nilai penuh ketidakwajaran, adanya unsur dugaan penekanan, intimidasi dan adanya rekayasa serta nilai jual beli tidak sesuai harga pasaran / harga umumnya sekarang, sehingga perjanjian tersebut tidak sesuai dan tidak sah secara hukum menurut pasal 1320 KUHP Perdata tentang sahnya suatu perjanjian Jual Beli.

22. **Bahwa** Penggugat Rekonvensi melihat dan meneliti perjanjian jual beli tersebut ternyata banyak kejanggalan yang mana di dalam perjanjian itu tidak di cantumkan Nomor SHM yang sebenarnya, serta Kwitansi senilai **Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** yang dibuat oleh Penggugat Konvensi itu tidak benar dan atau direkayasa, karena pada tahun 2008 Penggugat Rekonvensi belum pulang ke Madiun masih kuliah dan masih ikut Orang Tua Kandung di Bekasi

Halaman 15 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, baru Pulang ke Madiun pada tahun 2010 setelah Lulus Kuliah. Sedangkan Penggugat Konvensi pada tahun 2008 masih berada diluar Negeri sebagai TKI (Tenaga Kerja Indonesia) dan baru pulang pada tahun 2014.

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, mohon Ketua Majelis Hakim berserta Anggota Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amar putusannya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verkiaard);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Dalam Konvensi :

1. Menyatakan Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena proses jual beli tanah sawah yang menjadi objek sengketa tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa surat perjanjian jual beli (di kantor desa kebonagung tanggal 12 Oktober 2015 yang diajukan oleh Penggugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan bahwa tanah sawah dengan SHM Nomor : 01129 yang terletak di desa kebonagung Kec Balerejo Kab Madiun adalah Milik Tergugat yang Sah dan berhak atas tanah tersebut;

Halaman 16 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)



5. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Dalam Rekonvensi ;

1. Mengabulkan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Sah dari lahan tanah sawah yang di sengkatakan.
3. Memerintahkan Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 648.750.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah) dan atau mengembalikan SHM Nomor 01129 atas nama Veri Ermawati kepada Penggugat Rekonvensi.
4. Menyatakan bahwa segala tindakan Penggugat Konvensi yang bertentangan dengan hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, adalah tidak sah dan harus di hentikan dan atau kepemilikan SHM Nomor : 01129 atas nama Veri Ermawati dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi.
5. Menolak seluruh tuntutan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil – adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa atas jawaban dari Tergugat, pihak Penggugat mengajukan Replik yang disampaikan secara elektronik dalam Sistem

Halaman 17 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Informasi Perkara pada tanggal 21 Agustus 2024 dan Tergugat juga telah menyampaikan Duplik yang disampaikan secara elektronik pada tanggal 28 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sebelum agenda pembuktian para pihak, dipersidangan Pihak Penggugat telah mengajukan permohonan secara tertulis dengan surat permohonan tertanggal 2 September 2024 untuk mencabut surat gugatannya tertanggal 20 Juni 2024 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun pada tanggal 21 Juni 2024, dibawah Register Perkara Nomor: 22/Pdt.G/2024/PN Mjy, dengan alasan telah terjadi kesepakatan diantara Penggugat dengan Tergugat dalam penyelesaian permasalahan ini diluar persidangan, untuk itu kuasa Penggugat mohon agar permohonan pencabutan perkara gugatan ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini telah dilakukan proses jawab menjawab, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1841 K/Pdt/1984 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan terhadap pencabutan perkara setelah proses pemeriksaan berlangsung, pencabutan perkara masih boleh dilakukan dengan syarat harus ada persetujuan pihak tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pencabutan perkara *a quo* oleh Pihak Penggugat, dipersidangan pihak Tergugat menyatakan tidak berkeberatan dan menyetujui pencabutan perkara ini, dengan demikian permohonan pencabutan perkara ini oleh pihak Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan tersebut dikabulkan maka Pihak Penggugat dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan HIR, RV dan Yurisprudensi serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

Halaman 18 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)



MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat atau kuasanya untuk mencabut Gugatan Penggugat yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dibawah Register Perkara Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy, tertanggal 21 Juni 2024;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun untuk mencoret perkara Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy, tersebut dari buku register perkara perdata;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 190.000,- (seratus sembilan puluh ribu rupiah).

Ditetapkan di : Kabupaten Madiun

Pada tanggal : 4 September 2024

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Cindar Bumi, S.H., M.H.

Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H.

Steven Putra Harefa, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 19 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy



Mansyur Efendi, S.H.

Perincian Biaya perkara :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	Rp	80.000,00
3. Relas Panggilan/PNBP	Rp	60.000,00
4. Materai	Rp	10.000,00
5. Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	Rp	190.000,00

(seratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Penetapan Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Mjy

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)