



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

HARNO, No. Induk KTP 3320052002620001, Tempat & tgl lahir Jepara, 20-02-1962, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Status Kawin, Pendidikan SMP, Alamat Desa Bantrung, RT. 02/RW. 01, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : HADI PRAYITNO, SH, Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “HADI PRAYITNO, SH & PARTNERS”, yang beralamat di RT. 02/RW. 01 Desa Kawak, Kecamatan Pakis Aji, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 28 April 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor W12-U10/113/Hk.01/IV/2021, tanggal 28 April 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ**;

Lawan :

1. AGUS SUSANTO, No. N.I.K -, Tempat & tgl lahir Jepara, 04-03-1981, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Status Kawin, Pendidikan SMP, Alamat RT. 018/RW. 06 Desa Senenan, Kec. Tahunan, Kab. Jepara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : ABDUL GHOFUR, S.H., DENY IRAWAN, S.H., ZAENAL ABIDIN, S.H., dan DWI ERFI SYAUMI, S.Sy., Para Advokat dari Kantor Hukum “ABDUL GHOFUR & PARTNERS”, yang beralamat di Plaza Shopping Center Jepara (SCJ) Lantai 1 Tengah, Jl. Patimura, Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor W12-U10/172/Hk.01/VII/2021, tanggal 13 Juli 2021, untuk selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSIPENGGUGAT**

REKONVENSIPENGGUGAT

2. **SILVANY AMALIA**, No. N.I.K -, Tempat & tgl lahir Jepara, 10-10-1983, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Status Kawin, Pendidikan SMP, Alamat RT. 02/RW. 01 Desa Bantrung, Kec. Batealit, Kab. Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **MUHAMMAD NUR ROHIM**, No. N.I.K 3320111606840018, Tempat & tgl lahir Jepara, 18-06-1984, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Status Kawin, Pendidikan SMP, Alamat Desa Tahunan RT. 03/RW. 04, Kec. Tahunan, Kab. Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. **ROFIATUN**, No. N.I.K -, Tempat lahir/Umur Jepara, 40 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan swasta, Status Kawin, Pendidikan SMP, Alamat: Desa Bawu RT. 019/RW. 04, Kec. Batealit, Kab. Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

5. **PEMERINTAH DESA BANTRUNG**, Tempat kedudukan di Kantor Desa Bantrung, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA, Tempat kedudukan di Jalan KH. A. Fauzan Nomor 02 Jepara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : UMAR HADI SUNARYANI, A.Ptnh., SUPRIYONO, A.Ptnh., FAIZAL WIDI HARTANTO, S.ST., dan MUHAMAD YUSUF, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor 16/33.20.MP.02.01/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor W12-U10/217/Hk.01/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021, dan Surat Tugas Nomor 172/33.20.UP.02.03/VIII/2021, tanggal 30 Agustus 2021, untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

PENGADILAN NEGERI tersebut :-----

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 28 Juni 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa.;
- Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 28 Juni 2021, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini;
- Setelah mendengar Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat I;-----
- Setelah memperhatikan surat-surat bukti dari Penggugat, dan Tergugat I;-----
- Setelah mendengar saksi-saksi dari Penggugat;-----
- Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa;-----

TENTANG DUDUK PERKARA :

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya, tertanggal 4 Juni 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, pada tanggal 28 Juni 2021, dibawah Register Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa di Desa Bantrung, RT. 02/RW. 01, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara terdapat 2 bidang tanah tegalan yaitu :
 - a. Sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SPPT PBB No. 33.20.050.010.026-0109.0 atas nama **Ahmad syaifudin/Muhammad Lutfi** seluas 380 m2 dengan ciri-ciri batas :

Utara	: tanah milik Sita	Timur	: tanah milik M. Rokhim
Selatan	: jalan desa	Barat	: tanah milik jalan makam
 - b. Sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SPPT PBB No. 33.20.050.010.026-0157.0 atas nama **Rofiatun/Muhammad Nurochim** seluas 380 m2 dengan ciri-ciri batas :

Utara	: tanah milik Sita	Timur	: tanah milik Harno
Selatan	: jalan desa	Barat	: Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah sebagaimana termuat dalam point 1.a tersebut di atas, pada tanggal 16 Maret 2012 dijual oleh **Kemadi** (orang tua Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi) kepada **Agus Susanto** (Tergugat-I) seharga Rp. 25.000.000; (Dua puluh Lima juta rupiah),
Sedangkan,
tanah sebagai mana termuat dalam posita (1.b), dijual oleh **Rofiatun/Muhammad Nurochim** (Tergugat-III dan IV) kepada **Harno** (Penggugat) seharga Rp. 18.500.000; (Delapan belas juta Lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 17 Januari 2013;
3. Bahwa atas jual beli sebagaimana tersebut di atas masing-masing pembeli sudah membayar dengan lunas, yang dalam hal ini tanah sebagaimana termuat dalam point 1.a tersebut di atas, telah dibayar oleh **Agus Susanto** (Tergugat-I) kepada **Kemadi** (orang tua Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi) pada tanggal 16 Maret 2012 dengan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 16 Maret 2016;
Sedangkan,
tanah sebagaimana termuat dalam posita (1.b), telah dibayar oleh **Harno** (Penggugat) kepada **Rofiatun/Muhammad Nurochim** (Tergugat-III dan IV) pada tanggal 17 Januari 2013 dengan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 17 Januari 2013 serta surat pernyataan jual beli tertanggal 17 Januari 2013 yang ditanda tangani Penggugat dan Tergugat III dan IV;
4. Bahwa begitu juga oleh para penjual, tanah 1.a dan 1.b tersebut juga telah diserahkan penguasaannya kepada para pembeli masing-masing, yang mana Tergugat-I dan II telah menerima dan menggarap tanah sebagaimana tertuang dalam posita angka 1.a,
sedangkan
Penggugat juga telah menerima dan menggarap tanah sebagaimana tertuang dalam posita angka 1.b tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
5. Bahwa sebidang tanah sebagaimana termuat **dalam posita angka 1.b** diatas untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **obyek sengketa**;
6. Bahwa walaupun dalam transaksi jual beli tanah obyek sengketa oleh Tergugat III dan IV dengan Penggugat hanya menggunakan surat pernyataan jual beli dibawah tangan sebagai dasar perikatan, seharusnya hal ini tidak menjadikan perikatan jual beli yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat) dengan Tergugat III dan IV menjadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa oleh karena pernyataan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dibuat antara Penggugat dengan



Tergugat I dan IV, maka surat Pernyataan jual beli tersebut sudah seharusnya dapat dinyatakan berkekuatan hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dilakukan oleh Tergugat I dan IV sendiri selaku pemilik sah dan Penggugat juga telah membayarnya dengan lunas secara langsung kepada Tergugat I dan IV sendiri sesuai dengan kesepakatan jual beli, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dapat dinyatakan sah secara hukum;
9. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV sah secara hukum, maka penguasaan dan kepemilikan atas obyek sengketa oleh Penggugat menjadi sah pula;
10. Bahwa pada sekira bulan Agustus tahun 2017, tanah sebagaimana termuat dalam posita angka 1.a yaitu tanah yang dibeli oleh **Agus Susanto** (Tergugat-I) dari **Kemadi (orang tua Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi)** khabarnya terjadi sengketa dengan pihak **Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi** selaku pemilik dari tanah tersebut, sehingga tanah sebagaimana termuat dalam posita 1.a yang dibeli oleh **Agus Susanto** (Tergugat-I) telah diminta kembali oleh Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi dan sekarang telah dijual kembali oleh Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi kepada orang lain;
11. Bahwa dengan berjalannya waktu, tanah obyek sengketa yang telah dibeli Penggugat dari **Rofiatun/Muhammad Nurochim** (Tergugat-III dan IV) dan telah digarap oleh Penggugat tahu-tahu mau diminta oleh Tergugat-I (Agus Susanto);
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat-I tersebut, Penggugat telah menayakan kepada Tergugat-I mengenai alasannya tetapi Tergugat-I malah mengaku bahwa tanah obyek sengketa tidak lagi menjadi milik Penggugat karena sudah menjadi milik Tergugat-I dengan alasan bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah disertifikatkan Tergugat-I menjadi atas namanya dan istrinya dengan sertifikat SHM No.00930/Ds.Bantrung atas nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia (Tergugat-I dan II), sehingga Tergugat-I ngeyel bersikukuh kalau Penggugat sudah tidak berhak lagi memiliki atas tanah obyek sengketa lagi;
13. Bahwa setelah ditanya lebih jauh, ternyata pensertifikatan atas tanah obyek sengketa dilakukan berdasar atas alas jual beli antara Tergugat-III dan Tergugat IV dengan Tergugat-II pada 15 Mei 2017;
14. Bahwa seharusnya **Rofiatun/Muhammad Nurochim** (Tergugat-III dan IV) tidak boleh menjualnya kembali tanah obyek sengketa yang sudah dijual kepada Penggugat pada tanggal 17 Januari 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa begitu pula seharusnya Tergugat-I dan II tidak membeli tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat-III dan IV, karena Tergugat-I maupun Tergugat-II sendiri mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut telah dijual Tergugat-III dan IV kepada Penggugat karena Tergugat-II dan III turut juga membeli dan pernah menguasai sebagian tanah tersebut yaitu tanah sebagaimana tertuang dalam posita angka 1.a;
16. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-III dan Tergugat-IV dengan Tergugat-I dan Tergugat-II (mantan istri dari Tergugat-I) yang dengan sengaja melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa yang sudah diketahuinya sudah dijual Tergugat-III dan Tergugat-IV kepada Penggugat adalah suatu perbuatan kejahatan yang sangat bertentangan dengan hukum yang dapat mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat dan oleh karenanya maka perbuatan Tergugat-III, Tergugat IV dan Tergugat-I Tergugat II (mantan istri dari Tergugat-I) tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-III dan Tergugat-IV dengan Tergugat-I dan Tergugat-II (mantan istri dari Tergugat-I) yang dengan sengaja melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa yang sudah diketahuinya sudah dijual Tergugat-III dan Tergugat-IV kepada Penggugat adalah suatu perbuatan kejahatan yang sangat bertentangan dengan hukum, maka surat Pernyataan jual beli atas tanah obyek sengketa tertanggal 19 Mei 2017 oleh Tergugat I,II dan Tergugat III,IV dihadapan Tergugat V adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
18. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat-III dan Tergugat-IV dengan Tergugat I dan Tergugat-II (mantan istri dari Tergugat-I) yang dengan sengaja melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa yang sudah diketahuinya sudah dijual Tergugat-III kepada Penggugat adalah suatu perbuatan kejahatan yang sangat bertentangan dengan hukum sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka jual beli dan segala tindakan hukum lainnya yang dilakukan oleh Tergugat -III dan Tergugat-IV dengan Tergugat-I dan Tergugat-II (mantan istri dari Tergugat-I) terhadap tanah obyek sengketa hingga menjadi bersertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung adalah cacat hukum;
19. Bahwa oleh karena segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat –III, Tergugat-IV dengan Tergugat-I dan Tergugat-II (mantan istri dari Tergugat-I) terhadap tanah obyek sengketa hingga menjadi sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung dibuat berdasar atas alas hak yang cacat hukum, maka sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa sebelum perkara ini mengemuka pihak Penggugat telah berupaya untuk melakukan balik nama atas tanah obyek sengketa dan dan Tergugat-I juga telah berupaya untuk melakukan balik nama atas tanah 1.a tetapi sewaktu itu dihalang-halangi oleh pihak Tergugat-V selaku Pemerintah desa Bantrung, maka Penggugat mohon agar putusan pengadilan ini dapat dipergunakan sebagai dasar peralihan balik nama atas tanah dimaksud menjadi atas nama Penggugat;
21. Bahwa begitu pula terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara agar nantiya tidak terjadi adanya sertifikat ganda maka sudah seharusnya dibebani untuk dapat menarik kembali sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung atas nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia atau setidaknya dihukum untuk mencoret sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa;
22. Bahwa oleh karena Tergugat V yang telah membantu adanya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dan IV atau setidaknya ikut membantu pembuatan sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung atas nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia atas tanah obyek sengketa maka perbuatan Tergugat V tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat V dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I selaku pihak yang telah menerbitkan sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung menjadi atasnama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia atas tanah obyek sengketa maka wajar apabila Turut Tergugat I dijadikan pihak dalam perkara ini ;
24. Bahwa Penggugat telah berupaya menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jepara berkenan pula menyertakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I, II, III, IV dan V;
25. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, adanya kekhawatiran tanah obyek sengketa dimaksud akan dipindah tangankan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V kepada pihak lain, maka Penggugat mengajukan permohonan agar Pengadilan Negeri Jepara menjatuhkan sita jaminan di atasnya;
26. Bahwa dengan demikian untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, Penggugat mohon agar kiranya Tergugat I, II, III, IV dan V dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000; (Dua puluh Lima ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I, II, III, IV dan V lalai melaksanakan kuwajibannya untuk memenuhi putusan sejak dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jepara, agar sudi memeriksa gugatan Penggugat ini dengan mohon putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara;
3. Menyatakan sah secara hukum harga sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SPPT PBB No. 33.20.050.010.026-0157.0 atas nama **Rofiatun/Muhammad Nurochim** seluas 380 m2 dengan ciri-ciri batas :
Utara : tanah milik Sita Timur : tanah milik Harno
Selatan: jalan desa Barat : Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi
yang telah disepakati oleh Tergugat III dan IV dengan Penggugat sebesar Rp. 18.500.000; (Delapan belas juta Limaratus ribu rupiah);
4. Menyatakan sah secara hukum pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa oleh Penggugat kepada Tergugat-III dan Tergugat-IV sebesar Rp. 18.000.000; (Delapan belas juta rupiah);
5. Menyatakan sah secara hukum kwitansi tertanggal 17 Januari 2013 yang telah ditanda tangani oleh Tergugat III dan IV;
6. Menyatakan sah secara hukum surat perjanjian jual beli tertanggal 17 Januari 2013 yang ditandatangani bersama antara Tergugat III, IV dan Penggugat;
7. Menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan antara Tergugat III, Tergugat-IV dan Penggugat tertanggal 17 Januari 2013 atas sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SPPT PBB No. 33.20.050.010.026-0157.0 atas nama **Rofiatun/Muhammad Nurochim** seluas 380 m2 dengan ciri-ciri batas :
Utara : tanah milik Sita Timur : tanah milik Harno
Selatan: jalan desa Barat : Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi
8. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sebagaimana termuat dalam SPPT PBB No. 33.20.050.010.026-0157.0 atas nama **Rofiatun/Muhammad Nurochim** seluas 380 m2 dengan ciri-ciri batas :
Utara : tanah milik Sita Timur : tanah milik Harno
Selatan: jalan desa Barat : Muhammad syaifudin/Muhammad Lutfi
9. Menetapkan menurut hukum Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menetapkan menurut hukum surat Pernyataan jual beli atas tanah obyek sengketa tertanggal 19 Mei 2017 oleh Tergugat I,II dan Tergugat III,IV dihadapan Tergugat V adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menetapkan menurut hukum segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V terhadap atas tanah obyek sengketa adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
12. Menetapkan menurut hukum sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
13. Menghukum Tergugat VI, (Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara) agar menarik kembali sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung atas nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia atau setidaknya dihukum untuk mencoret sertifikat SHM No. 00930/Ds.Bantrung nama 1. Agus Susanto, 2. Silvany Amalia sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa;
14. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000; (Dua puluh Lima ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I, II, III, IV dan V lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
15. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I, II, III, IV dan V maupun Turut Tergugat;
16. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng;
17. Menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV dan V dan Turut Tergugat atau siapa saja yang berkaitan dengan perkara ini untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

SUBSIDAIR :

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jepara berpendapat lain, maka mohon putusan se-adil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Penggugat, dan Tergugat I hadir di persidangan, dengan diwakili Kuasanya, sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I tidak hadir di persidangan, tanpa alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, dan tidak juga menyuruh orang lain untuk menghadap untuk mewakilinya di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dilakukan, Majelis Hakim wajib mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses mediasi, yang mediatornya dapat dipilih oleh para pihak baik dari mediator non Hakim maupun dari mediator Hakim, akan tetapi karena Pengadilan Negeri Jepara belum mempunyai mediator dari non Hakim, sehingga Majelis Hakim telah menetapkan mediator Hakim : TRI SUGONDO, S.H., sebagai Mediator Hakim, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa., tanggal 21 Juli 2021, untuk mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara, dalam perkara perdata Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi Perkara Perdata Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa., tertanggal 29 Juli 2021, Mediator menyatakan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena itu, kemudian sidang dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan Penggugat menyatakan ada perbaikan/perubahan gugatan sebagai berikut :-----

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa dengan ini mengajukan perubahan gugatan yang kami ajukan tertanggal 04 Juni 2021 register perkara No. 45/Pdt.G/2021/PN. Jpr pada Petitum angka 7, 8 dan 9 yang awalnya : -----

7. Bahwa oleh karena pernyataan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV, maka surat Pernyataan jual beli tersebut sudah seharusnya dapat dinyatakan berkekuatan hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dilakukan oleh Tergugat I dan IV sendiri selaku pemilik sah dan Penggugat juga telah membayarnya dengan lunas secara langsung kepada Tergugat I dan IV sendiri sesuai dengan kesepakatan jual beli, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV tersebut dapat dinyatakan sah secara hukum;

9. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV sah secara hukum, maka penguasaan dan kepemilikan atas obyek sengketa oleh Penggugat menjadi sah pula;

Kami adakan perubahan dengan perbaikan menjadi : -----

7. Bahwa oleh karena pernyataan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV tersebut dibuat antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV, maka surat Pernyataan jual beli tersebut sudah seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dinyatakan berkekuatan hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV tersebut dilakukan oleh Tergugat III dan IV sendiri selaku pemilik sah dan Penggugat juga telah membayarnya dengan lunas secara langsung kepada Tergugat III dan IV sendiri sesuai dengan kesepakatan jual beli maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV tersebut dapat dinyatakan sah secara hukum;

9. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV sah secara hukum, maka penguasaan dan kepemilikan atas obyek sengketa oleh Penggugat menjadi sah pula;

-----Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan Penggugat, setelah Majelis Hakim meneliti perubahan gugatan sebagaimana disebutkan diatas, ternyata perubahan tersebut tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil, dimana perubahan tersebut diajukan sebelum Para Tergugat, dan Turut Tergugat I mengajukan Jawaban, sehingga Majelis Hakim memperkenankan perubahan atas gugatan termaksud;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban, sekaligus Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :-----

KONVENSI :

1. Bahwa alasan gugatan angka (1), Tergugat I tidak menanggapi.
2. Bahwa alasan gugatan angka (2) tidak benar, yang benar Tergugat I membeli tanah sebagaimana poin 1.b bukan tanah 1.a. Tergugat I membeli dari pemilik yang sah, dari Kemadi beserta anaknya Kemadi yang bernama Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV). Tanah tersebut merupakan milik Kemadi yang telah menjadi hak bagian anaknya yang bernama Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV).

Proses pembelian sah, diketahui pihak Pemerintah Desa setempat, dan sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan SHM No.00930/Desa Bantrung atas nama 1.Agus Susanto (Tergugat I) 2. Silvany Amalia (Tergugat II).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa alasan gugatan angka (3) tidak sepenuhnya benar, yang benar Tergugat I membeli tanah sebagaimana poin 1.b bukan tanah 1.a sehingga dengan demikian Tergugat sah sebagai pemilik tanah.

Tergugat I, tidak menanggapi apa yang terjadi antara Penggugat dengan Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV).

Jika benar, maka itu menjadi tanggungjawab masing-masing pihak yang bersangkutan, bukan tanggungjawab Tergugat I. Namun, jika terjadi rekayasa antara Penggugat dan Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV) maka hal tersebut sangat beralasan.

Adapun alasan patut diduga terjadi rekayasa hukum antara Penggugat dan Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV) karena :

- a. Hubungan antara Penggugat dan Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV) adalah saudara sepupu, sehingga dapat berpotensi adanya pemufakatan untuk melakukan jual beli pura – pura.
- b. Penggugat mempunyai tanah disebelah timur persis bersebelahan dengan tanah milik Tergugat I yang disengketakan ini.

Sehingga dengan demikian, Penggugat sangat berhasrat untuk memiliki tanah milik Tergugat I tersebut, sedangkan alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan adalah sebuah upaya rekayasa hukum dengan maksud dan tujuan mengganggu kepemilikan atas tanah milik Tergugat I yang telah dibeli dari pemilik yang sah, agar supaya bisa jatuh ke tangan Penggugat.

Selain daripada itu, Tergugat III dan Tergugat IV yang keduanya merupakan saudara sepupu Penggugat, juga dari awal tidak pernah menghadiri persidangan sehingga patut diduga perkara ini di setting sedemikian rupa untuk mengganggu kepemilikan atas tanah milik Tergugat I, agar supaya bisa jatuh ke tangan Penggugat.

4. Bahwa alasan gugatan angka (4) tidak benar, yang benar Tergugat I membeli tanah sebagaimana poin 1.b bukan tanah 1.a.
5. Bahwa alasan gugatan angka (5) tidak benar, yang benar adalah jika sebelumnya Penggugat mendalilkan tanah sebagaimana poin 1.b sudah benar dibeli dan terima dan digarap tanahnya tanpa gangguan, untuk apa tanahnya Penggugat sendiri (jika benar) disengketakan oleh Penggugat sendiri ?
6. Bahwa alasan gugatan angka (6) sangat benar, sangat benar, sangat benar, karena obyek sengketa tersebut sudah dibeli Tergugat I menjadi milik Tergugat I berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik, sehingga surat pernyataan jual beli dibawah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV adalah sudah seharusnya cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Bahwa alasan gugatan angka (7), (8), (9) adalah tidak benar, tidak pernah ada surat pernyataan / kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan IV. Sedangkan surat kesepakatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III dan IV adalah cacat yuridis formil, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
8. Bahwa alasan gugatan angka (10) s/d (19) tidak benar, yang benar dari awal mula Tergugat I membeli tanah sebagaimana poin 1.b bukan tanah 1.a dan Tergugat I membeli dari pemilik yang sah, dari Kemadi beserta anaknya Kemadi yang bernama Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV). Tanah tersebut merupakan milik Kemadi yang telah menjadi hak bagian anaknya yang bernama Rofiatun (Tergugat III) / Muhammad Nurrochim (Tergugat IV).

Proses pembelian sah, diketahui pihak Pemerintah Desa setempat, dan sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan SHM No.00930/Desa Bantrung atas nama 1.Agus Susanto (Tergugat I) 2. Silvany Amalia (Tergugat II).

9. Bahwa atas alasan gugatan angka (21) s/d (26), Tergugat I minta secara tegas agar Majelis Hakim sekira dapat MENOLAK segala hal yang diminta yang bertentangan dengan kepentingan hukum Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik yang wajib dilindungi oleh undang-undang demi kepastian hukum dan manfaat keadilan.

REKONVENSİ :

Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Penggugat disebut Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I disebut sebagai Penggugat Rekonvensi.

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, namun Tergugat Rekonvensi telah menebang beberapa pohon diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut,
2. Bahwa selain itu juga Tergugat Rekonvensi telah memagari tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan tanaman singkong.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan atas hal tersebut, sehingga mohon agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi pohon yang ditebangi sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya

REKONVENSI

1. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menebang beberapa pohon diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut dan memagari tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan tanaman singkong adalah Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Atau-Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :-----

Bahwa terhadap Gugatan dari Penggugat dalam perkara Nomor : 45/Pdt.G/2021/PN Jpa yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara tanggal 28 Juni 2021, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pihak Turut Tergugat I menyampaikan Jawaban sebagai berikut : -----

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini menyampaikan Jawaban berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan berdasarkan Peraturan-peraturan di bidang Pertanahan;

2. Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 930/Bantrung, tercatat atas nama Agus Susanto dan Silvany Amalia seluas 361 M² sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 489/Bantrung/2019 tanggal 11 Mei 2019;

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili dan memeriksa perkara ini mohon menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;-----
2. Apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain mohon dijatuhkan putusan yang ----- seadil-adilnya;

-----Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan Replik;-----

-----Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I, telah mengajukan Duplik;-

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat, menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 3320052002620001, tanggal 8 Oktober 2012, atas nama HARNO, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2013, NOP 33.20.050.010.026-0157.0, tanggal 7 Januari 2013, atas nama ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah, telah diterima dari pembeli (HARNO), yang menerima MUH. ALI M. dan M. NOR ROHIM (penjual), jumlah uang Rp. 18.500.000,00, untuk pembayaran sebidang tanah 11 m x 33 m, dengan batas-batas : utara Sitah, selatan Jl. Desa, timur Harno, barat Kemadi, yang berada di Desa Bantrung RT. 02 RW. 01, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Pernyataan, yang dibuat oleh M. NOR ROHIM, dan MUH. ALI MUSAFK, tertanggal 17 Januari 2013, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2012, NOP 33.20.050.010.026-0109.0, tanggal 2 Januari 2012, atas nama AHMAD SAMSUDIN/MUHAMMAD, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah, telah diterima dari pembeli (AGUS SUSANTO), yang menerima KEMADI dan M. NUROCHIM (penjual), jumlah uang Rp. 25.000.000,00, untuk pembayaran sebidang tanah luas \pm 300 M2, dengan batas-batas : utara Sitah, barat Jalan Desa, selatan Jalan Desa, dan timur Kemadi, yang berada di Desa Bantrung RT. 02 RW. I, Blok D, diberi tanda P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, antara SILVANY AMALIA (sebagai pembeli), dengan ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM (penjual), yang dikeluarkan oleh, dan mengetahui Petinggi Desa Bantrung, tertanggal 19 Mei 2017, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Tanda Terima Surat Pengaduan/Laporan, Nomor : 001/P.Lp/II/2018/Adv. YN, dari Kantor Advokat "SUYONO, S.H., & REKAN", terkait dugaan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana (Sdr. ROFIATUN), diberi tanda P-8;
9. Foto copy Tanda Terima Perihal Pemblokiran Proses Pensertifikatan, dari Pengirim Kantor Advokat "SUYONO, S.H., & REKAN" Desa Kebowan RT. 06/RW. 01, Kecamatan Winong, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, Nomor Surat : 010/PS/III/2018/Adv.Syn, tanggal 20 Maret 2018, (BPKAD) diberi tanda P-9;
10. Foto copy Tanda Terima Perihal Pemblokiran Proses Pensertifikatan, dari Pengirim Kantor Advokat "SUYONO, S.H., & REKAN" Desa Kebowan RT. 06/RW. 01, Kecamatan Winong, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, Nomor Surat : 010/PS/III/2018/Adv.Syn, tanggal 20 Maret 2018, (BPN Jepara), diberi tanda P-10;
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 00930, Desa Bantrung, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, tertanggal 11 Mei 2019, atas nama AGUS SUSANTO, dan SILVANY AMALIA, diberi tanda P-11;

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti P-6, bukti P-7, dan bukti P-11 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy);-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yang masing-masing telah menerangkan dibawah sumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Saksi SINAR JAYA.-----

- Bahwa yang saksi ketahui Suharno dan Agus ada sengketa tanah yang sebelah timur dibeli oleh Pak Harno;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi makelar tanah pada tahun 2013;

- Bahwa saksi dimintai tolong untuk menjual tanah milik Almarhum Kemadi, dimana Almarhum Kemadi minta tolong kepada saksi untuk menjual tanah, dan kebetulan tetangga saksi yang bernama Agus mau membeli lalu terjadilah tawar-menawar antara Agus dan Kemadi;

- Bahwa rumah Pak Harno di sebelah timur, sebelah barat Udin yang dibeli Agus Susanto;

- Bahwa saksi sebagai makelar tanah dan tanah yang saksi makelari tanah yang dekat dengan sepadan jalan;

- Bahwa saksi sebagai makelar dimana Pak Agus membayar kepada Pak Kemadi sebagian dan sebagian sama Udin;

- Bahwa Muhammad Saifudin di kampung dipanggil Udin;

- Bahwa saat itu ada kesepakatan antara Agus dan Kemadi sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa setelah Agus membayar, tanah tersebut sudah diserahkan kepada Agus;

- Bahwa saksi tahu tanah sudah diserahkan kepada Agus setelah diukur oleh Desa;

- Bahwa tanah tersebut ada pohon-pohonnya yang berbuah dan yang memanfaatkan pohon yang ada buahnya di sebelah barat adalah Pak Agus sendiri;

- Bahwa tanah yang di sebelah timur tidak pernah dimanfaatkan oleh Pak Agus;

- Bahwa hubungan Rodik dan Udin adalah kakak beradik namun lain kandung;

- Bahwa tanah satu bidang menjadi dua bidang yaitu yang disebelah barat yaitu Udin dan sebelah timur yaitu Rofik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai makelar tidak mau menerima komisi karena demi kelancaran bersama;
- Bahwa saksi sebagai makelar dan setelah terjadi deal/keepakatan, lalu saksi dikasih tahu oleh Pak Agus untuk pembayarannya di rumah;
- Bahwa pada waktu pembayaran, saksi tidak ikut menyaksikan namun saksi tahunya dari Pak Agus dengan mengatakan "wes tak bayar" (sudah saya bayar);
- Bahwa pada waktu saksi dikasih tahu sudah dibayar, saksi melakukan kroscek ke Pak Kemadi, waktu lain hari saksi bertanya ke Pak Kemadi "apa sudah dibayar?", Kemadi bilang "sudah dibayar";
- Bahwa dalam pembayaran saksi tidak terlibat;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran dilakukan secara lunas atau di cicil;
- Bahwa pada waktu pengukuran, saksi tidak terlibat mengukur tanah, saksi hanya memantau dari jauh;
- Bahwa tanah yang diukur tanah yang di sebelah barat;
- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran tanah, yang hadir Pak Carik, Pak Agus yang membeli dan Pak Kemadi yang menjual dan pengukuran dilakukan pada waktu sore hari, sekira jam 15.00 WIB;
- Bahwa saksi tahu ada pengukuran tanah, saat itu saksi lewat dan yang melakukan pengukuran ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa pada waktu saksi lewat pengukuran sedang berlangsung, saksi melihat pada waktu di ukur digambar kertas putih sampai selesai ke-3 (tiga) orang tersebut;
- Bahwa pada waktu pengukuran menggunakan meteran dari Desa;
- Bahwa setelah selesai pengukuran, saksi yang meninggalkan lokasi terlebih dahulu dan yang ke-3 (tiga) orang tadi masih disitu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu digambar di kertas putih saat pengukuran, saksi tidak tahu apa yang ditulis/digambar karena saksi tidak mendekat;
- Bahwa saksi terakhir kali melewati tanah yang disengketakan tersebut sudah 3 (tiga) hari yang lalu;
- Bahwa tanah yang dibeli Agus diatas tanah ada pohon Durian, dan pohon Mangga;
- Bahwa tanah yang di sebelah timur ada pohon Mahoni dan tanah di sebelah timur belum berdiri bangunan semi permanen;
- Bahwa pada waktu pengukuran tanah saksi tidak melihat Pak Harno;
- Bahwa tanah yang dibeli Pak Harno berada di sebelah timur;
- Bahwa saksi dikasih tahu Almarhum Pak Kemadi pada tahun 2013, dan Pak Kemadi mengatakan "tanah ini dibeli saudaraku Pak Harno 11 (sebelas) meter";
- Bahwa tanah dibeli Pak Harno dengan harga Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa mengenai lebih mana dulu saksi menjadi makelar tanah di sebelah barat ke Agus Susanto, atau Pak Kemadi menjual tanah di sebelah timur ke Pak Harno, jawaban saksi duluan Pak Kemadi menjual tanah di sebelah timur ke Pak Harno;
- Bahwa setelah Pak Harno membeli tanah lalu tanah tersebut oleh Pak Harno dibersihkan rumputnya;
- Bahwa di sebelah timur ada rumah Pak Harno, dan di belakangnya adalah rumah saksi, jadi saksi tahu dari awal dan saksi sering melewati tanah yang disengketakan karena itu jalur saksi;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibeli oleh Pak Harno ada bangunan semi permanen yaitu bangunan rumah kayu dan yang membangun Pak Harno sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai Pak Kemadi menjual tanah ke Pak Harno pada tahun 2013, jawaban saksi, Pak Kemadi menjual tanah ke Pak Harno pada tahun 2018;

- Bahwa saksi menjadi Makelar tanah ke Pak Agus pada tahun 2018 namun beda bulan;

- Bahwa saksi tidak tahu dari BPN atau Agraria atau Balai Desa mengukur tanah, yang saksi tahu pengukuran dari Desa;

- Bahwa mengenai dari Desa pada waktu memasang pancang, apakah disudut tanah itu sebelum dibagi dua atau setelah dibagi dua, jawaban saksi memasang pancang olah Desa setelah tanah dibagi dua;

- Bahwa pada saat pemancangan oleh Desa, Pak Harno sudah pemilik tanah tersebut, dan juga tanah di sebelah barat, Pak Agus sudah pemilik tanah tersebut;

- Bahwa dari BPN atau Agraria survey mengenai tanah tersebut, saksi tidak tahu;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat mengenai kuitansi pembayaran jual beli tersebut;

- Bahwa bukti jual beli saksi tahu, saksi diperlihatkan oleh Pak Harno ini jual beli tanah;

- Bahwa saksi dikasih tahu oleh Pak Kemadi kalau tanah yang disebelah timur yang mengasihkan harga adalah Pak Kemadi dan uang yang menerima Rofik;

2. Saksi SUCIPTO.-----

- Bahwa yang saksi ketahui mengenai tanah atas nama Agus dan Rokim, waktu itu Agus membeli tanah dari Udin;

- Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Desa Bantrung;

- Bahwa batas barat jalan, sebelahnya atas nama Udin terus atas nama Rokim lalu Pak Harno;



putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek tanah yang disengketakan sebelah barat atas nama Rokim dan Udin;
- Bahwa jarak obyek sengketa yaitu tempat tinggal saksi di Desa Bawu, saksi adalah tetangga Desa;
- Bahwa saksi mengetahui ada tanah yang dijual lalu yang menginfokan ke Pak Agus untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada info tanah tersebut akan dijual dari Pak Udin;
- Bahwa Pak Udin mendapatkan tanah tersebut dari warisan Almarhum Pak Kemadi;
- Bahwa yang saksi tahu Udin mempunyai 2 (dua) saudara;
- Bahwa Udin memiliki tanah di sebelah barat karena saksi mengacarakan (makelar jual tanah ke Agus) tanah tahun 2012 dan tahun 2016 saksi di ajak sama yang beli Pak Harno ke Balai Desa namun ditolak;
- Bahwa yang menolak Petinggi Desa, kalau saksi mau menjelaskan tanah tersebut tidak boleh;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk menjual tanah tersebut ialah Pak Kemadi dan Rokim;
- Bahwa tanah atas nama Udin tersebut saksi tawarkan ke Agus dan Tanah yang dibeli Agus di sebelah barat;
- Bahwa saksi menawarkan tanah tersebut sudah ada kesepakatan dengan harga Rp. 25000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dibayar ditempatnya Pak Agus yang bernama Pak Kardiyo;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya sebelah utara Ibu Sita, sebelah timur Rokim, sebelah selatan Jalan, sebelah barat Jalan;
- Bahwa untuk ukuran luas tanah adalah 10 x 33;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah di sebelah timur sudah tidak dimiliki Pak Rokim karena sudah dibeli Pak Harno;
- Bahwa saksi tahu sudah dibeli Pak Harno karena saksi dikasih tahu Pak Mardi (ayahnya Rokim) kalau yang menjual Rokim dan isterinya;
- Bahwa tanah di sebelah barat dikuasai Pak Agus dan sebelah timur dikuasai Pak Harno sampai sekarang;
- Bahwa Pak Agus memanfaatkan tanah untuk menjual buah durian dan rencananya tanah tersebut dipersiapkan untuk rumah;
- Bahwa Pak Agus pernah memanfaatkan tanah yang dibeli Pak Harno atau tidak, saksi tidak tahu;
- Bahwa yang memanfaatkan Pak Harno sendiri karena tanah sudah dibeli;
- Bahwa saksi menawarkan tanah, saksi tidak mendapatkan komisi hanya cuma-cuma;
- Bahwa saksi menjadi perantara jual beli ke Pak Agus saja dan waktu pembayarannya di rumah mertuanya;
- Bahwa hubungan Pak Agus dengan Ibu Silvani adalah suami isteri namun sudah bercerai namun pada waktu saksi menawarkan tanah, Pak Agus dengan Ibu Silvani belum bercerai;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi diajak ke Balai Desa waktu itu ada Pak Rokim, Pak Harno dan saksi, sedangkan Pak Agus tidak mau setelah sampai di Balai Desa saksi ditolak;
- Bahwa mengenai sejarah jual beli tersebut, waktu itu saksi sama Pak Madi masih hidup, Pak Rokim tanahnya dibeli Pak Harno;
- Bahwa jual beli tidak diketahui oleh Desa;
- Bahwa jual beli antara Pak Agus dengan Udin, tidak diketahui oleh Desa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah menjadi saksi untuk menandatangani namun dalam proses jual beli saksi menyaksikan;
- Bahwa dari pihak Desa tidak ada yang datang dan jual beli dilakukan di rumah Pak Kardiyo;
- Bahwa benar saksi melihat transaksi ada Pak Kardiyo, Agus, Pak Kemadi dan Udin;
- Bahwa saksi melihat penyerahan uang sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan untuk kelanjutannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu deal/kesepakatan harga tanah tersebut harga Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa untuk transaksi Pak Kemadi, Agus dan Rokim, saksi tidak tahu;
- Bahwa benar tanah milik Udin dibeli Agus;
- Bahwa saksi pernah ke Balai Desa tahun 2016 namun ditolak;
- Bahwa Silvany Amalia itu istrinya Pak Agus namun sudah bercerai dan untuk dijual lagi saksi tidak tahu;

3. Saksi SRI SUGIYANTI.

- Bahwa saksi tahu mengenai tanah sengketa antara Pak Harno dan Pak Agus;
- Bahwa letak tanah sengketa tersebut terletak di Desa Bantrung;
- Bahwa saksi tahu mengenai masalah sengketa tanah tersebut karena Pak Harno pernah pinjam uang sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada saksi;
- Bahwa pada waktu Pak Harno beli tanah tahun 2012 dan pembayaran tahun 2013, Pak Harno pinjam uang kepada saksi pada tahun 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Pak Harno pinjam uang, Pak Harno mengatakan uangnya kurang dan pinjam uang untuk beli tanah;
- Bahwa Pak Harno beli tanah dengan Pak Rokim, adiknya Rofik dan nama ayahnya Pak Kemadi;
- Bahwa pada saat Pak Harno beli tanah kepada Rokim, Pak Kemadi masih hidup, dan sekarang Pak Kemadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Pak Harno membeli tanah ke Rokim pada tahun 2012 membeli tanah dan pembayaran tahun 2013, tanah dibeli dengan harga Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tahu tanah dibeli dengan harga Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) karena Pak Harno memberitahu kepada saksi beli tanah dengan harga Rp. 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat Pak Harno pinjam uang, Pak Harno sudah melakukan pembayaran ke Rokim atau tidak, saksi tidak tahu;
- Bahwa Pak Harno menguasai tanah tersebut yaitu sejak dibeli;
- Bahwa tanah tersebut dimanfaatkan Pak Harno untuk ternak bebek;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut di atasnya ada seng bangunan semi permanen dan yang membangun Pak Harno sendiri;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) bidang, sebelah barat milik Pak Agus dan sebelah timur milik Pak Harno;
- Bahwa untuk tanah di sebelah barat, tanah milik Pak Madi;
- Bahwa benar tanah tersebut dijual Pak Kemadi ke Pak Agus karena makelarnya anak saksi, Sucipto dan Edi yang di sebelah barat dijual ke Pak Agus;
- Bahwa tanah yang dikuasai Pak Agus dimanfaatkan jual kayu, dan pohon durian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dikuasai Pak Agus rencana mau dibikin rumah namun tidak jadi;

- Bahwa Pak Agus tidak membeli tanah di sebelah timur, dan tanah yang di sebelah timur dibeli Pak Harno;

- Bahwa Pak Kemadi sudah meninggal di Sumatera;

- Bahwa mengenai lebih dulu mana Pak Agus menjual kayu, dan, durian, dengan Pak Kemadi meninggal, lebih duluan Pak Agus menjual kayu, dan menjual buah durian;

- Bahwa saksi tidak tahu ada forum jual beli dari Desa antara Pak Harno dengan Pak Kemadi;

-----Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah menyerahkan surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 00930, Desa Bantrung, Kecamatan Batealit, Kabupaten Jepara, tertanggal 11 Mei 2019, atas nama AGUS SUSANTO, dan SILVANY AMALIA, diberi tanda T-I.1;

Surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I, menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;-----

-----Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa, pada tanggal 8 Oktober 2021, dimana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 8 November 2021;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;-----

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

DALAM KONVENSI :

-----Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat dapat diketahui, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat III, dan Tergugat IV;

2. Bahwa ternyata tanah obyek sengketa dijual kembali oleh Tergugat III, dan Tergugat IV kepada Tergugat II;

3. Bahwa kemudian tanah obyek sengketa disertifikatkan atas nama Tergugat I, dan Tergugat II;

4. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat III, dan Tergugat IV, dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan sengaja melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa yang sudah diketahuinya sudah dijual Tergugat III kepada Penggugat adalah suatu perbuatan kejahatan yang sangat bertentangan dengan hukum sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa oleh karena Tergugat V yang telah membantu adanya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV, atau setidaknya ikut membantu pembuatan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, dan Tergugat II atas tanah obyek sengketa maka perbuatan Tergugat V tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I selaku pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, dan Tergugat II atas tanah obyek sengketa, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar apabila Turut Tergugat I dijadikan pihak dalam perkara ini ;

-----Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat I di dalam Jawabannya tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah/disangkal oleh Tergugat I, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang menyatakan *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat I pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;-----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-11, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu : saksi SINAR JAYA, saksi SUCIPTO, dan saksi SRI SUGIYANTI;-----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T-I.1, dan tidak mengajukan saksi di persidangan;-----

-----Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi sehingga harus diakui kebenarannya;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan argumentasi dari kedua belah pihak di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat I dalam perkara ini adalah sebagai berikut : -----

1. Apakah benar Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, kemudian menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat II ?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah benar perbuatan Tergugat III, dan Tergugat IV, dengan Tergugat I, dan Tergugat II yang dengan sengaja melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa yang sudah diketahuinya sudah dijual Tergugat III kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ?;
3. Apakah benar perbuatan Tergugat V yang telah membantu adanya jual beli antara Tergugat II, dengan Tergugat III, dan Tergugat IV, atau setidaknya ikut membantu pembuatan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, dan Tergugat II atas tanah obyek sengketa, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ?;

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, Apakah benar Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, kemudian menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat II ?;-----

-----Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan, jual beli antara para pihak tersebut di atas, jual beli siapakah yang sah secara hukum :-----

- Apakah Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III, dan Tergugat IV, atau;-----
- Apakah Jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III, dan Tergugat IV;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”; -----

-----Menimbang, bahwa jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Perpindahan hak terjadi bersamaan dengan pembayaran harga diserahkan kepada penjual (asas konkret/riil/kontan/tunai). Disamping itu jual beli tersebut juga disaksikan secara langsung oleh Kepala Desa atau Aparat Desa yang juga bertindak sebagai saksi sehingga masyarakat mengetahui jual beli tersebut (asas terang);-----

-----Menimbang, bahwa menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jual beli hak milik atas tanah didasarkan pula menurut hukum adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang mana penjual menyerahkan tanah yang dijual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pembeli membayar harga walaupun baru sebagian atas kesepakatan tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada penjual sehingga sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengedepankan norma-norma kepatutan dan keadilan;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I, Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut : -----

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

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :

- **Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);**

- **Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;**

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa PBB, tanah obyek sengketa tercatat dalam pembayaran pajak (wajib pajak) atas nama ROFIATUN (Tergugat IV), dan MUHAMMAD NUROCHIM (Tergugat III);-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa kwitansi pembayaran, dan bukti P-4 berupa Surat Pernyataan, Pengugat HARNO dengan Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M, telah melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa, dan Pengugat HARNO telah membayar kepada Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M. sebesar Rp. 18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah);-----

-----Menimbang, bahwa transaksi jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Pengugat HARNO dengan Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M dilakukan secara sepihak (sendiri) secara adat, tanpa dilakukan di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);-----

-----Menimbang, bahwa karena transaksi jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Pengugat HARNO dengan Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M dilakukan hanya memenuhi asas tunai, sedangkan asas terang tidak terpenuhi, sehingga proses jual beli tersebut tidak diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat, sehingga proses jual beli tersebut belum memenuhi prinsip-prinsip dalam jual beli, yaitu asa terang;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM (Tergugat III, Tergugat IV), telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II SILVANY AMALIA, dengan harga Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), dan jual beli tersebut dilakukan dengan diketahui oleh Petinggi Desa Bantrung (Tergugat V);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan oleh ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM (Tergugat III, Tergugat IV), telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II SILVANY AMALIA, telah memenuhi prinsip-prinsip dalam jual beli, selain dilakukan secara tunai, jual beli tersebut juga diketahui oleh Petinggi/Kepala Desa Bantrung (telah terpenuhi prinsip terang) dalam jual beli;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim jual beli yang sah secara hukum, adalah jual beli yang dilakukan antara ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM (Tergugat III, Tergugat IV), dengan Tergugat II SILVANY AMALIA;-----

-----Menimbang, bahwa karena Tergugat II telah membeli tanah obyek sengketa melalui jual beli yang dilakukan secara terang dan tunai, dihadapan dan mengetahui Petinggi/Kepala Desa, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi oleh undang-undang;-----

-----Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P-11, yang sama dengan bukti T-I.1 berupa Sertifikat Hak Milik, kemudian tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Tergugat II SILVANY AMALIA dari ROFIATUN MUHAMMAD NUROCHIM (Tergugat III, Tergugat IV), kemudian disertifikatkan, atas nama Tergugat I, dan Tergugat II;-----

-----Menimbang, bahwa karena Penggugat HARNO terlanjur membayar tanah obyek sengketa kepada Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M, tetapi kemudian tanah obyek sengketa dijual lagi kepada pihak lain, maka Penggugat dapat meminta kembali kepada Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M untuk mengembalikan uang Penggugat, yang terlanjur dibayarkan kepada Tergugat III MUHAMMAD NUR ROHIM, dan MUH. ALI M, beserta kerugian yang dialami oleh Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa didalam petitumnya Penggugat pada poin 6 (enam) yang menyatakan : Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 17 Januari 2013, yang ditandatangani bersama antara Tergugat III, IV, dan Penggugat, menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, ternyata jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III, dan IV, tidak memenuhi prinsip jual beli yaitu terang (diketahui oleh Kepala Desa/Lurah), oleh karena itu jual belinya tidak sah secara hukum, oleh karena itu petitum tersebut harus ditolak;-----

-----Menimbang, bahwa karena salah satu petitum Penggugat ditolak, maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan petitum-petitum lainnya Penggugat;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, tidak terbukti perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, dan Turut Tergugat I, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;-----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian dari semua alat bukti surat, dan keterangan saksi yang termuat dalam Putusan, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat bukti yang menurut Majelis Hakim relevan, yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim, dan terhadap keseluruhan alat bukti surat, dan keterangan saksi tersebut tetap terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan putusan perkara ini;---

DALAM REKONVENSI :

-----Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi;-----

-----Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Konvensi adalah merupakan pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini;-----

-----Menimbang, bahwa didalam gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, namun Tergugat Rekonvensi telah menebang beberapa pohon diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, selain itu juga Tergugat Rekonvensi telah memagari tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan tanaman singkong, dan Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan atas hal tersebut, sehingga mohon agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi;-----

-----Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dalam posita gugatan Rekonvensinya menyatakan : Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, sedangkan dalam petitumnya Penggugat Rekonvensi tidak meminta sebagai pemilik tanah obyek sengketa, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat Rekonvensi kabur (tidak jelas), dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I., pada tanggal 16 Desember 1970, Nomor 492K/Sip/1970, yang menyatakan : karena tidak adanya hubungan yang sinkron tentang dalil-dalil gugatan (posita) dengan petitumnya sehingga tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

-----Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;-----

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;-----

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.832.500,00 (*empat juta delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah*);

-----Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari **SENIN**, tanggal **15 NOVEMBER 2021**, oleh kami : **RADIUS CHANDRA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **TRI SUGONDO, S.H.**, dan **MUHAMMAD YUSUP SEMBIRING, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Jpa, tertanggal 28 Juni 2021, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **6 DESEMBER 2021**, oleh kami : **RADIUS CHANDRA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANDI WILHAM, S.H., M.H.**, dan **TRI SUGONDO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu oleh **EKO BUDHI HARTO, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Kuasa Turut Tergugat I; -----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

ANDI WILHAM, S.H., M.H.

RADIUS CHANDRA, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

TRI SUGONDO, S.H.

Panitera Pengganti,

EKO BUDHI HARTO, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,-
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	27.500,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	3.355.000,-
5. PNBP	Rp.	80.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.250.000,-
7. Biaya Sumpah Saksi	Rp.	20.000,-
8. Redaksi	Rp.	10.000,-
9. Biaya Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah :	Rp.	4.832.500,-

Terbilang : (empat juta delapan ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah);