



**PUTUSAN**

**Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SANUSI**, bertempat tinggal di Dusun Redu RT16 RW02 Desa Brumbungan Kidul, Maron, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**AHMAD JAUHARI**, bertempat tinggal di Dusun Krajan 2 RT07 RW01 Desa Sumberan, Besuk, Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK) cq Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat cq Direktorat Jenderal Bina Marga cq Direktorat Jalan Bebas Hambatan, Perkantoran Dan Fasilitas Jalan Daerah**, bertempat tinggal di Jl. Raya Mastrip No.160, Kota Probolinggo, Kanigaran, Kanigaran, Kota Probolinggo, Propinsi Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kraksaan pada tanggal 11 Oktober 2023 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs*



1. Bahwa, Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluas ± 2.170 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa, atas obyek sengketa sebagaimana posita '1' diatas, Penggugat telah sepakat melakukan proses jual beli dengan Tergugat, tepatnya pada tanggal 11 November 2016 dihadapan PPATS Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan harga obyek sengketa senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

3. Bahwa, dari proses jual beli, dilakukan pengukuran ulang terhadap obyek sengketa dan terjadi selisih luas, yaitu awalnya seluas 1.870 M<sup>2</sup> menjadi 2.170 M<sup>2</sup>. Dari selisih luas itu, Tergugat meminta kepada Penggugat uang tambahan atas selisih luas obyek sengketa sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) disaksikan oleh pihak Perangkat Desa dan apabila permintaan Tergugat dipenuhi, maka Tergugat mau menandatangani Akta Jual Beli dengan luas tanah 2.170 M<sup>2</sup>. Atas permintaan Tergugat, Penggugat sudah memberikan tambahan pembayaran secara tunai;

4. Bahwa, pada tahun 2022 obyek sengketa terkena dampak Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga harus dilakukan pembebasan untuk pengadaan tanah dan sebagai konsekuensi Penggugat mendapat ganti kerugian/kompensasi dari Turut Tergugat;

5. Bahwa, setelah Tergugat mendengar tanah obyek sengketa terkena dampak Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo Tergugat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



(BPN) Kabupaten Probolinggo. Tergugat berkeinginan mendapatkan bagian dari uang ganti rugi/kompensasi tersebut dengan mengaku sebagai pemilik dari obyek sengketa. Dan atas keberatan Tergugat, Penggugat tidak bisa melakukan pencairan ganti kerugian.

6. Bahwa, atas keberatan Tergugat membuat Turut Tergugat selaku pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Pekerjaan Umum untuk mengurus Pengadaan Tanah Ruas Jalan Tol Pasuruan Probolinggo berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 300/KPTS/M/2020 tanggal 30 Maret 2020, mengajukan permohonan Penitipan Ganti Kerugian uang sebesar Rp. 808.835.000,- (Delapan Ratus Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah) sebagai pembayaran ganti kerugian tanah seluas 1.602 m<sup>2</sup>, tanaman dan UGK non fisik dengan NIS. 06 terletak di Desa Brumbungan Kidul Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo pada Pengadilan Negeri Kraksaan dengan register Nomor : 20/Pdt.P.Kons/2022/PN.Krs tanggal 22 Agustus 2022 dengan mencantumkan nama Tergugat sebagai salah satu penerima uang ganti kerugian / kompensasi;

7. Bahwa, sampai dengan gugatan ini diajukan ganti kerugian/kompensasi tersebut **tidak dapat dicairkan** oleh Penggugat, dikarenakan adanya nama Tergugat yang tercantum sebagai salah satu penerima uang ganti kerugian atas dampak Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo, sebagaimana yang tertuang dalam Penetapan Nomor: 20/Pdt.P.Kons/2022/PN.Krs tanggal 22 Agustus 2022;

8. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat yang mengajukan keberatan terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Probolinggo tanpa disertai dengan bukti kepemilikan yang sah, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sebab, akibat perbuatan Tergugat, Penggugat tidak dapat mencairkan ganti kerugian atas Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo sebesar Rp. 808.835.000,- (Delapan Ratus Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah), sedangkan tanah milik

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah diratakan akibat dampak Proyek Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo;

9. Bahwa disamping itu, Penetapan Pengadilan Negeri Kraksaan No. 3/Pdt.P.Kons/2022/ PN.Krs tanggal 26 Juli 2022 **memiliki hubungan erat dan merupakan dampak dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat**, dan oleh karenanya Penetapan tersebut haruslah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, maka Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Kraksaan *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, Obyek Sengketa berupa sebidang tanah, Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluar  $\pm$  2.170 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

adalah sah menjadi Hak Milik Penggugat.

3. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dihadapan PPATS pada tanggal 11 November 2016 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat tidak berhak sebagai pemilik terhadap Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul Verzet, Banding ataupun Kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU :**

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Yth. Majelis hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir sendiri sedangkan turut Tergugat tidak hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk David Darmawan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kraksaan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. a. Bahwa, tidak benar sebidang tanah persil nomor 85 blok S II Kohir

nomor C : 540, Seluas 2.170 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul Kec. Maron Kab. Probolinggo adalah Milik Penggugat, yang benar pemilik sah tanah tersebut C Nomor : 540, Persil 85 adalah P. BOEHARI ASMINO dan tanah tersebut belum terbagi waris;

b. Bahwa, tidak pernah ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah yang sah P. BOEHARI ASMINO C Nomor : 540, Persil Nomor 85 Seluas 2.170 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) Desa Brumbungan Kidul Kec. Maron Kab. Probolinggo

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



pada tanggal 11 November 2016 karena P. BOEHARI ASMINO telah meninggal dunia tanggal 28 Januari 2016;

c. Bahwa, pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap obyek sengketa persil Nomor : 85 Blok S II Kohir Nomor C:540, Bahwasanya Tanah tersebut belum terbagi waris dan saya sebagai Tergugat tidak memiliki akta pembagian hak bersama atas tanah tersebut;

2. a. Bahwa, dalam proses jual beli terhadap obyek sengketa pada tanggal

11 November 2016 antara Penggugat dan Tergugat tidak dihadapan PPATS Kec. Maron Kab. Probolinggo melainkan dilakukan dengan cara di datangi ke rumah-rumah oleh sekretaris Desa Saudara SRI WITJAKSONO bersama Penggugat Saudara SANUSI dengan membawa buku akta jual beli yang belum terisi nama-nama Penggugat dan Tergugat, Nomor persil, Nomor C, Luas dan batas-batas tanah tersebut, Setelah kami tanyakan ke pak Sekdes mengenai hal tersebut diatas di karenakan banyaknya data yang belum diisi di akta jual beli maka jawaban sekdes kepada saya bahwa P. Sekdes bilang apakah sampeyan gak percaya saya sedangkan saya jadi sekdes sudah puluhan tahun. Akhirnya saya percaya kepada P. Sekdes dan saya bilang sesuai dengan luas yang ada di buku C Nomor 540, Persil 85;

b. Bahwa, dalam transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa proses pembayarannya tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya secara di cicil dan sampai saat ini belum terlunasi. Total pembayaran yang saya terima sampai saat ini hanya Rp. 40.00.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) dari harga jadi Rp. 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah);

3. a. Bahwa, tidak benar dilakukan pengukuran ulang terhadap obyek sengketa.

b. Bahwa, saya sebagai pihak Tergugat dan para ahli waris dari pemilik C Nomor : 540, Persil 85 dan pemilik tanah yang bersebelahan

*Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs*



dengan obyek sengketa tidak pernah di undang ataupun dihadirkan untuk menyaksikan batas-batas dan luas tanah yang sebenarnya sehingga mengakibatkan kurangnya luas tanah milik sebelah saudara SOLEHUDIN sesuai akta pembagian bersama nomor: 0186/2017 dan atas kejadian tersebut saudara SOLEHUDIN Komplain kepada saya agar kekurangan luas tanahnya  $\pm 400 \text{ M}^2$  dari total luas  $+ 3.000 \text{ M}^2$  dari C nomor : 540 persil nomor: 85 dari jumlah luas  $\pm 1.510 \text{ M}^2$  ditambah luas  $\pm 1.500 \text{ M}^2$  ukurannya hanya ketemu  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  sedangkan ukuran obyek sengketa luasnya menjadi  $2.270 \text{ M}^2$  dari sisa persil nomor: 85 luas  $1.870 \text{ M}^2$  dan pihak SOLEHUDIN meminta ganti rugi sesuai harga ganti rugi jalan tol dan komplainnya itu sejak tahun 2017 sampai sekarang. Pada tahun 2017 saudara SOLEHUDIN pernah menyampaikan kejadian ini kepada Pihak Camat Maron dan oleh Pihak Camat Maron disarankan agar Akta Jual Beli nomor : 0543/2016 milik SANUSI diperbaiki namun saudara Penggugat tidak mau untuk diperbaiki;

c. Bahwa, dalam proses jual beli dilakukan pengukuran sepihak oleh pihak Penggugat tanpa melibatkan pihak Tergugat atau para ahli waris dari pemilik C nomor : 540 persil nomor : 85 dan pemilik tanah sebelahnya terhadap obyek sengketa dan ditemukan selisih luas dari penjualan awal seluas  $1.500 \text{ M}^2$  menjadi  $1.870 \text{ M}^2$  sesuai luas tanah yang ada di buku C nomor: 540 persil nomor: 85, atas selisih itu Penggugat membayar uang tambahan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);

4. Bahwa, benar obyek sengketa tersebut terkena dampak proyek pembangunan ruas jalan Tol Pasuruan–Probolinggo yang dilakukan turut Tergugat sehingga dilaksanakan pembebasan untuk pengadaan tanah dan dikarenakan atas obyek sengketa tersebut masih bermasalah dan diproses hukum di Polres Probolinggo maka pencairan ganti rugi / Kompensasi dari turut Tergugat ditanggguhkan;

5. Bahwa, dikarenakan obyek sengketa dan pembuatan akta jual beli Nomor 0543/2016 Desa Brumbungan Kidul Kec. Maron Kab. Probolinggo

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



bermasalah karena tidak sesuai dengan luas yang ada dibuku C Nomor : 540, Persil 85 karena luas tanah di persil nomor : 85 C Nomor : 540 hanya terdapat 3 Persil Nomor : 85 seluas diantaranya 1.870 M<sup>2</sup>, 1.500 M<sup>2</sup> dan 1.510 M<sup>2</sup> dan tidak ada satupun yang menyebutkan luasnya 2.170 M<sup>2</sup> walaupun di jumlah 2 luas tanah Persil nomor : 85 juga tidak sesuai dan juga di temukan adanya pemalsuan tanda tangan PJ. Kepala Desa Saudara ABDUL AMAD, Maka pihak Tergugat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Probolinggo;

6. Bahwa, benar atas Keberatan saya sebagai Tergugat kepada BPN Kab. Probolinggo terhadap obyek sengketa maka pihak turut Tergugat menitipkan ganti kerugian uang sebesar Rp. 808.835.000,- (Delapan Ratus Delapan Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah) Kepada Pengadilan Negeri Kraksaan dengan Register Nomor:20/pdt.p.Kons/2022/PN.Krs tanggal 29-08-2022 yang tercantum nama Tergugat sebagai salah satu penerima ganti kerugian / kompensasi;

7. Bahwa, benar sampai saat ini ganti kerugian / kompensasi tersebut tidak dicairkan oleh pihak turut Tergugat dikarenakan masih adanya permasalahan hukum di Polres Probolinggo terhadap obyek sengketa tersebut dan dikarenakan adanya nama Tergugat yang tercantum sebagai salah satu penerima uang ganti kerugian atas dampak proyek pembangunan ruas jalan Tol Pasuruan Probolinggo sebagaimana yang tertuang dalam penetapan Nomor : 20/Pdt.P.Kons/2022/PN .Krs.Tanggal 29 Agustus 2022;

8. Bahwa, Benar saya sebagai Tergugat adalah ahli waris dari C Nomor 540, Persil 85 P.BOEHARI ASMINO dan Benar belum memiliki buku C atas persil 85 dari C nomor 540 dan mengajukan keberatan terhadap obyek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Probolinggo yang kepemilikannya masih atas nama orang tua P.BOEHARI ASMINO Nomor : 540, Persil 85 dan benar tanah tersebut telah diratakan akibat dampak proyek pembangunan jalan Tol Pasuruan-Probolinggo ;

9. Bahwa, benar adanya penetapan pengadilan Nomor:

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20/Pdt.P.Kons/2022/PN. Krs tanggal 29 Agustus 2022, mengakibatkan pembayaran ganti rugi / kompensasi atas obyek sengketa ditangguhkan di karenakan proses hukum terkait obyek sengketa tersebut masih berjalan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Tergugat mohon kepada yang terhormat Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kraksaan, Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan memutuskan perkara ini dengan menyatakan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan gugatan Penggugat karena tidak mempunyai dasar yang benar;
3. Memberi hukuman kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor : 0543 / 2016 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ramiadi, S.Sos, M.Si, tanggal 11 Nopember 2016, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Nomor 0105/Pdt.G/2019/PA.Krs tanggal 06 Nopember 2019, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Buku Desa Nama Sanusi No. 1404, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi tidak ada aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, NOP: 35.13.180.013.000-0386.7, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi tidak ada aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020, NOP:

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



35.13.180.013.000-0385.7, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4a;

6. Fotokopi sesuai asli jawaban dari Ahmad Jauhari bin Buhari Asmino, tanggal 24 April 2019, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;

7. Fotokopi sesuai asli jawaban dari Sayadi bin Buhari Asmino, tanggal 24 April 2019, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;

8. Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga No. 3513171103120024 Kepala Keluarga atas nama SANUSI dikeluarkan tanggal 17-06-2019, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP : 35.180.013.000-0386.7 atas nama P. Boehari Asmino telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;

10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP : 35.180.013.000-0385.7 atas nama P. Boehari Asmino telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;

11. Fotokopi tidak ada aslinya Buku Desa atas nama P. Boehari, Nomor 540 telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;

12. Fotokopi tidak ada aslinya Surat Permohonan Pemblokiran atau Penundaan Pembayaran Ganti Rugi Tanah yang berdampak Proyek Jalan Tol Pspro Seksi IV untuk objek tanah yang terletak di Desa Brumbungan Kidul Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo, dengan Nomor Akte Jual Beli Nomor : 0543/2016, tanggal 11 Nopember 2016 atas nama pihak pembeli Sdr. SANUSI telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-11;

13. Fotokopi tidak ada aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Ahmad Jauhari, Ssnusi, R. Fauzi Bukhori, Sayadi, Solehudin, Rahmat Taufik telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-12;



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Agus Wijayanto, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi di Desa Brumbungan Kidul sekitar 15 tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang terkena proyek tol, Tanah yang terkena pembangunan tol sebelah timurnya tanah punya Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah sengketa tersebut, hanya hadir saat pengukuran terkait batas-batasnya;
- Bahwa Yang mengukur tanah tersebut adalah Pak Carik;
- Bahwa Tanah tersebut diukur karena mau dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang mau menjual tanah itu;
- Bahwa Saksi mengetahui orang yang bekerja di sawah itu bernama Pak Yit, tapi tidak tahu tanah itu milik siapa;
- Bahwa Tanah tersebut dijual kepada Pak Sanusi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa tanah itu dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang dijual;
- Bahwa Saat pengukuran, Saksi dipanggil terkait batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah dalam sengketa ini, dijual dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu penjual tanah itu;
- Bahwa Saksi hanya tahu sebelah baratnya punya Saksi;
- Bahwa saat pengukuran tidak diminta tanda tangan, setelah pengukuran selesai Saksi pulang;
- Bahwa Saksi tidak tanda tangan di berkas surat ukur;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Fauzi Bukhori;
- Bahwa tanah Saksi di sebelah barat objek sengketa;
- Bahwa keadaan tanah sekarang sudah rata dengan tol;



Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan

**2. Miskan**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sudah lama mengenal para pihak mulai tahun 1993;
- Bahwa Permasalahan dalam perkara ini mengenai jual beli tanah yang berada di Brumbungan Kidul;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Jauhari tahun 2016;
- Bahwa mengetahui adanya jual beli tanah tersebut karena pihak penjual dan pembeli datang ke rumah bahwa ingin mengajukan akta jual beli tanah. Saksi bilang kepada penjual bahwa apakah sampean sudah tahu sawah sampean, kepada Jauhari. Kata Jauhari : “sudah pak, 187 pak”. Kalau punya sampean sesuai amanah orang tua sampean kepada Saksi itu 151 dan 66, jadi luasnya 217. Kemudian Jauhari minta tambahan uang Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah), kemudian akta diterbitkan oleh Pak Camat, terus Saksi diberi kuasa untuk mendatangi penjual dan pembeli;
- Bahwa mengenai transaksi pembayarannya, Saksi tidak tahu. Tapi setelah Saksi datang kepada penjual dan pembeli, tahu-tahu sudah lunas. Saksi Tanya berapa harga tanah tersebut, dijawab sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), setelah terbit akta seluas 217 da, Jauhari minta tambahan Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- Bahwa pembayaran uang tambahan Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), di rumah saudara Jauhari, di Rondokuning. Selesai sholat maghrib, uangnya diberikan oleh Sanusi kepada Jauhari dan tanda tangan di akta tersebut;
- Bahwa Yang 1800 m<sup>2</sup> miliknya orang yang sudah dihibahkan oleh ayah Jauhari, kalau dulu tukar menukar, karena ayah Jauhari menghibahkan tanah itu;



- Bahwa Tanah seluas 1870m<sup>2</sup> sebelumnya milik Pak Boehari Asmino;
- Bahwa Pak Boehari Asmino sudah meninggal;
- Bahwa tahun 2009, Pak Boehari bicara dengan Saksi dan tanah Pak Boehari dibagi-bagi;
- Bahwa Pak Boehari bicara ke Saksi kalau di persil 19 S II luasnya 362 da itu punya Sayidi (kakak Jauhari), yang persil 85 S II luasnya 187 da dihibahkan kepada Priyono, persil 89 luasnya 269 da punya Jauhari;
- Saksi tahu dari Letter C;
- Bahwa Tanah seluas 1870m<sup>2</sup> yang dijual pertama tadi punya Pak Boehari Asmino (ayahnya Jauhari);
- Bahwa Tanah punya Pak Boehari Asmino tersebut di Letter C nomor 540;
- Bahwa Luas Tanah punya Pak Boehari Asmino 151 dan 66 yang dijual oleh Jauhari;
- Bahwa Persil nomor 85 luasnya 66 da;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah seluas 1870m<sup>2</sup> pernah dijual atau tidak sebelumnya;
- Bahwa tanah yang dijual diukur dahulu, mendapatkan luas 217 da;
- Bahwa sebelah barat berbatasan dengan Pak Sikinudin, yang diberikan ke menantunya Timur punya Maryam, Selatan saluran air desa Pegalangan;
- Bahwa pada saat pengukuran Jauhari tidak hadir, dikuasakan ke kakaknya bernama Solehudin;
- Bahwa Keluarga besar dari Jauhari tidak ada yang protes;
- Bahwa Luas tanah 2170m<sup>2</sup> dari Letter C nomor 540;
- Bahwaw Letter C nomor 540 itu yang dijual oleh Jauhari;
- Bahwa Permasalahan ini pernah diselesaikan secara kekeluargaan, tapi tidak ada titik temu;



- Bahwa Saksi dan Sanusi yang menghadap Pak Camat saat pembuatan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Fauzi Bukhori adalah kakak tertua Jauhari;
- Bahwa Anak Pak Boehari Asmino ada 4 orang, Fauzi Bukhori, sayadi, Solehudin, dan Jauhari;
- Bahwa Saksi yang minta tanda tangan ke para pihak dan saksi-saksi di dalam akta jual beli ini, Saksi bertemu dengan orangnya langsung di rumahnya masing-masing;
- Bahwa sebelum tanda tangan, Saksi suruh dibaca dan diparaf terlebih dahulu;
- Bahwa Anak Pak Boehari Asmino ada yang meninggal yaitu Fauzi Bukhori;
- Bahwa Keadaan tanah itu sekarang sudah ditimbun untuk tol;
- Bahwa pemberitahuan tanah tersebut akan diukur memang tidak ada, hanya undangan secara lisan;
- Bahwa Tergugat sudah diberi tahu mengenai pengukuran tanah tersebut, saat itu hanya lewat telepon melalui Solehudin;
- Bahwa Perangkat desa yang Saksi perintahkan adalah Sujono;
- Bahwa Saat pengukuran yang hadir ada Solehudin, Agus, istri Hambali, Hambali dan Sujono. yang hadir saat pengukuran tidak melakukan tanda tangan;
- Bahwa Saksi menerbitkan akta jual beli tanpa ada berkas pengukuran dan tanda tangan dari para saksi hanya berdasarkan pengukuran yang sudah sesuai seluas 217 da;
- Bahwa saat itu Saksi lupa untuk membuat berkas pengukuran dan minta tanda tangan dari para saksi;
- Bahwa Saksi menerbitkan akta jual beli berdasarkan pembayaran yang disampaikan kepada Saksi;
- Bahwa saat penandatanganan akta jual beli Saksi datang ke rumah-rumah karena sudah diutus oleh Pak Camat;
- Bahwa Saksi tidak didampingi oleh Pak Camat atau pegawai kecamatan saat ke rumah-rumah untuk minta tanda tangan;



**3. Sujono**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal para pihak semenjak masih bujang;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini tentang jual beli tanah di Desa Brumbungan Kidul, blok Krajan, Kecamatan Maron, Kab. Probolinggo;
- Saksi tidak tahu persis mengenai jual beli tanah tersebut, setahu Saksi hanya sebagai saksi saat pengukuran;
- bahwa pengukuran waktu itu ada Pak Sekdes sebagai pelaksana, yang punya lahan dan pembeli Pak Sanusi;
- Bahwa Setahu Saksi yang hadir saat itu, Pak Solehudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu penjualnya Pak Solehudin atau bukan, karena hadir di lapangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jual beli tanah tersebut dan Saksi tidak tahu tanah itu sebelum dijual milik siapa;
  - Bahwa saksi Tidak tahu asal usul tanah itu dan penjualannya berapa;
  - Bahwa Saksi tidak pernah merasa tanda tangan pada akta jual beli tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu orang tua Pak Jauhari;
  - Bahwa Saksi tidak tahu persis saudara dari Pak Jauhari;
  - Bahwa Seingat Saksi tidak tanda tangan di berkas surat ukur;
  - Bahwa Saksi tidak tahu bahwa para pihak adalah saudara sepupu;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Kematian Nomor : 016/ 426.417.14/ I/2022 dari Kepala Desa Brumbungan Kidul, tanggal 27 Januari 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Waris dari para ahli waris almarhum P BOEHARI ASMINO, tanggal 27 Januari 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan legalisasi Buku Desa atas nama P Boehari Asmino No. 540, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL-B/64/IX/RESKRIM/SPKT Polsek Maron, tanggal 6 September 2021 telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Perkara, Nomor : B/246-SP2HP ke 2/X/RES.1.9/2022/Satreskrim, tanggal Oktober 2022 telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor ; SP2HP/63/VI/2022/Reskrim dari Kepala Kepolisian Sektor Maron, tanggal 25 Juni 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Pelimpahan Perkara, Nomor B / 60 / VI / 2022 / Polsek dari Kepala Kepolisian Sektor Maron, tanggal 24 Juni 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Akta Pembagian Harta Bersama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ramiadi, S.Sos, M.Si, Nomor : 0186/2017, tanggal 15 Maret 2017 telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Print out Artikel dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang berjudul Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tanah, NOP : 35.13.180.013.000-0389.7 atas nama wajib pajak P. Boehari Asmino telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-10;

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



11. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan melalui Bank Jatim, NOP : 35.13.180.013.000-03 8.7 atas nama wajib pajak P. Boehari Asmino telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-11;

12. Asli Contoh Tanda Tangan dari ABDUL AMAD, tanggal 19-12-2023 telah bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda T-12;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Solehudin**, dibawa sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Permasalahan dalam perkara ini mengenai tanah;
- Bahwa Saksi pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama;
- Bahwa Saksi tidak tahu Putusan atas gugatan yang Saksi daftarkan
- Bahwa Saksi menggugat Jauhari masalah kelebihan tanah;
- Bahwa Luas tanah Saksi yang kurang seluas 300 m<sup>2</sup> dari 3.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi pernah Komplain terkait tanah yang kurang milik Saksi;
- Bahwa Saksi complain ke Pak Carik dan Jauhari, pernah juga ke Kecamatan sebelum adanya pembangunan tol;
- Bahwa Tanggapan Pak Carik terhadap komplain Saksi hanya bilang tidak tahu;
- Bahwa Luas tanah yang seharusnya milik Saksi seluas 300 m<sup>2</sup> dan milik Jauhari seluas 1.800 m<sup>2</sup>;
- Bahwa ada kelebihan tanah Saksi yang masuk ke tanah Jauhari seluas 300 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kali pembayaran penjualan tanah tersebut;



- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah itu akan dijual seluas 1800-an m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga dari penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. SAYADI**, Disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Permasalahan dalam perkara ini mengenai tanah;
- Bahwa Jawaban Saksi saat di gugat di Pengadilan Agama adalah mengenai ukuran tanah dan tanda tangan;
- Bahwa Saat penandatanganan Akta Jual Beli yang datang kepada Saksi adalah Pak Carik;
- Bahwa Awalnya Saksi menanyakan mengapa langsung tanda tangan di Akta jual Beli dan luas tanahnya, kata Pak Carik ukurannya sesuai dengan kwitansi;
- Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan kwitansi pembayaran tersebut;
- Bahwa Pak carik pada waktu itu menerangkan bahwa luas tanah yang dimiliki Jauhari 1800-an m<sup>2</sup> dan Saksi menanyakan lagi kebenaran luasnya, setelah Pak Carik membenarkan dan melihat kakak pertama Saksi sudah tanda tangan, Saksi langsung tanda tangan;
- Bahwa Saksi ikut tanda tangan pada akta jual beli tersebutm Saksi tanda tangan karena kata Pak Carik ukurannya sesuai dengan kwitansi dan setahu Saksi ukurannya 1.800 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak membaca akta jual beli tersebut;
- Bahwa Sekarang yang mengelola tanah tersebut adalah Penggugat Sanusi;



- Bahwa Penggugat tidak pernah protes saat Sanusi mengelola tanah tersebut;
- Bahwa Pada saat jual beli, tidak ada kabar tanah tersebut terkena pembangunan tol;
- Bahwa Luas tanah milik Jauhari 1.800 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi komplain terhadap tanah tersebut sebelum ada pembangunan tol;
- Bahwa Saksi tidak menyingkari tanda tangan pada akta jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tanda tangan pada akta jual beli, tapi Saksi tidak membaca isi akta jual beli tersebut;
- Karena kakak Saksi sudah tanda tangan terlebih dahulu dan Pak Carik bilang bahwa sudah sesuai dengan kwitansi;
- Bahwa Selokan dipindah ke sebelah utara, dulu sebelah selatan batasnya Sungai;
- Bahwa Saksi mengetahui pengukuran itu untuk jual beli, tapi Saksi tidak pernah didatangkan;
- Bahwa Letter C Nomor 540 atas nama orang tua;
- Bahwa Orang tua dari Jauhari adalah Boehari dan Kasmina;
- Bahwa Keluarga besar sepakat bahwa 1800 m<sup>2</sup> dikasih ke Jauhari dan 300 m<sup>2</sup> ke Solehudin;
- Bahwa harga tanah yang dijual bilangnya Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

3. **ABDUL AMAD**, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini mengenai sengketa jual beli tanah yang tidak sesuai ukurannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah ini tidak sesuai dari Tergugat;
- Bahwa Awal mula Tergugat bercerita kepada Saksi mengenai jual beli tanah yang tidak sesuai dengan mendatangi rumah Saksi

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



dan membawa bukti fotokopi akta jual beli antara Jauhari dengan Sanusi;

- Bahwa Yang disampaikan Tergugat kepada Saksi saat mendatangi rumah Saksi bahwa ada selisih Tanah yang dijual antara Pak Jauhari dengan Pak Sanusi;
- Bahwa maksud dari selisih yang disampaikan Tergugat kepada Saksi adalah tidak sesuai ukuran dari tanah yang dijual dari tanah Pak Jauhari;
- Bahwa Ada kelebihan tanah dari Pak Jauhari;
- Bahwa Kelebihan tanah milik Pak Jauhari yang dijual tersebut, bisa jadi milik saudara dari Pak Jauhari yang ikut tercantum di akta jual beli tersebut;
- Bahwa Tergugat datang ke rumah Saksi sekitar 8 (delapan) bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli dan ukuran tanah yang sebenarnya;
- Bahwa Mengetahui jual beli tanah yang tidak sesuai tersebut dan menurut keterangan dari Tergugat bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan saudara sepupu, kemudian Saksi menyampaikan kepada salah satu perangkat yang bernama Pak Samson, kalau bisa Saksi ingin bertemu Penggugat dan Tergugat untuk melakukan mediasi, jangan sampai permasalahan ini masuk ke ranah hukum. Tetapi Penggugat tidak mau bertemu dan Penggugat berasumsi Saksi meminta apa-apa, padahal Saksi tidak seperti itu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat menceritakan mengenai jual beli tanah tersebut kepada Saksi karena waktu itu Saksi menjabat sebagai Pj. Kepala Desa, jadi ada tanda tangan Saksi di akta jual beli yang satu mengklaim tanda tangan Saksi palsu, yang satu mengklaim tanda tangan Saksi asli;



- Bahwa Tergugat mengklaim tanda tangan Saksi palsu, sedangkan Pak Sanusi mengklaim tanda tangan Saksi asli, setelah Saksi lihat tanda tangan itu Saksi tidak bisa memihak;
- Bahwa Saksi tidak yakin pernah tanda tangan pada akta jual beli tersebut, karena memang mirip;
- Bahwa akta jual beli ini (bukti P-1) yang dibawa ke rumah Saksi oleh Tergugat;
- Bahwa Tanda tangan Saksi memang hampir sama seperti di akta jual beli;
- Bahwa Kalau tanda tangan pada akta jual beli, Saksi banyak tanda tangan pada akta jual beli seperti ini. Tapi untuk akta ini Pak Jauhari dan Pak Sanusi tidak pernah bertemu Saksi secara langsung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi antara Jauhari dan Sanusi;
- Bahwa Pada bukti P-3 terdapat perubahan pada Letter C tanggal 11-11-2016, meskipun Saksi masih menjabat sebagai Pj. Kepala Desa Saksi tidak pernah merubah Letter C karena Saksi takut;
- Bahwa Selama ini Saksi tidak pernah merubah Letter C karena sifatnya sensitif, pada saat itu Saksi panggil Pak Carik untuk mendampingi Saksi karena yang mengenal semua;
- Bahwa Saksi masih menjabat Pj. Kepala Desa tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu objek sengketa itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah memerintahkan, Pak Sekdes yang memberitahu bahwa ada jual beli, Saksi juga tidak memperhatikan pihaknya karena pada saat itu yang tahu Pak Sekdes;
- Saksi aktif sebagai Pj. Kepala Desa sampai tahun 2017;
- Saksi pernah memerintahkan perangkat jika ada jual beli untuk hati-hati karena hal itu sangat sensitif;
- Bahwa Pj. boleh catat-mencatat pada Letter C;



- Bahwa Saksi tidak melakukan catat-mencatat pada Letter C dan menyerahkan pada Sekdes;
- Bahwa selain Saksi ada yang diperbolehkan mencatat pada Letter C;
- Bahwa Saksi tidak melapor ke polisi terkait tanda tangan Saksi. Selama ada kebaikan, Saksi tidak keberatan dan Saksi ingin kedua belah pihak segera menyelesaikan permasalahannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tambahan pembayaran sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) terhadap kelebihan tanah pada jual beli ini dan pembayarannya lunas atau tidak, Saksi tidak tahu karena tidak pernah ditunjukkan tanda bukti jua beli;
- Bahwa Saksi lupa, pernah tanda tangan pada akta jual beli ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Jauhari dan Pak Sanusi mengenai jual beli ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 desember 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluas ± 2.170 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

dinyatakan sah dan tanah tersebut merupakan milik dari Penggugat agar dapat mencairkan uang ganti rugi Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan- Probolinggo sejumlah Rp. 808.835.000,- (delapan ratus juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebidang tanah persil nomor 85 blok S II Kohir nomor C : 540, seluas 2.170 M2 (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul Kec. Maron Kab. adalah P. BOEHARI ASMINO dan tanah tersebut belum terbagi waris;
- Bahwa tidak pernah ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah yang sah P. BOEHARI ASMINO C Nomor : 540, Persil Nomor 85 Seluas 2.170 m2 (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) Desa Brumbungan Kidul Kec. Maron Kab. Probolinggo pada tanggal 11 November 2016 karena P. BOEHARI ASMINO telah meninggal dunia tanggal 28 januari 2016;
- Bahwa, pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap obyek sengketa persil Nomor : 85 Blok S II Kohir Nomor C:540, bahwasanya tanah tersebut belum terbagi waris dan Tergugat tidak memiliki akta pembagian hak bersama atas tanah tersebut;
- Bahwa, dalam proses jual beli terhadap obyek sengketa pada tanggal 11 November 2016 antara Penggugat dan Tergugat tidak dihadapan PPATS Kec. Maron Kab. Probolinggo melainkan dilakukan dengan cara didatangi ke rumah-rumah oleh Sekretaris Desa Saudara SRI WITJAKSONO bersama Penggugat dengan membawa buku akta jual beli yang belum terisi;
- Bahwa dalam transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa proses pembayarannya tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya secara dicicil dan sampai saat ini belum terlunasi. Total pembayaran telah diterima sampai saat ini hanya Rp.

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40.00.000 (empat puluh juta rupiah) dari harga jadi Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa tidak benar dilakukan pengukuran ulang terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluas ± 2.170 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

- Bahwa objek sengketa tersebut terkena dampak Pembangunan Ruas Jalan Tol Pasuruan-Probolinggo dan mendapat ganti rugi sejumlah Rp. 808.835.000,- (delapan ratus juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah). Uang ganti rugi tersebut dititipkan di pengadilan Negeri Kraksaan dengan penetapan Nomor : 20/Pdt.P.Kons/2022/PN Krs.Tanggal 29 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang menurut Tergugat tidak sah karena tanah tersebut belum terbagi waris, proses jual beli terhadap obyek sengketa pada antara Penggugat dan Tergugat tidak di hadapan PPATS dan jual beli tersebut tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum ataukah tidak sah menurut hukum

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



karena tanah tersebut belum terbagi waris, proses jual beli terhadap obyek sengketa pada antara Penggugat dan Tergugat tidak dihadapan PPATS dan jual beli tersebut tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas ?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-12 dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 0543 / 2016 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ramiadi, S.Sos, M.Si, tanggal 11 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat P-1 disebutkan bahwa Ahmad Jauhari D (Tergugat) menjual sebidang tanah hak milik kepada Penggugat seluas ± 2.170 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

dengan harga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan persetujuan dari R. Fauzi Bukhori, Sayadi, Solehudin dan Rahmat Taufik;

Menimbang, bahwa bukti Surat P-2 berupa fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Nomor 0105/Pdt.G/2019/PA.Krs tanggal 6 November 2019 dengan Pihak Pihak yaitu antara Solehudin Bin Buhari Asmino sebagai Penggugat melawan 1. Ahmad Jauhari Bin Buhari Asmino, 2. Sanusi Bin Utomo Al Nihab, 3. R. Fauzi Bukhori Bin Buhari Asmino dan 4. Sayadi Bin Buhari amar putusan "Menolak gugatan Penggugat";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam pertimbangan Putusan Nomor 0105/Pdt.G/2019/PA.Krs tanggal 6 November 2019 (bukti P-2) pada alinea 2 halaman 19 uraikan fakta hukum sebagai berikut :

1. Jual beli antara Tergugat I dan Tergugat atas tanah sawah harta peninggalan (tirkah Bohari Asmino Bin P. Akmi yang terletak di Desa Brumbungan Kidul Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo Persil 85. SII C Desa No 540 Luas  $\pm$  2.179 M atas nama Bohari ASmino, di ketahui dan disetujui oleh Penggugat, Tergugat II dan Tergugat IV;
2. Dalam jual beli tersebut telah dilakukan pembayaran dari Pembeli yaitu Tergugat II kepada penjual yaitu Tergugat I dan telah dilakukan serah terima objek jual beli dari penjual Tergugat I kepada Tergugat II tanpa ada pihak yang keberatan;
3. Saat pengukuran dan penentuan batas serta penyerahan tanah sawah tersebut Penggugat hadir Di lokasi dan tidak keberatan;

berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut majelis hakim dalam perkara tersebut berpendapat jual beli atas tanah sawah harta peninggalan (tirkah) Bohari Asmino Bin P. Akmi tersebut adalah memenuhi syarat dan rukun jual beli dan karenanya harus dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa fotokopi dari fotokopi Buku Desa atas Nama Sanusi No. 1404, persil 85 kelas desa S II dengan luas 217 dengan sebab perubahan Beli dari Nomor 540 dan bukti surat P-4 serta P-4a berupa fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020 atas nama Boehari Asmino;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-3 dan P-4 serta P-4a tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan atau tidak dapat disesuaikan aslinya maka bukti surat tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sehingga bukti P-3 dan P-4 serta P-4a haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 berupa fotokopi sesuai asli jawaban dari Ahmad Jauhari bin Buhari Asmino, tanggal 24 April 2019. Dalam bukti surat tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa tanah tersebut sudah diserahkan dan diperuntukkan untuk Tergugat;

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 berupa fotokopi sesuai asli jawaban dari Sayadi bin Buhari Asmino, tanggal 24 April 2019. Dalam bukti P-6 tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa tanah tersebut asalnya adalah bagian atau hak dari Solehudin yang kemudian diberikan kepada Jauhari/Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 dan P-6 tersebut ternyata merupakan jawaban dari Tergugat dan jawaban saksi Sayadi dalam perkara Nomor 0105/Pdt.G/2019/PA.Krs dan bukti surat P-5 dan P-6 tersebut termuat di dalam Putusan Nomor 0105/Pdt.G/2019/PA.Krs tanggal 6 November 2019 Tanggal 6 November 2019;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7 berupa Fotokopi sesuai asli Kartu Keluarga No. 3513171103120024 Kepala Keluarga atas nama SANUSI dikeluarkan tanggal 17-06-2019;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat P-7 merupakan dokumen kependudukan dan tidak ada kaitannya dengan jual beli tanah yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini maka bukti surat P-7 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat dari P-8 dan P-9 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, 35.180.013.000-0386.7 dan NOP : 35.13.0180.013-0385.7 dengan luas 660 M<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh meter persegi) dan 1.510 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama P. Boehari Asmino;

Menimbang, bahwa jumlah luas tanah dari 2 objek pajak dalam bukti surat P-8 dan P-9 tersebut adalah 2.170 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi), luasan tersebut identik dengan obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10 berupa fotokopi tidak ada aslinya Buku Desa atas nama P. Boehari, Nomor 540, bukti surat P-11 berupa fotokopi tidak ada aslinya Surat Permohonan Pemblokiran atau Penundaan Pembayaran Ganti Rugi Tanah yang berdampak Proyek Jalan Tol Paspro Seksi IV untuk objek tanah yang terletak di Desa Brumbungan Kidul

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo, dengan Nomor Akte Jual Beli Nomor : 0543/2016, tanggal 11 Nopember 2016 atas nama pihak pembeli Sdr. SANUSI, bukti surat P-12 berupa Fotokopi tidak ada aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Ahmad Jauhari, Sanusi, R. Fauzi Bukhori, Sayadi, Solehudin, Rahmat Taufik;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10, P-11 dan P-12 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan atau tidak dapat disesuaikan aslinya maka bukti surat tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sehingga bukti P-10, P-11 dan P-12 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan seluruh bukti surat P-1 sampai dengan P-12 ternyata bukti surat yang dapat digunakan untuk pembuktian dalil-dalil Penggugat adalah bukti surat P-1, P-2, P-5, P-6, P-8 dan P-9 sedangkan bukti surat lainnya tidak sah sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat di persidangan pada pada pokok menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Agus Wijayanto, menerangkan bahwa saksi hadir sewaktu Pak carik, melakukan pengukuran terkait batas-batas tanah, tanah tersebut diukur karena mau dijual, tanah Saksi berada di sebelah barat objek sengketa;
2. Saksi Miskan, menerangkan bahwa pada tahun 2016 Tergugat menjual tanah objek sengketa. Saksi mengetahui adanya jual beli tanah tersebut karena pihak penjual dan pembeli datang ke rumah saksi karena ingin mengajukan akta jual beli tanah. Saksi bilang kepada Tergugat apakah sampean sudah tahu sawah sampean, dijawab Tergugat "sudah pak, 187 pak". Selanjutnya saksi Miskan menyampaikan amanah orang tua Tergugat kepada Saksi bahwa tanah Tergugat 151 dan 66, jadi luasnya 217. Selanjutnya Jauhari minta tambahan uang Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), kemudian akta diterbitkan oleh Pak Camat, terus Saksi diberi kuasa untuk mendatangi penjual dan pembeli. Setahu saksi pembayarannya sudah lunas sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan setelah terbit akta seluas 217 da (dua ratus

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



tujuh desiare). pembayaran uang tambahan Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), di rumah saudara Jauhari, di Rondokuning. Selesai sholat maghrib, uangnya diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat dan tanda tangan di akta tersebut. Tanah yang dijual diukur dahulu, mendapatkan luas 217 da, Sebelah barat berbatasan dengan Pak Sikinudin, yang diberikan ke menantunya Timur punya Maryam, Selatan saluran air desa Pegalangan. pada saat pengukuran Jauhari tidak hadir, dikuasakan ke kakaknya bernama Solehudin. Keluarga besar dari Jauhari tidak ada yang protes. Anak Pak Boehari Asmino ada 4 orang, Fauzi Bukhori, Sayadi, Solehudin, dan Jauhari, Saksi yang minta tanda tangan ke para pihak dan saksi-saksi di dalam akta jual beli ini, Saksi bertemu dengan orangnya langsung di rumahnya masing-masing. Sebelum tanda tangan, Saksi suruh dibaca dan diparaf terlebih dahulu;

**3.** Saksi Sujono, menerangkan bahwa Saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini tentang jual beli tanah di Desa Brumbungan Kidul, blok Krajan, Kecamatan Maron, Kab. Probolinggo. Saksi tidak tahu persis mengenai jual beli tanah tersebut, setahu Saksi hanya sebagai saksi saat pengukuran. Pengukuran waktu itu ada Pak Sekdes sebagai pelaksana, yang punya lahan dan pembeli Pak Sanusi. Bahwa setahu Saksi yang hadir saat itu, Pak Solehudin;

Menimbang, bahwa dari bukti surat surat P-1, P-2, P-5, P-6, P-8 dan P-9 dan saksi-saksi sebagaimana diuraikan diatas didapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah menjual objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 11 Nopember 2016. Jual beli antara Tergugat tersebut selain disaksikan oleh PJ Kepala Desa Brumbungan Kidul serta Sekretaris Desa Brumbungan Kidul juga disetujui oleh R. Fauzi Bukhori, Sayadi, Solehudin dan Rahmad Taufik yang merupakan ahli waris dari almarhum Bohari Asmino Bin P. Akmi seharga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebidang tanah seluas  $\pm 2.170$  m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter



persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini juga pernah menjadi objek sengketa dalam perkara pengadilan agama Kraksaan dengan nomor 0105/Pdt.G/2019/PA. KRS dan telah diputus oleh Pengadilan Agama Kraksaan dengan amar menolak gugatan akan tetapi di persidangan tidak terungkap apakah perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau masih dalam proses upaya hukum;

- Bahwa pada saat pengukuran di objek sengketa oleh sekretaris desa dihadiri oleh saudara kandung Tergugat yang bernama Solehudin;

- Bahwa sisa pembayaran tanah sejumlah Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat di rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya mempertimbangkan apakah fakta adanya jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengatur untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; 3. Suatu hal tertentu ; 4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian akan dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta terungkap di persidangan sebagaimana diuraikan diatas ternyata Tergugat bersama ahli waris lainnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menanda tangani akta jual beli 0543/2016 (P-1) dan telah menerima pembayaran dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual beli 0543/2016 (P-1) dan telah diterimanya pembayaran dari Penggugat maka menurut majelis hakim merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini majelis hakim juga tidak menemukan adanya unsur kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan dalam mencapai kesepakatan;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kecakapan memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum, baik untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapannya bertindak dalam hukum sedangkan orang yang dinyatakan tidak cakap adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak, tetapi untuk hal-hal tertentu tidak orang tersebut tidak cakap;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja para pihak yang tidak cakap diatur di dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa; 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 330 KUH Perdata dijelaskan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, orang-orang yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun tetapi sudah menikah dan pernikahannya tersebut putus maka orang itu tidak akan kembali ke dalam keadaan belum dewasa. Seseorang yang pernah menikah meskipun usianya belum genap 21 (dua puluh satu) tahun tetap dianggap sebagai orang dewasa;

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap (*bekwaam, capable*) untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian, membuat wasiat, dan lain-lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan identitas Tergugat sebagai pihak pertama dalam bukti surat P-1 ternyata Penggugat lahir pada tanggal 10 Desember 1973 atau pada saat membuat perjanjian jual beli objek sengketa telah lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun dan selama tidak terungkap adanya fakta bahwa Tergugat berada di bawah pengampuan serta tidak ada undang-undang telah melarang Tergugat untuk membuat perjanjian, majelis hakim berpendapat Tergugat cakap untuk membuat suatu perjanjian;

3. Suatu hal tertentu;

Menimbang, bahwa Pasal 1332 KUH Perdata menegaskan bahwa barang-barang yang dapat diperdagangkan sajalah dapat menjadi pokok perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1333 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu di kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Lebih lanjut dalam Pasal 1334 KUH Perdata ditentukan bahwa barang-barang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisannya menjadi pokok perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas telah ternyata yang menjadi pokok jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah berupa tanah seluas  $\pm$  2.170 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Brumbungan Kidul, Kecamatan Maron, Kabupaten Probolinggo, dengan batas Sebelah Utara berbatasan dengan Saluran air, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali, Sebelah Selatan berbatasan dengan



Saluran air/Batas Desa Pegalangan Kidul dan Sebelah Barat barat berbatasan dengan Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin;

Menimbang, bahwa jual beli tanah peninggalan orang tua Tergugat tersebut dilakukan setelah orang tua Tergugat meninggal dunia atau telah terbuka waris dan dengan persetujuan ahli waris lainnya;

4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa ketentuan selanjutnya di dalam Pasal 1335 KUH Perdata dijelaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1336 dan 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya sah dan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta yang terungkap di persidangan ternyata tidak terdapat fakta bahwa perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas ternyata perjanjian jual beli tanah objek sengketa telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga majelis hakim berpendapat jual beli atas objek sengketa adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan dalil sangkalan Tergugat apakah tanah jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah karena tanah tersebut belum terbagi waris, proses jual beli terhadap obyek sengketa pada antara Penggugat dan Tergugat tidak di hadapan PPATS dan jual beli tersebut tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-12 dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama 1. Saksi Solehudin, 2. Sayadi dan 3. Abdul Amad;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 berupa fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Kematian Nomor : 016/ 426.417.14/ I/2022 dari Kepala Desa Brumbungan Kidul, tanggal 27 Januari 2022, dan bukti surat T-2 berupa fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Waris dari para ahli waris almarhum P Boehari Asmino tanggal 27 Januari 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat T-3 berupa fotokopi sesuai dengan legalisasi Buku Desa atas nama P Boehari Asmino No. 540 yang merupakan bukti kepemilikan tanah dari P. Boehari Asmino;

Menimbang, bahwa dari bukti T-1 dan T-2 serta T-3 tersebut didapatkan fakta bahwa Alm P. Boehari Asmino telah meninggal dunia pada tanggal 28 Januari 2016 dan dari perkawinan Almarhum P. Boehari Asmino dengan Kasmina mempunyai keturunan yaitu:

1. Alm R. Fauzi Bukhori yg mempunyai keturunan 1 orang anak yang bernama AMINI;
2. Sayadi;
3. Solehudin;
4. Ahmad Jauhari D (Tergugat);

Almarhum P. Boehari Asmino meninggalkan sebidang tanah Kohir Nomor C : 540 Persil Nomor 85, Blok S.II dan saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL-B/64/IX/RESKRIM/SPKT Polsek Maron, tanggal 6 September 2021, bukti surat T-5 berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Perkara, Nomor : B/246-SP2HP ke 2/X/RES.1.9/2022/Satreskrim, tanggal Oktober 2022, bukti surat T-6 berupa fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, Nomor : SP2HP/63/VI/2022/Reskrim dari Kepala Kepolisian Sektor Maron, tanggal 25 Juni 2022, bukti surat T-7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotokopi sesuai asli Surat Pelimpahan Perkara, Nomor B / 60 / VI / 2022 / Polsek dari Kepala Kepolisian Sektor Maron tanggal 24 Juni 2022;

Menimbang, bahwa bukti T-4 sampai dengan T-7 menurut pendapat majelis hakim adalah merupakan proses awal dalam perkara pidana guna mencari dan menemukan peristiwa yang diduga merupakan tindakan pidana serta proses pengumpulan bukti bukti dan menemukan tersangkanya. Laporan polisi dan proses dalam bukti T-4 sampai dengan T-7 tersebut ternyata belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap mengenai apa yang dilaporkan oleh Tergugat maka bukti surat T-4 sampai dengan T-7 kedudukannya akan dipertimbangkan setelah seluruh alat bukti sudah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa fotokopi sesuai aslinya Akta Pembagian Harta Bersama dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ramiadi, S.Sos, M.Si, Nomor : 0186/2017, tanggal 15 Maret 2017;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T-8 didapatkan fakta bahwa pada tanggal 15 Maret 2017, R. Fauzi Bukhori, Sayadi, dan Ahmad Jauhari D., telah memberikan tanah kepada Solehudin pembagian harta bersama berupa sebidang tanah Yasan persil 85, Blok S.II Kohir nomor C: 540 seluas  $\pm 3000 \text{ M}^2$  (tiga ribu meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : tanah sawah milik Ny. Tuminah.

Sebelah Timur : tanah Sawah milik Ny Seniati.

Sebelah Selatan : saluran air.

Sebelah Barat : saluran air.

Menimbang, bahwa apabila dilihat dari Persil, Blok dan Nomor C nya, tanah yang dibagi dalam bukti T-8 adalah sama dengan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, akan tetapi luas dan batasnya berbeda;

Menimbang, bahwa bukti surat T-9 berupa print out artikel dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang berjudul Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa oleh bukti surat T-9 tersebut merupakan artikel atau merupakan sebuah pendapat dan penulis artikel tersebut tidak

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadirkan atau didengar pendapatnya di persidangan maka bukti surat T-9 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-10 berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tanah, NOP : 35.13.180.013.000-0389.7 atas nama wajib pajak P. Boehari Asmino;

Menimbang, bahwa bukti surat T-11 berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan melalui Bank Jatim, NOP : 35.13.180.013.000-03 8.7 atas nama wajib pajak P. Boehari Asmino;

Menimbang, bahwa surat bukti T-10 dan T-11 yang merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 luas 1.500 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi) dan Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) Pajak Bumi & Bangunan atas nama wajib pajak P. Boehari Asmino. Bukti tersebut membuktikan telah membayar pajak bumi dan bangunan dan tidak ada kaitannya dengan dalil-dalil sangkalan Tergugat sehingga bukti T-10 dan T-11 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T-12 berupa asli Contoh Tanda Tangan dari ABDUL AMAD, tanggal 19-12-2023;

Menimbang, bahwa bukti T-12 berupa asli Contoh Tanda Tangan dari ABDUL AMAD, tanggal 19-12-2023 adalah berkaitan dengan keterangan saksi Abdul Amad di persidangan yang menerangkan bahwa Tergugat mengklaim tanda tangan Saksi palsu dan saksi Abdul Amad tidak yakin pernah tanda tangan pada akta jual beli, karena memang mirip, majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena belum ada putusan pidana yang menyatakan tanda tanggal saksi Abdul Amad palsu maka bukti surat T-12 dan keterangan Saksi Abdul Amad yang berkaitan dengan tanda tangan palsu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan seluruh bukti surat ternyata berkaitan dengan bukti surat T-4 sampai dengan T-7 tidak ada putusan yang mempunyai hukum tetap terhadap proses perkara pidana berdasarkan laporan polisi dan proses penyelidikan serta penyidikan di

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



dalam bukti surat T-4 sampai dengan T-7 sehingga bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat ternyata yang berkaitan dengan objek sengketa adalah bukti surat T-1, T-2, T-3, T-8, T-10, T-11 sedangkan bukti suratnya lainnya tidak berkaitan dengan pokok perkara sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Solehudin, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi pernah komplain terkait tanah yang kurang milik Saksi ke Pak Carik dan Jauhari, pernah juga ke Kecamatan sebelum adanya pembangunan tol, Luas tanah yang seharusnya milik Saksi seluas 300 m<sup>2</sup> dan milik Jauhari seluas 1.800 m<sup>2</sup>. ada kelebihan tanah Saksi yang masuk ke tanah Jauhari seluas 300 m<sup>2</sup>. mengetahui bahwa tanah itu akan dijual seluas 1800-an m<sup>2</sup>;
2. Saksi Sayadi, menerangkan bahwa saat penandatanganan Akta Jual Beli yang datang kepada Saksi adalah Pak Carik. Awalnya Saksi menanyakan mengapa langsung tanda tangan di Akta jual Beli dan luas tanahnya, kata Pak Carik ukurannya sesuai dengan kwitansi. Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan kwitansi pembayaran tersebut. Pak carik pada waktu itu menerangkan bahwa luas tanah yang dimiliki Jauhari 1800-an m<sup>2</sup> dan Saksi menanyakan lagi kebenaran luasnya, setelah Pak Carik membenarkan dan melihat kakak pertama Saksi sudah tanda tangan, Saksi langsung tanda tangan. Saksi ikut tanda tangan pada akta jual beli tersebut Saksi tanda tangan karena kata Pak Carik ukurannya sesuai dengan kwitansi dan setahu Saksi ukurannya 1.800 m<sup>2</sup>. Bahwa Saksi tidak membaca akta jual beli tersebut;
3. Saksi Abdul Amad, menerangkan bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah ini tidak sesuai dari Tergugat. Tergugat bercerita kepada Saksi mengenai jual beli tanah yang tidak sesuai dengan mendatangi rumah Saksi dan membawa bukti fotokopi akta jual beli antara Jauhari dengan Sanusi dan menyampaikan ada selisih Tanah yang dijual antara Pak



Jauhari dengan Pak Sanusi. Tergugat mengklaim tanda tangan Saksi palsu, sedangkan Penggugat mengklaim tanda tangan Saksi asli, setelah Saksi lihat tanda tangan itu Saksi tidak bisa memihak. Saksi tidak yakin pernah tanda tangan pada akta jual beli tersebut, karena memang mirip;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1, T-2, T-3, T-8, T-10, T-11 dan saksi-saksi diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Alm P. Boehari Asmino telah meninggal dunia pada tanggal 28 Januari 2016 dan dari perkawinan Almarhum P. Boehari Asmino dengan Kasmina mempunyai keturunan yaitu :

1. Alm R. Fauzi Bukhori yg mempunyai keturunan 1 orang anak yang Bernama AMINI;
2. Sayadi;
3. Solehudin;
4. Ahmad jauhari D ((Tergugat);

Almarhum P. Boehari Asmino meninggalkan sebidang tanah Kohir Nomor C : 540 Persil Nomor 85, Blok S.II dan saat ini menjadi Objek sengketa dalam perkara ini;

- Bahwa pada tanggal 15 Maret 2017, R. Fauzi Bukhori, Sayadi, dan Ahmad Jauhari D., telah memberikan tanah kepada Solehudin pembagian harta bersama berupa sebidang tanah Yasan persil 85, Blok S.II Kohir nomor C:540 seluas ± 3000 M2 (tiga ribu meter persegi):

Sebelah Utara : tanah sawah milik Ny. Tuminah.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Ny Seniati.

Sebelah Selatan : Saluran air.

Sebelah Barat : saluran air.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut ternyata benar bahwa sewaktu jual beli tanah objek sengketa belum terbagi waris. Jual beli berdasarkan bukti P-1 terjadi pada tanggal 11 November 2016 sedangkan pembagian harta bersama pada tanggal 15 Maret 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah dengan belum dibaginya waris dapat menyebabkan perjanjian jual beli antara Tergugat dan Penggugat tidak sah?;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat dan Tergugat dengan selain disaksikan oleh perangkat desa yaitu PJ Kepala desa dan Sekretaris desa dan juga mendapat persetujuan dari Ahli waris Bohari Asmino yaitu R. Fauzi Bukhori, Sayadi dan Solehudin maka menurut pendapat majelis hakim dalil tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai proses jual beli terhadap obyek sengketa pada antara Penggugat dan Tergugat tidak dihadapan PPATS Tergugat tidak dihadapan PPATS dan jual beli tersebut tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas?;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan ketentuan Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT ditujukan untuk keperluan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli yang termasuk salah satu akta yang dibuat oleh PPAT yang di dalamnya memuat perjanjian jual beli tanah antara para pihak untuk saling mengikatkan diri dan berisikan perbuatan hukum para pihak;

Menimbang, bahwa berpijak pada syarat-syarat perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus memenuhi syarat subjektif (subjek hak atau para pihak yang menghadap) dan syarat objektif (objek yang dialihkan) dalam pembuatan akta PPAT. Apabila syarat subjektif dan syarat objektif

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

#### 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)



dilanggar, maka akta PPAT tersebut dapat dimintai pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan baik itu bukti surat maupun saksi-saksi dari Penggugat dan Tergugat majelis hakim tidak menemukan adanya tuntutan Pembatalan perjanjian jual beli Tanah objek sengketa baik itu dari Tergugat maupun pihak lain yang berkepentingan, maka menurut majelis hakim dalil Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan dalil sangkalan Tergugat bahwa jual beli tersebut tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas?;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pembayaran yang belum lunas, dari bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak terdapat bukti bukti yang berkaitan dengan pembayaran. Dalam bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 disebutkan bahwa akta tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam bukti surat P-1 sebagai akta otentik berlaku pula sebagai tanda pembayaran uang (kwitansi) maka majelis hakim berpendapat dalil Tergugat yang menyatakan bahwa jual beli tidak sesuai dengan perjanjian dan proses pembayarannya dicicil dan sampai saat ini belum lunas tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas telah ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatan sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya maka petitum angka 2 Menyatakan menurut hukum, Obyek Sengketa berupa sebidang tanah, Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluar ± 2.170 m2 (Dua Ribu Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) dengan batas-batas Sebelah Utara : Saluran air, Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali, Sebelah Selatan : Saluran air/Batas Desa Pegalangan Kidul, Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin,



adalah sah menjadi Hak Milik Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yaitu Menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dihadapan PPATS pada tanggal 11 November 2016 adalah sah secara hukum majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Akta Jual Beli tanggal 11 November 2016 telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata maka terhadap petitum angka 3 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bawa terhadap petitum angka 4 yaitu Menyatakan menurut hukum Tergugat tidak berhak sebagai pemilik terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan terhadap petitum angka 3 bahwa jual beli tanah objek sengketa telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata maka secara hukum telah terjadi peralihan kepemilikan dari Tergugat kepada Penggugat maka menurut pendapat majelis terhadap petitum angka 4 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yaitu Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul Verzet, Banding ataupun Kasasi majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum angka 5 tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat(1) HIR dan tidak sejalan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 maka petitum angka 5 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum angka yaitu Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian sedangkan selain dan selebihnya patut untuk ditolak, sehingga petitum gugatan angka 1 ditolak;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung melalui putusan nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1970, dalam pertimbangannya disebutkan bahwa dalam hal pengadilan mengabulkan gugatan untuk sebagian, dalam amar putusan harus dicantumkan pula bahwa pengadilan menolak gugatan untuk selebihnya, maka dalam amar putusan perkara ini, Majelis Hakim akan mencantumkan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Memperhatikan, Pasal 1320 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, Obyek Sengketa berupa sebidang tanah, Yasan Persil Nomor 85, Blok S.II, Kohir Nomor C : 540 seluar  $\pm$  2.170 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : Tanah Sawah milik Juhairiyah dan Hambali.

Sebelah Selatan : Saluran air / Batas Desa Pegalangan Kidul.

Sebelah Barat : Tanah Sawah milik Arip Sikinnuddin.

adalah sah menjadi Hak Milik Penggugat;

3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan di hadapan PPATS pada tanggal 11 November 2016 adalah sah secara hukum;

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menurut hukum Tergugat tidak berhak sebagai pemilik terhadap Obyek Sengketa dalam perkara a quo;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.094.000,00 (dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kraksaan, pada hari Senin tanggal 5 Februari 2024, oleh kami, Agus Safuan Amijaya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, David Darmawan, S.H., dan Chahyan Uun Pryatna, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kraksaan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs tanggal 27 November 2023, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Isdiyanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kraksaan pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2024.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**David Darmawan, S.H.**

**Agus Safuan Amijaya, S.H., M.H.**

**Chahyan Uun Pryatna, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Isdiyanto, S.H.**

## **Perincian biaya:**

- Pendaftaran..... : Rp30.000,00;

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 62/Pdt.G/2023/PN Krs

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ATK.....	:	Rp100.000,00;
3.....	P	Rp84.000,00;
anggihan.....	:	
4.....	P	Rp40.000,00;
NBP.....	:	
5.....	S	Rp100.000,00;
umpah.....	:	
6.....	P	Rp1.720.000,00;
emeriksaan setempat.....	:	
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
8. Meterai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.094.000,00;

(dua juta sembilan puluh empat ribu rupiah)