



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SARININGSIH, bertempat tinggal di Dsn . Krawut, Rt. 001, Rw. 001, Ds Bendo, Kec. Padas, Kab Ngawi, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Arif Widodo, S.H. Dkk, Advokat pada Kantor Advokat Wahyu Arif Widodo & Co, yang beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 30, RT. 18, RW. 06 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tanggal 5 November 2024 dibawah register nomor 99/KS.Pdt/2024/PNNgw, yang memilih domisili elektronik pada kantoradvokatwahyuarifw Widodo@gmail.com, sebagai **PENGUGAT I**;

RENI SAYEKTI, bertempat tinggal di Dusun Krawut, Rt. 001 Rw. 001, Desa Bendo, Kecamatan Padas, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Arif Widodo, S.H. Dkk, Advokat pada Kantor Advokat Wahyu Arif Widodo & Co, yang beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 30, Rt 18 Rw 06 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tanggal 5 November 2024 dibawah register nomor 98/KS.Pdt/2024/PNNgw, yang memilih domisili elektronik pada kantoradvokatwahyuarifw Widodo@gmail.com, sebagai

PENGUGAT II;

Untuk selanjutnya PENGUGAT I dan PENGUGAT II disebut sebagai **PARA PENGUGAT**;

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw



L a w a n:

PUJI RAHAYU, bertempat tinggal di Dusun. Gempolowo, RT. 002, RW. 002, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sadak, S.H., M.H Dkk, Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Penegak Keadilan (LBH-PK) yang beralamat di Ruko Perumahan Graha Mojopahit Jalan Boluevard Blok Cassanova No 15 RT 001, Desa Gayaman, Kecamatan Mojoanyar, Kabupaten Mojokerto berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 03/LBH-PK/XI/2024 tanggal 9 November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tanggal 18 November 2024 dibawah register Nomor 100/KS.Pdt/2024/PN Ngw, sebagai **TERGUGAT**;

KEPALA DESA JATIREJO (AGUS SUWOKO, S.SOS), berkedudukan di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heri Purwito, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Heri Purwito, S.H., M.H. & Rekan yang beralamat di Dusun Kandangan II, RT.002, RW.004, Desa Kandangan, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi tanggal 3 Maret 2025 dibawah register nomor 22/KS.Pdt/2025/PN Ngw, sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar para pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 4 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ngawi pada tanggal 4 November 2024 dengan Register Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT I adalah (Sariningsih) berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 35210864801690002 merupakan Warga Negara Indonesia, yang telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357 yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi;
2. Bahwa PENGGUGAT II adalah (Reni Sayekti) berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK: 352108640591000 merupakan Warga Negara Indonesia, yang telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378 yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi;
3. Bahwa Posita 1 dan Posita 2 adalah rangkaian yang tidak terpisahkan dengan TERGUGAT sebagaimana TERGUGAT adalah Puji Rahayu PENJUAL sebidang tanah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357 terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi yang dibeli oleh PENGGUGAT I, serta sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378 terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi yang dibeli oleh PENGGUGAT II. Hal-hal terkait jual beli antara Para Penggugat dengan TERGUGAT sebagaimana diketahui oleh para saksi-saksi serta mengetahui Kepala Desa Jatirejo (TURUT TERGUGAT) dengan dibubuhi materai cukup stempel basah dari Kepala Desa Jatirejo, Pemerintah Kabupaten Ngawi.
4. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli dibawah tangan, para pihak telah mengikatkan diri serta memenuhi syarat sah Formil dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang disaksikan oleh para saksi-saksi serta dibubuhi materai cukup. Terjadi jual beli tanah pada tanggal 28 November 2016 antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT dengan kesepakatan harga termaktub dalam perjanjian terlampir sebesar Rp100.000.000,-(Seratus juta rupiah) yang dibayar kontan (Lunas). Sebagaimana objek dari perjanjian adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 yang terletak di Dusun Jati, RT.005,

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi

Timur : Reni Sayekti

Barat : Jalan Desa

Akta Jual Beli di bawah tangan tersebut tertandatangani oleh Puji Rahayu (TERGUGAT) selaku penjual dan Sariningsih (PENGGUGAT I) selaku pembeli, dengan mengetahui Kepala Desa Jatirejo Agus Suwoko, S.Sos., (TURUT TERGUGAT) dengan Saksi-Saksi Rakimin, Budi Kriswanto, Suyatun, Suwarno RT dan Reni Sayekti.

5. Bahwa Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Posita 4 diatas adalah satu peristiwa lanjutan yang akan dijelaskan dalam posita 5 ini hingga terjadinya Akta Jual Beli di bawah tangan sebagaimana para pihak telah mengikatkan diri pula serta memenuhi syarat sah Formil dalam Pasal 1320 KUHPdata yang disaksikan oleh para saksi-saksi serta dibubuhi materai cukup. Terjadi jual beli tanah pada tanggal 28 November 2016 antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT adapun kesepakatan harga termaktub dalam perjanjian terlampir sebesar Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayar kontan (Lunas). Sebagaimana pula objek dari perjanjian adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378, yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas :

Utara : Reni Sayekti

Barat : Suhadi, Sariningsih,

Ami Rahayu

Timur : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur

Jaelani

Akta Jual Beli di bawah tangan tersebut tertandatangani oleh Puji Rahayu (TERGUGAT) selaku penjual dan Reni Sayekti (PENGGUGAT II) selaku

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli, dengan mengetahui Kepala Desa Jatirejo Agus Suwoko, S.Sos., (TURUT TERGUGAT) dengan Saksi-Saksi Rakimin, Budi Kriswanto, Suyatun, Suwarno RT, dan Reni Sayekti.

6. Bahwa setelah terjadinya Proses Jual Beli antara Para Penggugat dengan TERGUGAT yang telah dijelaskan pada Posita 4 dan Posita 5 serta diikuti Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017, pada pokoknya menyatakan dalam point 2 (dua) "TERGUGAT akan menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.0357 luas 2.526 M² An. Puji Rahayu dan Sertifikat Hak Milik No.0378 luas 6.835 m² An. Puji Rahayu, Kepada pihak pembeli Sdr. Sariningsih (PENGGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGGUGAT II)", dalam Point 5 yang menyatakan bahwa "TERGUGAT akan mempertanggungjawabkan semua proses jual beli tanah Saksi dimanapun dan uang yang Saksi terima lunas dari pihak pembeli yaitu saudara Sariningsih (PENGGUGAT I) dan saudara Reni Sayekti (PENGGUGAT II)" dan point 6 (enam) menyatakan bahwa "bahwa TERGUGAT tidak akan mempersulit pihak pembeli (Para Penggugat) apabila dimintai tanda tangan untuk pengurusan proses balik nama SPPT, PBB dan balik nama Sertifikat di Notaris Kab. Ngawi". Surat Pernyataan tersebut ditandatangani oleh Puji Rahayu (TERGUGAT) dengan mengetahui Kepala Desa Jatirejo Agus Suwoko (TURUT TERGUGAT), serta ditandatangani oleh saksi-saksi Sariningsih, Reni Sayekti, Jaman, Suyatun, Rakimin dan Budi Kriswanto.

7. Bahwa telah terlaksananya kewajiban Para Penggugat ditunjukkan pada posita-posita termaktub maka Para Penggugat meminta hak dari yang seharusnya didapatkannya yakni mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik No.0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT), Sertifikat Hak Milik No.0378 luas 6.835 M² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sdr. Sariningsih (PENGGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGGUGAT II) kepada TERGUGAT, Namun sangatlah diSaksingkan bak pepatah "air susu di balas dengan air tuba" TERGUGAT tidak mematuhi dari apa yang telah disepakatinya sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 yang dijelaskan

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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

pada posita ke ke 6 (enam) serta mengingkari Perjanjian yang telah disepakati dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebagaimana Akta Jual Beli di bawah tangan yang dijelaskan dalam Posita 4 dan Posita 5 Para Penggugat tidak dapat menikmati serta menguasai objek tanah tersebut secara sepenuhnya, hal tersebut jelas, terang dan nyata sangat merugikan bagi Para Penggugat.

8. Bahwa atas segala rangkaian peristiwa-peristiwa sebagaimana termaktub diatas, sikap dan perilaku TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi Para Penggugat, yang mana kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat berupa pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang mana pajak-pajak tersebut mengalami kenaikan setiap tahunnya, adapun kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat yaitu berupa tenaga, waktu serta pikiran yang kesemuanya disebabkan oleh sikap TERGUGAT yang tidak mau menandatangani Surat Balik Nama Sertifikat sehingga Para Penggugat tidak dapat mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah seharusnya menjadi milik Para Penggugat secara Penuh berdasarkan Akta Jual Beli bawah tangan tertanggal 28 Nopember 2016, maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

10. Bahwa menjadi adil dan wajar apabila TERGUGAT dan TURUT Tegugat dihukum untuk membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) dan Sertifikat Hak Milik No.0378 luas 6.835 M² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, agar menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sdr. Sariningsih (PENGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGUGAT II).

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa apabila terhadap kewajiban tersebut ternyata tidak dijalankan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka menjadi adil apabila TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dijatuhi pula hukuman uang paksa (dwangsom) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaannya.

12. Bahwa PENGUGAT I, PENGUGAT II, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT kesemuanya berkedudukan tempat tinggal di Wilayah Hukum Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, maka patut dan wajar menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Ngawi untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara yang diajukan oleh Para Penggugat.

13. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan sempurna, maka Para Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ngawi agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun TERGUGAT melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun.

Berdasarkan segala hal di atas, Para Penggugat bermohon agar Pengadilan Negeri Ngawi, berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara aquo, dengan amar sebagai berikut :

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang Obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357, dengan batas-batas:
Utara : Reni Sayekti Selatan : Suhadi
Timur : Reni Sayekti Barat : Jalan Desa
adalah milik Sariningsih (PENGUGAT I);
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang Obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378, dengan batas-batas :

Utara : Reni Sayekti Barat : Suhadi, Sariningsih, Ami Rahayu

Timur : Reni Sayekti Selatan : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

adalah milik Reni Sayekti (PENGGUGAT II);

5. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar kepada Para Penggugat uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban membantu proses balik nama Sertifikat SHM No.0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT), SHM No.0378 luas 6.835 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, agar menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sdr. Sariningsih (PENGGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGGUGAT II).

6. Menyatakan putusan perkara ini in casu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

7. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR:

Ex aequo et bono, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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

Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Syauqi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ngawi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Desember 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan Para Penggugat secara elektronik yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa Para Penggugat didalam Gugatannya halaman 4 – 5 pada Posita angka 6,7, dan 8, yang menyatakan :

1.1 Posita angka 6 menyatakan :

“Bahwa setelah terjadinya proses Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat yang telah dijelaskan pada Posita 4 dan Posita 5 serta diikuti Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017, pada pokoknya menyatkan dalam point 2 (dua) ‘ Tergugat akan menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu dan Sertifikat Hak Milik No. 0378 luas 6.835 m² An. Piji Rahayu kepada pihak pembeli Sdr. Sariningsih (Penggugat I) dan Sdr. Reni Sayekti (Penggugat II)’ dalam Point 5 (lima) menyatakan ‘Tergugat akan mempertanggung jawabkan semua proses Jual Beli dimanapun dan uang yang Saksi terima terima lunas dari Pihak Pembeli yaitu Sariningsih (Penggugat I) dan Saudara Reni Sayekti (Penggugat II)’ point 6 (enam) menyatakan bahwa ‘bahwa

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Tergugat tidak akan mempersulit pihak pembeli (Para Penggugat) apabila dimintai tanda tangan untuk pengurusan proses balik nama SPPT, PBB, dan balik nama Sertifikat di Notaris kab. Ngawi'. Surat pernyataan tersebut ditanda tangani oleh Puji Rahayu (Tergugat) dengan mengetahui Kepala Desa Jatirejo Agus Suwoko (Turut Tergugat), serta ditandatangani oleh saksi-saksi Sariningsih, Reni Sayekti, Jaman, Suyatun, Rakimin dan Budi Kriswanto"

1.2 Posita angka 7 menyatakan :

"Bahwa telah terlaksananya kewajiban Para Penggugat ditunjukkan pada posita-posita termaksud maka Para Penggugat meminta hak dari seharusnya didapatkannya yakni mengajukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (Tergugat) dan Sertifikat Hak Milik No. 0378 luas 6.835 m² An. Piji Rahayu (Tergugat) menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sariningsih (Penggugat I) dan Saudara Reni Sayekti (Penggugat II) kepada Tergugat, namun sangatalah diSaksingkan bak pepatah 'air susu dibalas air tuba' Tergugat tidak mematuhi dari apa yang telah disepakatinya sebagaimana Surat Pernyataan Tanggal 16 Maret 2017 yang dijelaskan pada Posita ke 6 (enam) serta mengingkari Perjanjian yang telah disepakati dengan Penggugat I dan penggugat II sebagaimana Akta Jual Beli dibawah tangan yang dijelaskan dalam Posita 4 dan Posita 5 Para Penggugta tidak dapat menikmati serta menguasai objek tanah tersebut secara sepenuhnya, hal tersebut jelas, terang dan nyata sangat merugikan bagi Para Penggugat"

1.3 Posita angka 8 menyatakan :

"Bahwa atas segala rangkaian peristiwa-peristiwa sebagaimana termaktub diatas, sikap dan perilaku Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan menyebabkan kerugian Mteriil dan Immateriil bagi Para

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Penggugat berupa pembayaran bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang mana pajak-pajak tersebut mengalami kenaikan setiap tahunnya, adapun kerugian Immateriil yang dialami Oleh Para Penggugat yaitu tenaga, waktu serta pikiran yang kesemuanya disebabkan ioleh sikap Tergugat yang tidak mau menanda tangani Surat Balik Nama Sertifikat sehingga Para penggugta tidak dapat mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah seharusnya menjadi milik Para Penggugat secara penuh berdasarkan Kata Jual-Beli bawah tangan tertanggal 28 November 2016, maka sudah sepantasnya kalau Tergugta dihukum untuk bayar ganti kerugian kepada Para Penggugat ”

Menanggapi Gugatan Para Penguat tersebut diatas, Perlu Tergugat sampaikan bahwa Para Penguat didalam Guagtannya telah terbukti mencampur adukkan antara Gugatan dalam bentuk Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan dalam bentuk Wanprestasi, yang mengakibatkan Gugatan Para Penguat menjadi kabur (Obscuur Libel) ;

Menurut M. Yahya Harahap, S.H. didalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, antara PMH dan Wanprestasi terdapat perbedaan prinsip oleh karena itu Yahya Harahap berpendapat bahwa tidak dapat dibenarkan mencapuradukkan Wanprestasi dan PMH dalam Gugatan, Yahya selanjutya juga mengutip Putusan Mahkamah Agung (“MA”) No. 879/K/Pdt/1997 mengenai penggabungan Wanprestasi dan PMH dalam satu Gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita Gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi Gugatan seperti ini dinilai mnegandung kontradiksi, dan Gugatan dinyatakan Obscuur Libel (tidak jelas);

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Selain putusan diatas, MA juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah pengabungan ini, yaitu dalam putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 Tanggal 24 April 1986, dalam Putusan MA itu disebutkan :

“Pengabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”

2. Bahwa Para Penggugat didalam Gugatannya halaman 6 pada Petitum angka 3 dan 4 , yang menyatakan :

2.1 Petitum angka 3 menyatakan :

“Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang Objek Tanah yang terletak di Dusun Jati RT. 005 RW. 001 Desa Jatirejo, Kecamatan Kasremann, Kabupaten Ngawi tepatnya pada No. Blok 002, No. Persil : S, 06, kelas : S, II seluas 2.526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi),Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357, dengan batas –batas :

Utara : Reni Sayekti

Timur : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi

Barat : Jalan Desa

Adalah milik Sariningsih (Penggugat I)”;

2.2 Petitum angka 4 menyatakan :

“Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang Objek Tanah yang terletak di Dusun Jati RT. 005 RW. 001 Desa Jatirejo, Kecamatan Kasremann, Kabupaten Ngawi tepatnya pada No. Blok 004, No. Persil : 76, Kelas :S, II, Seluas 6.835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Srtifikat Hak Milik No. 0378, dengan Batas – batas :

Utara : Reni Sayekti

Timur : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi, Sariningsih, Ami Rahayu

Barat : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

Adalah milik Reni Sayekti (Penggugat II)”;

Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Menanggapi Petitum Gugatan Para Pengugat tersebut diatas, Perlu Tergugat sampaikan bahwa apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim supaya Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas Ke-2 (dua) bidang tanah tersebut seharusnya terlebih dahulu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim supaya menyatakan Akta Jual-Beli dibawah tangan sah menurut hukum ;

Bahwa oleh karena Para Penggugat dalam Petitum Gugatannya tersebut diatas tidak berdasar, dengan demikian mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kabur (Obscuur Libel) ;

3. Bahwa Para Penggugat didalam Gugatannya halaman 5 pada Posita angka 8, yang menyatakan :

3.1 Posita angka 8 menyatakan :

“Bahwa atas segala rangkaian peristiwa-peristiwa sebagaimana termaktub diatas, sikap dan perilaku Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan menyebabkan kerugian Mteriil dan Immateriil bagi Para Penggugat berupa pembayaran bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajakv Pertambahan Nilai (PPN) yang mana pjak-pajak tersebut mengalami kenaikan setiap tahunnya, adapun kerugian Immateriil yang dialami Oleh Para Penggugat yaitu tenaga, waktu serta pikiran yang kesemuanya disebabkan oleh sikap Tergugat yang tidak mau menanda tangani Surat Balik Nama Sertifikat sehingga Para penggugta tidak dapat mengajukan proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah seharusnya menjadi milik Para Penggugat secara penuh berdasarkan Kata Jual-Beli bawah tangan tertanggal 28 November 2016, maka sudah sepantasnya kalau Tergugta dihukum untuk bayar ganti kerugian kepada Para Penggugat ”

Menanggapi Posita Gugatan Para Pengugat tersebut diatas, Perlu Tergugat sampaikan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan nominal atau besarnya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat baik pada Petitum lainnya maupaun pada Positanya;

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga wajib hukumnya Para Penggugat secara tegas menuangkan nominal atau besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, namun pada kenyataannya hal tersebut tidak dituangkan oleh Para Penggugat didalam Gugatannya, sehingga menjadikan Gugatan Para Penggugat menjadi Kabur (Obscuur Libel); Menurut M. yahya Harahap didalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada Gugatan antara lain (hal. 811)

1. Gugatan yang ditanda tangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan Error In Persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
4. Gugatan mengandung cacat Obscuur Libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Selain itu, suatu Gugatan dapat diputus NO apabila terhadap Objek Gugatan tersebut tidak jelas, maka Gugatan tidak dapat diterima.hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 Tanggal 7 April 1979.

Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat kabur (Obscuur Libel), sudah selayaknya Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada Eksepsi diatas secara mutasi mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
5. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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)



6. Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat pada Posita angka 1 dan 2 yang menyatakan:

6.1 Posita angka 1

“Bahwa Penggugat I adalah (Sariningsih) berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 35210864801690002 merupakan Warga Negara Indonesia, yang telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 0357 yang terletak di Dusun Jati RT. 005 RW. 001 Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann, Kabupaten Ngawi;”

6.2 Posita angka 2

“Bahwa Penggugat II adalah (Reni Sayekti) berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 352108640591000 merupakan Warga Negara Indonesia, yang telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 0378 yang terletak di Dusun Jati RT. 005 RW. 001 Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann, Kabupaten Ngawi ;”

Menanggapi pernyataan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I menyampaikan bahwa Penggugat I merupakan Bibi dari Tergugat, sedangkan Penggugat II merupakan sepupu dari Tergugat sekaligus anak dari Penggugat I;

7. Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat pada Posita angka 3, 4, 5, 6, 7, dan 8, perlu Tergugat menanggapi bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah terhadap Tanah yang tercatat pada SHM No. 0357/ Desa Jatirejo Luas 2526 m² atas nama Puji Rahayu dan Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378/ Desa Jatirejo Luas 6835 m², akan tetapi terhadap apa yang didalilkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatannya mengenai adanya Jual Beli dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat, Tergugat menanggapi dengan tegas bahwa Tergugat belum pernah menerima uang sepeser pun dari Para Penggugat, dan apabila telah terbit Akta Jual Beli dibawah tangan atas sebidang tanah tersebut, hal itu merupakan rekayasa yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Turut Tergugat ;

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Dengan demikian dalam pokok perkara, sudah selayaknya Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini yang semula Penggugat I mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I, Penggugat II disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II, Turut Tergugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III, sedangkan Tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki 2 bidang Tanah yang kala itu bukti kepemilikannya masih dalam bentuk surat Letter C ; Adapun ke-2 (dua) Tanah yang dimaksud oleh Penggugat Rekonvensi ialah sebagai berikut :

2.1. Tanah yang tercatat pada letter C Nomor : No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi
- Barat : jalan Desa

2.2. Tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasreman Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi , Sariningsih, Ami Rahayu
- Barat : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani



3. Bahwa sekira bulan September 2016 Tergugat Rekonvensi I mendatangi Penggugat Rekonvensi di kediaman / rumah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Dsn. Gempolowo RT 002 RW 002 Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi;
4. Bahwa kedatangan Tergugat Rekonvensi I dengan maksud menawarkan diri kepada Penggugat Rekonvensi untuk menguruskan surat-surat ke-2 (dua) Tanah milik Penggugat Rekonvensi yang kala itu masih dalam bentuk Letter C dengan No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² dan Nomor : Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) melalui Tergugat Rekonvensi III;
5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi I merupakan Bibi dari Penggugat Rekonvensi, sehingga tanpa berpikir panjang Penggugat Rekonvensi menyerahkan ke-2 surat-surat Tanah dalam bentuk Letter C tersebut kepada Tergugat Rekonvensi I ;
6. Bahwa selang beberapa bulan kemudian, Tergugat Rekonvensi I mendatangi Penggugat Rekonvensi di rumah Penggugat Rekonvensi guna mengajak Penggugat Rekonvensi ke Kantor Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, Sesampainya di Kantor Desa Jatirejo Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi I dipertemukan dengan Kepala Kantor Desa Jatirejo (Tergugat Rekonvensi III) ;
7. Bahwa dihadapan Tergugat Rekonvensi III, Penggugat Rekonvensi disuruh oleh Tergugat Rekonvensi I untuk membubuhkan tandatangan pada beberapa kertas kosong yang telah disiapkan oleh Tergugat Rekonvensi III dengan dalih tanda tangan tersebut sebagai salah satu syarat untuk melanjutkan pengurusan Sertifikat, tanpa berfikir panjang Penggugat Rekonvensi pun menandatangani ;
8. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi bersama suaminya berencana untuk menggarap Tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi dan Tanah yang

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



tercatat pada Letter C No. Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi untuk ditanami Padi, kemudian sekira bulan Mei 2017 Penggugat Rekonvensi dan suaminya datang ke Lokasi tanah tersebut, sesampainya dilokasi Tanah tersebut Penggugat Rekonvensi terkejut dikarenakan Tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² telah dikuasai / digarap oleh Tergugat Rekonvensi I, sedangkan Tanah yang tercatat pada letter C Nomor : Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² telah dikuasai / digarap oleh Tergugat Rekonvensi II ;

9. Bahwa setelah mengetahui tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² telah dikuasai / digarap oleh Tergugat rekonvensi I, sedangkan tanah yang tercatat pada letter C Nomor : Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² telah dikuasai / di garap oleh Tergugat Rekonvensi II, kemudian Penggugat Rekonvensi menemui Tergugat Rekonvensi I guna menanyakan alasan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II menguasai tanah tersebut, kemudian Tergugat Rekonvensi I memberi jawaban kalau tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 002 No. Persil S, 06 Kelas : S, II Seluas 2.526 m² telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 0357 / Desa Jatirejo Luas 2526 m² atas nama Puji Rahayu dan telah menjadi milik Tergugat Rekonvensi I, sedangkan tanah yang tercatat pada letter C No. Blok : 004, No. Persil : 76, Kelas : S II seluas 6.835 m² telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 0378 / Desa Jatirejo Luas 6835 m² atas nama Puji Rahayu dan telah menjadi milik Tergugat Rekonvensi II ;

10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi tidak puas terhadap jawaban Tergugat Rekonvensi I mengenai penguasaan / penggarapan ke-2 (dua) tanah tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi mendatangi Tergugat Rekonvensi III guna menanyakan terkait pengurusan sertifikat yang dahulu dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Rekonvensi I dan adanya penguasaan / penggarapan ke-2 (dua) Tanah tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonvensi III berbelit dalam menjawab pertanyaan tersebut ;

11. Bahwa Perlu diketahui, terhadap surat berupa SHM No. 0357/Desa Jatirejo Luas 2526 m² atas nama Puji Rahayu dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi I, sedangkan surat berupa SHM No. 0378 / Desa Jatirejo Luas 6835 m² atas nama Puji Rahayu dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi II ;

Adapun yang dijadikan dasar oleh Tergugat Rekonvensi I dalam menguasai surat berupa SHM No. 0357 / Desa Jatirejo Luas 2.526 m² atas nama Puji Rahayu dan menguasai / menggarap Tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi ialah adanya Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, sedangkan yang dijadikan dasar oleh Tergugat Rekonvensi II dalam menguasai surat berupa SHM No. 0378 / Desa Jatirejo Luas 6835 m² atas nama Puji Rahayu dan menguasai / menggarap Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi ialah adanya Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II Tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu, selain itu dasar lain ialah Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 ;

12. Bahwa terhadap terbitnya Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II Tertanggal 28 November 2016 terhadap

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017, kemungkinan besar surat-surat tersebut merupakan diantara dari Surat-Surat yang dahulu ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi atas suruhan Tergugat Rekonvensi I dihadapan dan dikertas kosong yang telah disiapkan oleh Tergugat Rekonvensi III ;

13. Bahwa Perlu diketahui, Penggugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi I sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, dan tidak pernah pula menerima uang sebesar Rp. 280.000.000,-(dua ratus delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi II sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II Tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu ;

14. Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas sudah jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III sangat merugikan Penggugat Rekonvensi baik Materiil maupun immateriil, oleh karena itu Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III patut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

- a. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
- b. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian pada Pihak Tergugat;

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



d. Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi tegaskan kembali Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III adalah sebagai berikut :

a. Tergugat Rekonvensi I :

Perbuatan Tergugat Rekonvensi I yang tanpa hak telah menguasai surat berupa SHM No. 0357 / Desa Jatirejo Luas 2526 m² atas nama Puji Rahayu, dan menguasai / menggarap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi ;

b. Tergugat Rekonvensi II :

Perbuatan Tergugat Rekonvensi II yang tanpa hak telah menguasai surat berupa SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan menguasai / menggarap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi;

c. Tergugat Rekonvensi III :

Perbuatan Tergugat Rekonvensi III yang secara bersama-sama Tergugat Rekonvensi I menggunakan bujuk rayu dan tipu muslihat kepada Penggugat Rekonvensi sehingga terbitlah Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi I tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II Tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 ;

16. Bahwa oleh karena Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 dibuat dengan cara melawan hukum, dengan demikian Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat Pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 harus batal demi hukum ;

17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dan berakibat Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. . 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk tanah SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu dan sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) untuk tanah SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu, sehingga total kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) ;

Selain Kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immateriil karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan/menyewakan tanah SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi I dan SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang dikuasai Tergugat Rekonvensi II, secara tahunan dengan hasil sewa yang akan diperoleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per Tahun untuk tanah SHM. No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



dan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Tahun untuk SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) secara tunai seketika, serta menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk memberikan ganti rugi immateriil sebesar sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per Tahun dan menghukum Tergugat Rekonvensi II sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Tahun dikalikan jumlah Tahun selama Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II menguasai tanah tersebut terhitung sejak Tahun 2017 sampai adanya Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

18. Bahwa agar isi Putusan pengadilan mempunyai daya paksa kepada Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III, maka apabila Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III lalai memenuhi isi putusan Pengadilan dimaksud, mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan pengadilan sudah berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa oleh karena adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II mengalihkan tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dan tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, kepada pihak lain, dan/atau melakukan tindakan yang merugikan Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu (Penggugat Rekonvensi) yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi
- Barat : jalan Desa

Dan, Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi , Sariningsih, Ami Rahayu
- Barat : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil serta dasar hukum di atas, Tergugat / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi :

DALAM KONVENSI

EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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 REKONVENSI
PROVISI

Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap Tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi
- Barat : jalan Desa

Dan, Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi, dengan batas-batas :

- Utara : Reni Sayekti
- Timur : Reni Sayekti
- Selatan : Suhadi , Sariningsih, Ami Rahayu
- Barat : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi dan Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasreman Kabupaten Ngawi ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum ;

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



4. Menyatakan Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 batal demi hukum ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I untuk menyerahkan surat berupa SHM 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu dan mengosongkan / menyerahkan tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi kepada Penggugat Rekonvensi ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi II untuk menyerahkan surat berupa SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan mengosongkan / menyerahkan tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi kepada Penggugat Rekonvensi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II, dan Tergugat Rekonvensi III secara tanggung renteng untuk memberikan ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) secara tunai seketika ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk memberikan ganti rugi immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per Tahun dikalikan jumlah tahun selama Tergugat Rekonvensi I menguasai tanah tersebut dihitung sejak Tahun 2017 sampai adanya Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



9. Menghukum Tergugat Rekonvensi II untuk memberikan ganti rugi immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Tahun dikalikan jumlah tahun selama Tergugat Rekonvensi II menguasai tanah tersebut terhitung sejak Tahun 2017 sampai adanya Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan pengadilan sudah berkekuatan hukum tetap ;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

atau apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et-bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

I. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat membenarkan dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat I (Sariningsih) dan Penggugat II (Reni Sayekti) sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugatan Penggugat, secara tegas jelas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.

2. Bahwa terhadap Posita 3 gugatan Penggugat I (Sariningsih) dan Penggugat II (Reni Sayekti) yang menyatakan terkait jual beli tanah sertifikat hak milik nomor: 0357 dan sertifikat hak milik nomor: 0378 antara Para Penggugat dan Tergugat yang disebutkan dalam Posita tersebut adalah benar dan yang pada saat itu diketahui oleh saksi-saksi seperti Rakimin, Budi Kriswanto Suyatun, Reni Sayekti serta

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turut dihadiri Perangkat atan nama Suwarno (RT) dan oleh Kepala Desa Jatirejo (Turut Tergugat).

3. Bahwa terhadap Posita 4 pada gugatan Para Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli pada tanggal 28 November 2016 dengan kesepakatan antara Penggugat I (Sariningsih) dan Tergugat (Puji Rahayu) atas sertifikat hak milik Nomor: 0357 adalah benar, sebagaimana telah dikeluarkan Akta Jual Beli di bawah tangan bermaterai cukup yang pada saat itu dihadiri dan di ketahui oleh Kepala Desa Jatirejo (Turut Tergugat).

4. Bahwa terhadap Posita 5 pada gugatan Para Penggugat yang menyatakan telah terjadi Jual Beli Tanah sertifikat nomor: 0378 antara Penggugat II (Reni Sayekti) dengan Tergugat (Puji Rahayu) adalah benar, sebagaimana telah dikeluarkan Akta Jual Beli di bawah tangan bermaterai cukup yang turut menyaksikan dan diketahui oleh Kepala Desa Jatirejo (Turut Tergugat) dan saksi-saksi.

5. Bahwa terhadap Posita 6 pada gugatan Para Penggugat yang benar terdapat Surat Pernyataan yang menyatakan Penjual Sdr. Puji Rahayu (Tergugat) akan membantu proses balik nama Sertifikat Pihak Pembeli Sdr. Sariningsih (Penggugat I) dan Sdr. Reni Sayekti (Penggugat II) yang pada saat itu turut disaksikan dan diketahui oleh Kepala Desa Jatirejo (Turut Tergugat), namun hingga saat ini diketahui belum ada proses administrasi lebih lanjut terkait balik nama atau peralihan hak atas Sertifikat Nomor 0357 dan Sertifikat Nomor 0378.

Berdasarkan segala hal tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Turut Tergugat bermohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk berkenan menerima, memeriksa, serta mengadili Perkara *a quo*, dan untuk kemudian menjatuhkan Putusan dengan Amar sebagai berikut:

PERMOHONAN

1. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.
2. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 30 Januari 2025 dan Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik tanggal 10 Februari 2025, yang pada pokoknya masing-masing mempertahankan gugatan dan jawabannya yang selengkapnya replik dan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK: 3521084801690002; atas nama : Sariningsih, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK: 3521086405910001; atas nama : Reni Sayekti, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3521081802061807 atas nama Sariningsih yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Ngawi pada tanggal 11 Februari 2016. diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3521080302160001 atas nama Kepala Keluarga Bagus Septa Purnomo yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Ngawi pada tanggal 21 Juli 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Kepala Desa Jatirejo pada tanggal 28 November 2016. diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah termaktub menunjukkan telah terjadi jual beli tanah antara Puji Rahayu dengan Sariningsih yang di saksi-saksi pada tanggal 28 November, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 dengan luas 2526 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu, diberi mtanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 dengan luas 6835 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Puji Rahayu yang diterbitkan oleh Kantor Kepala Desa Jatirejo pada tanggal 16 Maret 2017, diberi tanda P-9.

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan Nomor B/303/V/2022/Satreskrim a.n. Sdri. Puji Rahayu pada tanggal 25 Mei 2022 yang diterbitkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Resor Ngawi, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan P-10 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-9 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tidak ada aslinya, bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan dalam pembuktian perkara *a quo*;

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

1. Saksi Budi Kriswanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa antara Sari Ningsih dan Reni Sayekti ada terjadi jual beli tanah sawah dengan Puji Rahayu;
- Bahwa tanah sawah yang dibeli Sariningsih luasnya 2526 M2 (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi);
- Bahwa tanah sawah yang dibeli Reni Sayekti luasnya 6835 M2 (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi);
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan di Kantor Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi;
- Bahwa jual beli tanah sawah tersebut terjadi pada tahun 2016 dan diketahui Kepala Desa;
- Bahwa Saksi pada tahun 2016 itu menjabat sebagai Kaur Pemerintahan, dan tugas Saksi sebagai stafnya Sekretaris Desa;
- Bahwa saat dilakukan jual beli di Kantor Desa Jatirejo itu ada sekitar 4 (empat) orang yang diantaranya adalah Rakimin (Sek Des), Saksi sendiri, Suyatun (Kasun) dan Suwarno (Ketua RT);
- Bahwa harga tanah sawah milik Puji Rahayu yang dibeli oleh Sariningsih Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Utara batasnya tanah Reni Sayekti, Timur tanah Reni Sayekti, Selatan tanah Suhadi, dan Barat jalan desa;

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah sawah milik Puji Rahayu yang dibeli oleh Reni Sayekti adalah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Para Penggugat membeli tanah sawah tersebut dari Puji Rahayu secara lunas, kemudian sertifikat diberikan kepada pembelinya;
- Bahwa Puji Rahayu mendapatkan tanah sawah yang dijual tersebut dari waris dari Ciptodikromo Sadiran;
- Bahwa ahli waris dari Ciptodikromo Sadiran yang masih hidup ada 4 (empat) orang yaitu Sukadi, Sukaminiyah, Puji Rahayu, dan Sayekti;
- Bahwa surat pernyataan yang Saksi buat atau Saksi mengetiknya itu surat pernyataan yang P-5 dan P-6, sedangkan untuk bukti surat yang P-9 itu yang mengetik bukan Saksi;
- Bahwa tanah sawah milik Puji Rahayu ada orang lain juga yang membelinya yaitu Jaman, dan perjanjian jual belinya itu dilakukan di rumahnya Kasun, saat itu Saksi membawa blangko kosong yang kemudian Saksi tulis suratnya dan saat itu Saksi tanda tangani surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa saat pembayaran jual beli tanah sawah yang dibeli oleh Sariningsih dan Reni Sayekti dilakukan di Kantor Desa Jatirejo;
- Bahwa saat transaksi itu uang dimasukkan dalam tas kresek besar yang kemudian saat itu Saksi bilang jual beli tanah sawah ini sudah lunas ya? dan dijawab sudah; Dan setahu Saksi uang itu juga dihitung namun saat itu Saksi tidak fokus melihat uang dihitung Saksi hanya sekilas saja melihatnya. Dan uang tersebut dalam bentuk bendelan untuk jumlah bendelannya Saksi juga tidak tahu;
- Bahwa yang mengurus sertifikat Hak Milik bu Puji Rahayu sendiri;
- Bahwa Saksi menjadi perangkat desa Jatirejo itu sejak tahun 2004 saat itu Saksi menjadi Kaur Pemerintahan dan pada tahun 2024 Saksi menjadi Sekdes;
- Bahwa saat jual beli tersebut Kepala Desa ikut mengetahui dan juga tanda tangan;

2. Saksi Suyatun, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu jual beli tanah antara Puji Raha sebagai penjualnya dan pembelinya adalah Sariningsih dan Reni Sayekti;
- Bahwa untuk tanggal bulannya Saksi lupa tahunnya 2016, dan jual beli tanah itu dilakukan di Kantor Desa Jatirejo, hadir saat itu Saksi, Kepala Desa Jatirejo, Budi Kriswanto, Sari Ningsih, Reni Sayekti, Puji Rahayu, Rakimin, dan Suwarno;
- Bahwa saat itu Saksi hadir dan tanda tangan, dan benar ini adalah tanda tangan Saksi (P-5 dan P-6);
- Bahwa jual beli tanah tersebut dibayar tunai dan saat itu uang pembayaran tanah sawah itu ditaruh di kresek warna hitam;
- Bahwa letak obyek sawah sengketa yaitu di pak Budi Kriswanto saat itu menjabat sebagai Kaur Pemerintahan;
- Bahwa saat ini tanah sawah tersebut yang menguasai Sariningsih dan Reni Sayekti dan saat ini tanah sawah tersebut ada ditanami;
- Bahwa saat jual beli tersebut Puji Rahayu datangny di Kantor Desa itu sendiri naik sepeda motor;
- Bahwa yang pertama tanah sawah itu di julan dengan harga Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tanah yang kedua dijual Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

3. Saksi Rakimin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dulu Saksi pernah menjadi Sekretaris Desa Jatirejo, Saksi pensiunan dari Sekretaris Desa itu pada tahun 2020;
- Bahwa sawah Puji Rahayu itu dijual kepada Sariningsih dan Reni Sayekti, dan jual beli tersebut dilakukan di Kantor Desa Jatirejo, dan saat itu dibayar lunas;
- Bahwa yang menulis Kaur Pemerintahan pak Budi (bukti P-5 dan P-6);
- Bahwa saat itu ada penyerahan fisik uang, dan saat itu ada kata-kata lunas;
- Bahwa saat itu sebelum terjadi jual beli tersebut dilakukan pengukuran tanah sawah tersebut;

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sawah itu sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa ibunya Puji Rahayu tidak dapat warisan, yang mendapat adalah Adi, Reni, Puji Rahayu, mbak Ning;

4. Saksi Suwarno, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dulu menjabat sebagai RT di Dsn Setro, dan Saksi berhenti jadi RT itu tahun 2024;
- Bahwa saat jual beli tanah itu Saksi hadir, dan saat itu jual belinya di Kantor Desa Jatirejo;
- Bahwa tanah yang dijual itu letaknya di Dsn Jati Rt.05, kalau Saksi ada di Dusun Setro, tetapi antara Dsn Jati dan Dsn Setro itu masih satu desa yaitu Desa Jatirejo;
- Bahwa yang dijual itu tanah miliknya Puji Rahayu, dan yang menjual adalah Puji Rahayu dan pembelinya adalah Sariningsi dan Reni Sayekti;
- Bahwa tanah yang dijual adalah tanah sawah;
- Bahwa Puji Rahayu dapat tanah sawah itu dari warisan yaitu dari Ciptodikromo Sadiran;
- Bahwa Ciptodikromo Sadiran itu kakeknya Puji Rahayu;
- Bahwa yang hadir adalah Saksi, Suyatun (Kasun), Rakimin, Agus Agus Suwoko (Kepala Desa), Bayan Budi Kriswanto, Puji Rahayu, Sariningsih dan Ren Sayekti;
- Bahwa Reni Sayekti itu anaknya Sariningsih;
- Bahwa tanah tersebut letaknya di Dan jati, wilayah RT05, Desa Jatirejo;
- Bahwa saat ini tanah sawah itu ditanami padi dan yang menanam padi itu adalah Sariningsih;
- Bahwa saat itu dibayar lunas, karena saat itu pak Budi Kriswanto (Kaur Pemeriktahan) tanya jual beli ini lunas ? dan dijawab lunas;
- Bahwa Saksi tanda tangan pada bukti surat P-5 dan P-6;

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



- Bahwa saat transaksi uang pembayaran diletakkan di tas kresek hitam;
- Bahwa Puji Rahayu saat ke Kantor Desa itu sendirian;

5. Saksi Jaman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah beli tanah sawah milik Puji Rahayu;
- Bahwa saat itu transaksinya jual beli tanah tersebut di rumahnya Kasun;
- Bahwa Puji Rahayu mendapatkan tanah tersebut dari warisan keluarganya Puji Rahayu;
- Bahwa Saksi pernah mengajak Sariningsih dan Reni Sayekti bersama-sama ke Notaris Yoyok guna untuk membalik nama atas sertifikat, namun Puji Rahayu tidak datang, yang hadir hanya Saksi, Kepala Desa, Sariningsih, dan Reni Sayekti, yang mana tujuannya saat itu untuk balik nama atas tanah miliknya Puji Rahayu yang dijual tersebut;
- Bahwa atas jual beli tanah sawah milik Puji Rahayu itu dibuatkan surat perjanjian (P-5 dan P-6), Saksi juga ikut tanda tangan;
- Bahwa saat ini sawah tersebut dikuasai oleh Sariningsih, dan Reni Sayekti;
- Bahwa saat ini sawah tersebut digarap oleh Sariningsih, dan Reni Sayekti;
- Bahwa Puji Rahayu menerangkan bahwa ia nantinya akan membantu saat proses balik nama sertifikat, namun saat itu Puji Rahayu menunda-nunda;
- Bahwa saat ini tanah yang Saksi beli dari Puji Rahayu sudah balik nama Saksi, karena saat itu Saksi selalu melakukan pendekatan-pendekatan terus pada Puji Rahayu yang akhirnya bisa terjadi proses balik nama tersebut;
- Bahwa sekitar 2 (dua) tahun, namun karena Saksi sering melakukan pendekatan tersebut akhirnya Puji Rahayu mau membantu proses balik nama sertifikat atas tanah yang Saksi beli;

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat surat adalah Notaris, dan kemudian ditandatangani oleh Puji Rahayu dan saat tanda tangan surat itu dilakukan di Kantor Desa;
- Bahwa saat itu Puji Rahayu mengakui melakukan jual beli tanahnya;
- Bahwa saat Saksi menerima sertifikat di Kantor Desa itu, sertifikat yang Saksi terima itu sudah atas nama Puji Rahayu, dan saat ini atas tanah yang Saksi beli dari Puji Rahayu itu sudah balik nama atas nama Saksi;
- Bahwa saat itu Saksi membeli tanah itu Saksi DP 2(dua) kali, kemudian setelah itu Saksi lunasi dan pelunasannya dilakukan di rumahnya Kasun dan saat ke rumahnya kasun itu Saksi sendirian;
- Bahwa yang menyerahkan Puji Rahayu. Saat itu Saksi ditelpon pak Kepala Desa untuk datang di Kantor Desa karena sertifikatnya sudah jadi. dan saat itu Saksi ke Kantor Desa yang saat itu juga ada Puji Rahayu, Sariningsih dan Reni Sayekti, kemudian pak Kepala Desa menerangkan kalau sertifikatnya sudah jadi dan saat itu sertifikat itu ada diatas meja kemudian oleh Kepala Desa saat itu sertifikat ditunjukan pada Puji Rahayu dan kemudian oleh pak Kepala Desa sertifikat itu diberikan kepada Puji Rahayu, selanjutnya Puji Rahayu menerangkan kepada Saksi kalau tanah milik Puji Rahayu yang dibeli oleh Saksi itu sertifikatnya ini, kemudian sertifikat tersebut diberikan kepada Saksi, demikian juga tanahnya Puji Rahayu yang dibeli oleh Sariningsih dan Reni Sayekti juga diterangkan ini tanah yang di beli oleh Sariningsih dan Reni Sayekti kemudian setelah itu oleh Puji Rahayu sertifikatnya diserahkan kepada Sariningsih dan Reni Sayekti;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Puji Rahayu, diberi tanda T-1;
2. Foto kopi Kartu Keluarga (KK) atas nama Puji Rahayu. diberi tanda T-2;

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 35



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti T-1 dan T-2 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan untuk pembuktian perkara *a quo*;

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

1. Saksi Ichwan Goenadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dulu bekerja di Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Jawa Timur;
- Bahwa Saksi diminta bantuan oleh teman Saksi yang bernama Arip untuk menanyakan masalah pengurusan sertifikat tanah miliknya Puji Rahayu yang saat itu sertifikatnya tidak terbit-terbit, dan kemudian saat itu Saksi ke Kantor Desa Jatirejo dan saat di Kantor Desa tersebut Saksi meminta untuk ditunjukkan leter C desa dan foto kopi sertifikat namun saat itu petugas Kantor Desa tidak mau menunjukkannya yang akhirnya Saksi saat itu pergi ke Kantor BPN Ngawi, dan saat itu Saksi bertemu dengan Kepala BPN Ngawi, dan Saksi mengutarakan mengenai tidak terbitnya sertifikat miliknya Puji Rahayu dan kemudian saat itu Saksi di bantu, dan Saksi saat itu dibantu oleh Kasi BPN yaitu Saksi ditunjukkan dokumen tanah atau arsip tanah yang ada di BPN Ngawi, dan dari data tanah tersebut bahwa sertifikat tersebut sudah terbit;
- Bahwa setahu Saksi ada 4 (empat) sertifikat dan ke-4 (empat) sertifikat tersebut semuanya atas nama Puji Rahayu;
- Bahwa Saksi hanya minta untuk ditunjukkan leter C Desa dan foto kopi sertifikat, namun saat itu tidak ditunjukkan;
- Bahwa sertifikat itu setelah terbit nyatanya tidak diberikan, bukti surat (P-7, P-8);
- Bahwa Saksi tahu sertifikat tersebut dari foto HP miliknya teman Saksi Arip dan Siswo, dan saat itu dari 4 (empat) sertifikat itu Saksi yang melihat 3 (tiga) saja yang 1 (satu) sertifikat Saksi tidak melihatnya, tahu atas nama Puji Rahayu itu dari Buku tanah yang ada di BPN Ngawi itu;

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



- Bahwa Saksi tidak tahu asal usulnya Puji Rahayu dapat tanah tersebut, tetapi di dalam buku tanah di BPN itu ada tulisan waris;
- Bahwa saat itu Saksi hanya meminta petugas Kantor Desa untuk menunjukan leter C desa dan foto kopi sertifikat, namaun saat itu petugas tidak mau menunjukannya
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah apa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa dari 4 (empat) sertifikat itu yang 2 (dua) sertifikat atas nama Puji Rahayu dan yang 2(dua) sertifikat itu Saksi tidak tahu atas nama siapa;
- Bahwa dalam perkara ini ke 3 (tiga) sertifikat tersebut masuk dalam perkara ini dan Saksi tahu itu karena dari pembicaraan teman-teman Saksi itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu, siapa yang menjual dan siapa yang membeli;
- Bahwa Saksi tidak bertemu dengan Puji Rahayu, saat itu Saksi hanya ketemu dengan Arip dan Siswo saja;
- Bahwa untuk obyeknya itu Saksi tidak tahu apakah sama atau tidak, saat itu Saksi hanya melihat nomor M-nya saja yaitu untuk M-nya itu sama, M itu maksudnya adalah hak milik;
- Bahwa saat Saksi di Kantor Desa menanyakan mengenai leter C dan fotokopi sertifikat tersebut tidak ada keseriusannya;

2. Saksi Siswo Lukito, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi oleh teman Saksi yang bernama Arip itu dimintai tolong mengenai masalahnya Puji Rahayu yaitu pensertifikatan tanah miliknya;
- Bahwa saat itu Saksi bersama dengan teman Saksi itu pergi ke Kantor Desa Jatirejo;
- Bahwa saat itu yang memiliki surat kuasa tersebut adalah teman Saksi Arip;

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Saksi menanyakan mengenai pensertifikatan tanah miliknya Puji Rahayu tersebut kepada Kepala Desa dan saat itu dijawab oleh Kepala Desa kalau sertifikatnya itu sudah jadi maka akan diberikan, kemudian atas keterangan dari Kepala Desa itu Saksi pergi ke Kantor BPN Ngawi dan saat di kantor BPN itu ditunjukkan sertifikat kemudian sertifikat tersebut Saksi foto;
- Bahwa saat itu Saksi melihat No sertifikat tersebut untuk 2 (dua) sertifikat yang lainnya Saksi tidak melihat;
- Bahwa untuk nomornya Saksi sudah lupa, saat itu Saksi mefoto sertifikat tersebut;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Puji Rahayu;
- Bahwa saat itu Saksi pergi ke Polres Ngawi dan Saksi melaporkan ke Polres Ngawi mengenai pensertifikatan tersebut, saat itu keterangan dari Polres Ngawi masalah tersebut sudah SP3;
- Bahwa Saksi lapor ke Polres itu mengenai sertifikat milik Puji Rahayu itu sudah terbit tetapi tidak dikasihkan kepada Puji Rahayu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar mengenai jual beli tanahnya Puji Rahayu dan setahu Saksi Puji Rahayu tidak pernah jual tanah;
- Bahwa Saksi untuk surat pernyataan membeli tanah itu Saksi tidak tahu, Saksi tahu mengenai adanya surat pernyataan telah membeli dan ditandatangani Puji Rahayu dibawah sendiri, tetapi blangkanya itu kosong tidak ada Nomor sertifikatnya dan tidak ada nominalnya, Saksi tahu surat itu saat di Polres;
- Bahwa saat itu yang ke Kantor Desa menanyakan mengenai surat itu adalah teman Saksi pak Arip, saat itu Saksi tidak ikut dan katanya pak Arip saat itu petugas Kantor Desa kaget kok bisa mendapatkan surat tersebut, dan saat itu pak Arip bilang surat itu didapat dari Polres Ngawi;
- Bahwa bu Puji tidak pernah menyampaikan kalau ia pernah terima uang, dan saat itu Saksi pernah tanya pada bu Puji Rahayu apakah pernah menjual tanah dan bu Puji Rahayu mengatakan tidak pernah menjual tanah dan juga tidak pernah terima uang atas jua tanahnya;

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak melihat buku tanah, saat itu Saksi melihat sertifikat hak milik dan kemudian sertifikat tersebut Saksi foto;
- Bahwa Saksi bersama dengan pak Ichwan Goenadi, pak Arip, Bu Puji Rahayu bersama suaminya;
- Bahwa sertifikat tersebut mengenai sertifikat tanah sawah yang letaknya di Desa Jatirejo dan saksi tahu letak obyeknya;
- Bahwa katanya sertifikat sudah ada yang mengambil, dan saat itu ditanyakan siapa yang mengambil tidak dikasih tahu;
- Bahwa saat itu ke-4(empat) surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh Puji Rahayu semua, dan juga pembelinya, blangko surat pernyataan tersebut kosong tidak ada tulisannya Nomor sertifikatnya dan tidak ada nominalnya;
- Bahwa yang membeli tanah itu adalah Sariningsih, Rni Sayekti, Jaman dan Sur;
- Bahwa yang di laporkan itu Kepala Desa Jatirejo (Agus Suwoko), Sekretaris Desa (Budi Kriswanto), karena saat itu sertifikat atas nama Puji Rahayu sudah beredar namun Puji Raayu belum menerima sertifikatnya dan saat itu ditanya siapa yang mengambil tidak mau mengaku;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan apa-apa dengan Puji Rahayu Saksi hanya membantu mendampingi saja karena ada permasalahan tanahnya;
- Bahwa Saksi kerja di mas media yang nama mas medianya, Star News di Madiun;
- Bahwa Puji Rahayu itu tidak merasa menjual;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Leter C Desa Jatirejo atas nama Puji Rahayu No 1250, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Leter C Desa Jatirejo atas nama Reni Sayekti/Bagus Septa Purnomo No 1321- diberi tanda TT-2;

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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

3. Fotokopi Leter C Desa Jatirejo atas nama Puji Rahayu No.1320, diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti TT-1 sampai TT-3 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan untuk pembuktian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat hanya mengajukan surat bukti sebagaimana tersebut diatas dan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk memastikan tidak ilusionernya gugatan, maka berdasarkan SEMA RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Rabu tanggal 9 April 2025 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian yang diajukan oleh para pihak dirasa cukup, selanjutnya Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada hari Senin tanggal 5 Mei 2025 yang untuk selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Obscuur Libel, dimana Para Penggugat didalam Guagtannya telah terbukti mencampur adukkan antara Gugatan dalam bentuk Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan dalam bentuk Wanprestasi, yang mengakibatkan Gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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 dalam Hukum Acara Perdata tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan surat gugatan kabur (*Obscuur Libel*), namun dalam praktik dan yurisprudensi disebutkan suatu gugatan (*in casu* gugatan) kabur adalah apabila dalam suatu gugatan antara fundamentum petendi (*posita*) dengan petitum tidak saling mendukung atau tidak sinkron;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi Tergugat diatas, di dalam Hukum Acara Perdata tidak mengatur dan tidak menentukan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Penggugat pada saat akan mengajukan gugatan, perumusan kejadian materi secara singkat pun dalam suatu surat gugatan, sudah dianggap cukup memadai dan telah memenuhi syarat pembuatan surat gugatan (*Vide Putusan Mahkamah Agung R.I. No.547/K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972*) dan berkaitan dengan surat gugatan Penggugat, setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menyusun gugatannya secara jelas dimana posita keenam, ketujuh, dan kedelapan adalah berkaitan erat dengan apa yang dinyatakan Para Penggugat dalam petitum kedua gugatan Penggugat untuk menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga karenanya eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak membantu proses balik nama obyek tanah yang telah dibeli Para Penggugat dari Tergugat yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), menjadi nama Sariningsih (Penggugat I);

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), menjadi nama Reni Sayekti (Penggugat II);

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang telah menjadi tetap karena tidak disangkal oleh Tergugat atau setidaknya tidak disangkal dengan alasan yang cukup adalah:

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), menjadi nama Reni Sayekti (Penggugat II), baik asli Sertifikat Hak Milik tersebut, penguasaan dan pengelolaan fisik tanah tersebut ada pada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya membantah bahwa Tergugat merupakan pemilik yang sah terhadap Tanah yang tercatat pada SHM No. 0357/ Desa Jatirejo Luas 2526 m² atas nama Puji Rahayu dan Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378/ Desa Jatirejo Luas 6835 m², akan tetapi terhadap apa yang didalilkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatannya mengenai adanya Jual Beli dibawah tangan antara Para Penggugat dengan Tergugat, Tergugat menanggapi dengan tegas bahwa Tergugat belum pernah menerima uang sepeser pun dari Para Penggugat, dan apabila telah terbit Akta Jual Beli dibawah tangan atas sebidang tanah tersebut, hal itu merupakan rekayasa yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam dalil jawabannya mengakui Penggugat I (Sariningsih) dan Penggugat II (Reni Sayekti) telah melakukan jual

Halaman 42 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah sertifikat hak milik nomor: 0357 dan sertifikat hak milik nomor: 0378 antara Para Penggugat dan Tergugat dan diketahui oleh saksi-saksi seperti Rakimin, Budi Kriswanto Suyatun, Reni Sayekti serta turut dihadiri Perangkat atan nama Suwarno (RT) dan oleh Kepala Desa Jatirejo (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa atas dasar gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka yang menjadi permasalahan hukum dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli obyek sengketa?
2. Siapakah yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa?
3. Apakah perbuatan Tergugat tidak mau menandatangani dokumen pengurusan balik nama sertifikat dan Turut Tergugat tidak membantu proses balik sertifikat obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Para Penggugat Konvensi wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya (*Actori Incumbit Onus Probandi*), dan kepada Tergugat wajib pula membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan Para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-10 serta 5 (lima) orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T-1 dan T-2 serta 2 (dua) orang saksi, sementara Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda TT-1 sampai dengan TT-3, tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menegaskan bahwa hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak berperkara, sepanjang relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap **pokok permasalahan yang pertama** terkait apakah benar Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli obyek sengketa akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas bahwa yang telah menjadi tetap karena tidak disangkal oleh Tergugat atau setidaknya disangkal dengan alasan yang cukup adalah bahwa

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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

Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), menjadi nama Reni Sayekti (Penggugat II), baik asli Sertifikat Hak Milik tersebut, penguasaan dan pengelolaan fisik tanah tersebut ada pada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya bahwa telah terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yaitu P-5 berupa Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Kepala Desa Jatirejo pada tanggal 28 November 2016, P-6 berupa Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah termaktub menunjukkan telah terjadi jual beli tanah antara Puji Rahayu dengan Sariningsih yang ditandatangani saksi-saksi (Saksi Rakimin, Saksi Budi Kriswanto, Saksi Suyatun, dan Saksi Suwarno) pada tanggal 28 November 2016, disertai dengan Asli Sertifikat Obyek Tanah Sengketa sebagaimana bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 dengan luas 2526 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu dan bukti P-8 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 dengan luas 6835 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu, serta keterangan Saksi Rakimin, Saksi Budi Kriswanto, Saksi Suyatun, dan Saksi Suwarno, yang turut menyaksikan langsung proses jual beli Obyek Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat di Kantor Desa jatirejo, yang mana bukti surat tertanda P-5 dan P-6 tersebut juga ditandatangani oleh Saksi Rakimin, Saksi Budi Kriswanto, Saksi Suyatun, dan Saksi Suwarno, serta Turut Tergugat selaku Kepala Desa Jatirejo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti tertulis tertanda T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Puji Rahayu dan T-2 berupa Kartu Keluarga (KK) atas nama Puji

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahayu, dan Tergugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Ichwan Goenadi dan Saksi Siswo Lukito, yang tidak mengetahui permasalahan jual beli Obyek Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat, mengajukan bukti tertulis tertanda TT-1 berupa Leter C Desa Jatirejo atas nama Puji Rahayu No 1250, TT-2 berupa Leter C Desa Jatirejo atas nama Reni Sayekti/Bagus Septa Purnomo No 1321, dan TT-3 berupa Leter C Desa Jatirejo atas nama Puji Rahayu No.1320;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan jika Para Penggugat telah dapat membuktikan adanya jual beli Obyek Sengketa berdasarkan P-5 berupa Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Kepala Desa Jatirejo pada tanggal 28 November 2016, P-6 berupa Surat Pernyataan Telah Membeli Tanah termaktub menunjukkan telah terjadi jual beli tanah antara Puji Rahayu dengan Sariningsih yang di tandatangani saksi-saksi tersebut pada tanggal 28 November 2016, disertai dengan Asli Sertifikat Obyek Tanah Sengketa sebagaimana bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 dengan luas 2526 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu dan bukti P-8 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 dengan luas 6835 m² yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur atas nama Puji Rahayu, serta keterangan Saksi Rakimin, Saksi Budi Kriswanto, Saksi Suyatun, dan Saksi Suwarno, yang turut menyaksikan langsung proses jual beli Obyek Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat yang juga membenarkan dan/atau melihat adanya pembayaran sejumlah uang secara langsung dari Para Penggugat kepada Tergugat di Kantor Desa Jatirejo, yang mana bukti surat tertanda P-5 dan P-6 tersebut juga ditandatangani oleh Saksi Rakimin, Saksi Budi Kriswanto, Saksi Suyatun, dan Saksi Suwarno, serta Turut Tergugat selaku Kepala Desa Jatirejo, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya baik melalui bukti surat maupun saksi yang dihadirkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah nyata bagi Majelis Hakim jika Para Penggugat telah melakukan jual beli obyek sengketa dengan Tergugat secara lunas, yaitu .

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), dibeli oleh Sariningsih (Penggugat I) dari Puji Rahayu (Tergugat) dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), dibeli oleh Reni Sayekti (Penggugat II) dari Puji Rahayu (Tergugat) dengan harga Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

sehingga **permasalahan pertama** telah terjawab;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum yang kedua dalam perkara ini yaitu Siapakah yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada permasalahan pertama yang telah terjawab bahwa Para Penggugat telah melakukan jual beli obyek sengketa dengan Tergugat secara lunas, maka secara mutatis mutandis Para Penggugatlah yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 0357 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0378 atas nama Puji Rahayu (Tergugat) dengan obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), sehingga dengan demikian **permasalahan kedua** telah terjawab;

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan ketiga yaitu apakah perbuatan Tergugat tidak mau menandatangani dokumen pengurusan balik nama sertifikat dan Turut Tergugat tidak membantu proses balik sertifikat obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan seseorang haruslah telah memenuhi rumusan Pasal 1365 KUHPdata sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan yang mengakibatkan kerugian;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan akibat yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan: Pemindahan 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 dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Undang-Undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari fakta telah beralihnya hak kepemilikan tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat maka secara hukum masih harus dilaksanakan proses balik nama dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi yang berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli dalam hal ini adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa dari Saksi yang diajukan dipersidangan yaitu Saksi Jaman yang menerangkan bahwa Puji Rahayu (Tergugat) nantinya akan membantu saat proses balik nama sertifikat, namun Tergugat selalu menunda-nunda, yang mana Saksi Jaman pernah mengajak Sariningsih (Penggugat I) dan Reni Sayekti (Penggugat II) bersama-sama ke Notaris Yoyok guna untuk membalik nama atas sertifikat, namun Puji Rahayu (Tergugat) tidak datang, yang hadir hanya Saksi Jaman, Kepala Desa Jatirejo, Sariningsih (Penggugat I), dan Reni Sayekti (Penggugat II), yang mana tujuannya saat itu untuk balik

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atas tanah miliknya Puji Rahayu yang dijual tersebut, sehingga secara hukum belum terjadi proses balik nama sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat yang belum dapat melakukan balik nama, menguasai dan menikmati hak atas tanah sengketa secara utuh karena belum tercatat sebagai pemilik dalam sertifikat kepemilikan tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat yang menunda-nunda (mempersulit) proses balik nama sertifikat obyek sengketa telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat belum dapat menguasai dan menikmati hak atas tanah secara utuh karena belum dapat melakukan proses balik nama dan tercatat sebagai pemilik dalam Sertifikat Hak Milik, sehingga perbuatan Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Para Penggugat telah dapat membuktikan **permasalahan ketiga** dalam perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu Penggugat meminta untuk mengabulkan seluruh gugatannya, maka petitum ini akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedua Penggugat meminta untuk menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pokok sengketa ketiga dalam perkara *aquo* dan telah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim **petitum kedua** Para Penggugat patut dan berdasar hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam **amar putusan**;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga Para Penggugat yang meminta Obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357, dengan batas-batas:

Utara : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi

Timur: Reni Sayekti

Barat : Jalan Desa

adalah milik Sariningsih (PENGGUGAT I), telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pokok sengketa kedua dan telah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim **petitum ketiga** Para Penggugat patut dan beralasan hukum untuk untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat lengkap dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat Para Penggugat yang meminta Obyek Tanah yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378, dengan batas-batas :

Utara : Reni Sayekti

Barat : Suhadi, Sariningsih, Ami Rahayu

Timur : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

adalah milik Reni Sayekti (PENGGUGAT II), telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pokok sengketa kedua dan telah dapat dibuktikan oleh Para Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim **petitum keempat** Para Penggugat patut dan beralasan hukum untuk untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat lengkap dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa petitum kelima Penggugat yang meminta Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat masing-masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban membantu proses balik nama Sertifikat SHM No.0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT), SHM No.0378 luas 6.835 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, agar menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sdr. Sariningsih (PENGGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGGUGAT II) akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai pengenaan uang paksa (*dwangsom*) diatur dalam Pasal 225 HIR, namun ketentuan pengenaan uang paksa

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dwangsom) hanya dapat dikenakan apabila adanya perintah untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu atau perbuatan tertentu bukan pembayaran sejumlah uang yang dapat menyebabkan kerugian sejumlah uang karena adanya penghasilan dari pekerjaan tersebut. Dalam petitum kelima Penggugat meminta adanya perbuatan hukum yaitu membantu proses balik nama Sertifikat SHM No.0357 luas 2.526 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT), SHM No.0378 luas 6.835 m² An. Puji Rahayu (TERGUGAT) yang terletak di Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur, agar menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli yaitu Sdr. Sariningsih (PENGGUGAT I) dan Sdr. Reni Sayekti (PENGGUGAT II), maka menurut Majelis Hakim terhadap **petitum kelima** Para Penggugat menurut Majelis Hakim cukup beralasan hukum dimana besaran uang paksa (uang dwangsom) yang diminta oleh Para Penggugat telah sesuai namun pengenaannya kepada Tergugat dan Turut Tergugat bukan masing-masing namun secara tanggung renteng mengingat saling terkait dalam proses balik nama, sehingga petitum kelima Para Penggugat patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keenam Para Penggugat yang meminta untuk menyatakan putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, menurut Majelis Hakim bukanlah merupakan putusan yang memerlukan keadaan khusus sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR sehingga **petitum keenam** gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 181 ayat (1) HIR;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum Para Penggugat dikabulkan maka petitum kesatu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak, dengan demikian maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya;

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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 terhadap alat-alat bukti baik berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan atau tidak relevan dengan perkara ini;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonvensi terdapat tuntutan provisionil untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut Majelis berpendapat bahwa tujuan diletakkannya sita jaminan sebagaimana dimaksud pasal 227 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata karena dikhawatirkan apabila selama belum dijatuhkan putusan oleh Majelis hakim atau selama putusan belum dijalankan salah satu pihak dapat menggelapkan atau mengalihkan barangnya sehingga objek yang akan dieksekusi tidak ada;

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat Rekonvensi tidak ada membuktikan mengenai kepemilikan mengenai benda-benda yang diajukan sita jaminan dan nilai benda-benda yang diajukan sita jaminan dalam perkara *a quo*, sehingga tidak dapat dipertimbangkan mengenai adanya perbuatan dari Para Tergugat Rekonvensi yang dapat dinilai akan menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap milik Para Tergugat Rekonvensi dan mengenai nilai benda-benda yang diajukan sita jaminan dalam perkara *a quo* dan oleh karena dalam perkara ini selama dalam pemeriksaan perkara Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas obyek sengketa, sehingga atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi patut untuk ditolak karena tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan dalam Pasal 227 HIR;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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 dalam jawabannya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi dan Tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasreman Kabupaten Ngawi;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan tindakan/perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu, Surat Pernyataan Jual-Beli dibawah tangan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II tertanggal 28 November 2016 terhadap tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan Surat pernyataan tertanggal 16 Maret 2017 batal demi hukum;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I untuk menyerahkan surat berupa SHM 0357 / Ds. Jatirejo Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu dan mengosongkan / menyerahkan tanah yang tercatat pada SHM No. 0357 Luas : 2.526 m² atas nama Puji Rahayu yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi kepada Penggugat Rekonvensi ;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi II untuk menyerahkan surat berupa SHM No. 0378 / Ds. Jatirejo Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu dan mengosongkan / menyerahkan tanah yang tercatat pada SHM No. 0378 Luas : 6.835 m² atas nama Puji Rahayu

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa Jatirejo Kecamatan Kasremann Kabupaten Ngawi kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini erat hubungannya dengan gugatan dalam konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan yang terdapat di dalam gugatan konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam pertimbangan rekonvensi ini sehingga hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan konvensi dianggap pula sebagai pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Majelis Hakim menganggap bahwa pertimbangan dalam konvensi adalah telah cukup untuk menjawab gugatan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, oleh karena mengenai pokok permasalahan yang dijadikan dasar gugatan dalam rekonvensi telah dipertimbangkan secara khusus oleh Majelis Hakim di bagian dalam konvensi, sehingga berdasarkan uraian tentang fakta yuridis dan penilaian hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dimana telah disimpulkan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan pemilik sah yang berhak atas obyek sengketa dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensilah yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dalil-dalil gugatan rekonvensi haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai dasar sengketa atau gugatan dalam perkara ini dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat , ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, 181 ayat (1) H.I.R., Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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

Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan **perbuatan melawan hukum** (*onrechtmatige daad*);
3. Menetapkan bahwa bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357, dengan batas-batas:

Utara : Reni Sayekti	Selatan : Suhadi
Timur : Reni Sayekti	Barat : Jalan Desa

adalah **milik Sariningsih (PENGGUGAT I)**;
4. Menetapkan bahwa bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378, dengan batas-batas :

Utara : Reni Sayekti	Barat : Suhadi, Sariningsih, Ami Rahayu;
Timur : Reni Sayekti	Selatan : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani;

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



adalah **milik Reni Sayekti (PENGGUGAT II)**;

5. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membantu proses balik nama bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357, dengan batas-batas:

Utara : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi

Timur : Reni Sayekti

Barat : Jalan Desa

Menjadi atas nama Sariningsih (PENGGUGAT I);

6. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membantu proses balik nama bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378, dengan batas-batas :

Utara : Reni Sayekti

Barat : Suhadi, Sariningsih, Ami Rahayu

Timur : Reni Sayekti

Selatan : Suhadi, Ruhi Munafah, Nur Jaelani

Menjadi atas nama Reni Sayekti (PENGGUGAT II);

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban untuk membantu proses balik nama bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001,

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 002, No. Persil: S,06, Kelas: S II, Seluas: 2526 m² (dua ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0357 dan bidang tanah objek yang terletak di Dusun Jati, RT.005, RW.001, Desa Jatirejo, Kecamatan Kasreman, Kabupaten Ngawi, Tepatnya pada No. Blok: 004, No. Persil : 76, Kelas : S II, Seluas 6835 m² (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 0378;

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.412.000,00 (satu juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ngawi, pada hari Jumat tanggal 16 Mei 2025 oleh Veni Mustika Endriastuti Triyogi Oktaviani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sev Netral Harapan Halawa, S.H., M.Kn., dan Firman Parenda Hasudungan Sitorus, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang mana putusannya dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 19 Mei 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Djoko Santoso, S.H., Panitera

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Ngawi, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat melalui e-litigasi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sev Netral H. Halawa, S.H., M.Kn.

Veni Mustika E.T.O., S.H., M.H.

Firman Parenda H. Sitorus, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Djoko Santoso, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Biaya Adm/ATK	Rp100.000,00
3.	Biaya panggilan	Rp272.000,00
4.	PNBP	Rp40.000,00
5.	Sumpah	Rp200.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat	Rp750.000,00
7.	Materai	Rp10.000,00
8.	Redaksi	<u>Rp10.000,00</u> +
Jumlah		Rp1.412.000,00 (satu juta empat ratus dua belas ribu rupiah);

Halaman 57 dari 57 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Ngw.

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)