



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NY. MARIA SURYANI, S.E., NIK 3273136304780004, tempat / tanggal lahir Bukti tinggi / 23 April 1978, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, status Kawin, pekerjaan Wiraswasta, WNI, Pendidikan S1, bertempat tinggal di Perumahan Mutiara Megah Asri RT 001/RW 006, Desa Mondoteko, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah, email: enymurwaty@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setyo Langgeng, S.H.,M.H. pekerjaan Advokat, berkantor di Jalan PB. Sudirman No. 24 Rembang, Jawa Tengah, email: Sylalaw@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 2024 dan telah daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Reg. No : 119/2024, tanggal 20 Juni 2024, sebagai **Penggugat**;

lawan:

SUHARNO, NIK : 3316050107530050, Tempat / Tanggal Lahir : Bojonegoro / 01-07-1953, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan : WNI, Pendidikan : SMA, alamat : semula di Dukuh Turibang, Gang II No. 38, RT. 001 / RW. 008, Desa Karangboyo, Kecamatan Cepu, Kab. Blora, Prov Jawa Tengah, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di wilayah Indonesia, sebagai **Tergugat I**;

YUSMAN PRASTYANTO, SH, NIK : 3506011201800006, Tempat / Tanggal Lahir : Kediri / 12-01-1980, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Pendidikan : S2, alamat : Perum Bandar Residence No. 2b, RT. 024 / RW. 004, Kelurahan. Bandar Lor, Kec. Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur, email: yusmanprastyanto354@gmail.com, sebagai **Tergugat II**;

PARMUDJI, NIK : 352216001601095902, Tempat / Tanggal Lahir : Bojonegoro / 01-09-1959, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Status Perkawinan : kawin, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Pendidikan : SMA, alamat : semula di JL Kapten Rameli No. 06, RT. 006 /RW. 001, Kelurahan Ledok Wetan, Kecamatan Bojonegoro, Kab. Bojonegoro, Jawa Timur, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya di wilayah Indonesia, sebagai **Tergugat III**;

Hal 1 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMERINTAH RI CQ. KEMENTERIAN ATR / BPN RI CQ KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI JAWA TENGAH CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG, alamat : Jl. Pemuda No. 57, Kedungdoro, Kelurahan Leteh, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah 59217, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Hadi, S.H.,M.M. pekerjaan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2024 dan telah daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang Reg. No. 120/2024, tanggal 20 Juni 2024 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 03 Juni 2024 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rembang pada tanggal 4 Juni 2024 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE), adalah seorang anggota Persit (Persatuan istri Prajurit) yaitu istri dari Anggota TNI AD atas nama Kolonel Inf Darmawan Setiady, S.I.P yang sekarang berdinis di Lembaga Pendidikan Sekolah Staf Komando TNI AD (SESKOAD) Bandung, Jawa Barat;
2. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2018, bertempat di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn Rembang, PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) telah melakukan transaksi Jual Beli atas sebidang tanah dengan TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual;
3. Bahwa adapun sebidang tanah yang PENGGUGAT beli dimaksud adalah sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Paijo;
- Timur : Tanah Perhutani;
- Selatan : Tanah Tarno;
- Barat : Tanah Soewarno;

Yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

4. Bahwa Surat Kuasa Menjual yang diberikan oleh TERGUGAT I (SUHARNO) kepada TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO,SH) yang

Hal 2 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian digunakan TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO,SH) untuk menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/ Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang, sebagaimana Surat Kuasa Jual yang dituangkan berdasar :

- Akta Notaris Dewito Widakdo, SH, Nomor 06 tanggal 26 Oktober 2017, alamat di Jl. Raden Hasan Sacakusuma No. 21-22 Tanjung Pura Karawang (Vide Bukti P.3);

5. Bahwa PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) membeli sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/ Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Desa Tegaldowo, Kec. Gunem, Kab. Rembang dari TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO,SH) dengan harga Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar tunai / lunas sebagaimana :

- Kwitansi tanggal 19 Maret 2018 (Vide Bukti P.4);

6. Bahwa karena telah dibayar tunai / lunas, maka obyek sengketa berupa sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang, langsung Diserah Terimakan oleh TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) kepada PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) (Vide Bukti P.5);

7. Bahwa karena obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, Telah Diserah Terimakan oleh TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) kepada PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE), maka pada saat ni obyek sengketa telah dikuasai / dikerjakan dan digarap oleh PENGGUGAT (MARIA SURYANI,SE);

8. Bahwa untuk proses Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas obek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah sepakat dilakukan di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn, yang beralamat di Jl. Panglima Soedirman Nomor 36 Rembang, Telpon (0295) 691940 atau Nomor HP 081326444333; (Vide Bukti P. 6);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2018, PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) selaku Pembeli dan TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh TERGUGAT I (SUHARNO) telah datang dan menghadap di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn, di Jl. Panglima Soedirman Nomor 36 Rembang, dengan maksud dan tujuan untuk melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) berikut balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 Tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
10. Bahwa PENGGUGAT tidak menyangka serta sangat kaget dan gelisah dan Kepentingan Hukum Penggugat Untuk Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas Obyek Sengketa Menjadi Tertunda, lantaran karena berdasar keterangan dari Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, SH, MKn, bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 Tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang, tidak bisa dibalik nama a/n PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) dengan alasan karena :
 - 10.1. Pihak BPN / Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (TURUT TERGUGAT) telah menghapuskan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dan;
 - 10.2. TURUT TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat penggantinya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadi, atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
11. Bahwa setelah dilakukan penelusuran untuk meminta keterangan atau cros cek ke Pihak BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang selaku Pemangku Kepentingan, kemudian pihak BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang menjelaskan, bahwa : mengenai alasan BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang (TURUT TERGUGAT) menghapus Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kab. Rembang, didasarkan pada:
 - 11.1. Surat Pernyataan Kehilangan dari Suharno (TERGUGAT I) dan Parmudji (TERGUGAT III) yang di Waarmerking oleh Notaris Eni Zubaidah Nomor 3/GWK/11/05/2005, beralamat di Bojonegoro berupa surat Sertifikat salah satunya sertipikat obyek sengketa SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat ukur Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang;

11.2. Laporan Pengaduan / Kehilangan kepada pihak Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro tahun 2004, Nomor : B/303/IX/2004, atas nama Parmudji (TERGUGAT III) atas kehilangan beberapa surat salah satunya berupa sertifikat tanah obyek sengketa *aquo* SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;

11.3. Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT terhadap TERGUGAT III salah satu isi dalam sumpah tersebut yaitu bahwa TERGUGAT III akan mengembalikan Surat Sertipikat yang hilang apabila ditemukan yang salah satunya sertifikat tanah SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang kepada TURUT TERGUGAT;

12. Bahwa setelah melalui proses Berita Acara Penyempahan tersebut selanjutnya kemudian TURUT TERGUGAT menerbitkan Sertipikat baru yaitu:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji, atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang sebagai pengganti Sertipikat lama yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji yang dinyatakan hilang tersebut;

13. Bahwa keterangan yang dicantumkan dalam Surat Pernyataan Kehilangan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang di Waarmerking oleh Notaris Eni Zubaidah, Nomor 3/GWK/11/05/2005 dan Surat Laporan Kehilangan Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro tahun 2004, Nomor : B/303/IX/2004 a/n TERGUGAT III adalah Keterangan yang tidak benar / keterangan palsu dan kedua surat tersebut mengandung kebohongan;

14. Bahwa dalam Berita Acara Penyempahan, ternyata TERGUGAT I selaku Pemegang Hak atas SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo, Kec. Gunem, Kab. Rembang Tidak Dilakukan Penyempahan oleh TURUT TERGUGAT;

15. Bahwa ke-3 (tiga) alasan pada posita angka 11.1 s/d 11.3 tersebut diatas yang dipakai oleh TURUT TERGUGAT sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji adalah Alasan Yang Tidak Benar / Tidak Sesuai Dengan Fakta Yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebenarnya, sehingga Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat karena faktanya :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang TIDAK HILANG dan masih dikuasai / dibawa oleh TERGUGAT I (SUHARNO) s/d tanggal 25 Oktober 2017;

16. Bahwa BUKTI bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang tersebut TIDAK HILANG dan masih dikuasai / dibawa oleh TERGUGAT I (SUHARNO) s/d tanggal 25 Oktober 2017 adalah :

16.1. Karena faktanya pada tanggal 26 Oktober 2017 TERGUGAT I (SUHARNO) telah memberikan Kuasa Menjual kepada TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) untuk menjual atas sebidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, berdasarkan Surat Kuasa Menjual dengan Akta Notaris Dewito Widakdo, S H., Nomor 06 tanggal 26 Oktober 2017 yang beralamat kantor di Jl. Raden Hasan Sacakusuma No. 21-22 Tanjung Pura Karawang;

16.2. Karena faktanya pada tanggal 19 Maret 2018 TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh TERGUGAT I (SUHARNO) telah menjual sekaligus menyerahkan obyek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji tersebut kepada PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE);

17. Bahwa TERGUGAT II selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh TERGUGAT I atas Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, menerangkan bahwa :

17.1. TERGUGAT II tidak tau dan tidak pernah diberitau oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III (TERGUGAT II tidak kenal TERGUGAT III), perihal TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah membuat Surat Pernyataan dan Laporan Polisi serta TERGUGAT II juga tidak tau dan tidak pernah diberitau terkait TERGUGAT III telah disumpah oleh TURUT TERGUGAT dalam Berita Acara Penyempahan atas hilangnya SHM No. 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji;

17.2. TERGUGAT II juga tidak tau dan tidak pernah diberitau oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III (TERGUGAT II tidak kenal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III), perihal telah diterbitkan SHM No. 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji;

17.3. TERGUGAT II selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh TERGUGAT I juga siap kapan saja untuk dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) berikut balik nama atas obyek sengketa aquo berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji tersebut;

18. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji tersebut faktanya TIDAK HILANG dan TELAH DILAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji antara PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) dengan TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual, sebagaimana berdasar :

18.1. Surat Pernyataan a/n H. Muchamad Al Hilal, SH, MKn, tanggal 18 Oktober 2023 (Vide Bukti P. 7);

18.2. Surat Pernyataan a/n YUSMAN PRASTYANTO,SH, tanggal 02 Nopember 2023 (Vide Bukti P.8);

19. Bahwa alasan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang menyatakan dan membuat laporan bahwa SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji TELAH HILANG adalah tidak benar dan telah terbantahkan dan dalam hal ini TERGUGAT I patut diduga telah melakukan penipuan terkait hilangnya SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji yang berakibat terbitnya SHM Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji, dan setelah terbit SHM Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang pada saat ini dalam penguasaan TERGUGAT I ternyata TERGUGAT I juga tidak ada iktikad baik untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT agar PENGGUGAT dapat melakukan Akta Jual Beli (AJB) SHM Nomor 103 tahun 2005, oleh karenanya dengan sangat terpaksa PENGGUGAT melaporkan tindak pidana penipuan yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT I ke Polres Rembang sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan tanggal 19 Oktober 2023 (Vide Bukti P.9).

20. Bahwa kalau Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji dilaporkan HILANG lalu kemudian DIKETEMUKAN seharusnya TERGUGAT I dan lebih-lebih TERGUGAT III yang telah disumpah berkewajiban menyerahkan SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji kepada TURUT TERGUGAT agar TURUT TERGUGAT dapat menjalankan tupoksinya yaitu :

20.1. Memulihkan kembali berlakunya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji dan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.2. Menghapus Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang telah diterbitkan

21. Bahwa oleh karena alasan yang dipergunakan sebagai dasar oleh TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat Karena Tidak Sesuai Dengan Fakta Yang Sebenarnya, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat;

22. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat, maka secara mutatis mutandis dan menurut hukum :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji menjadi tidak berlaku, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji menjadi pulih kembali berlaku (aktif);

23. Bahwa meskipun pada saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji dikuasai dan dibawa oleh TERGUGAT I (SUHARNO), namun karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat serta sudah tidak berlaku lagi, maka :

- Tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT I (SUHARNO) untuk mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji kepada TURUT TERGUGAT (BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang);

24. Bahwa karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji menjadi pulih kembali berlaku (aktif), maka antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT II selaku Pemegang Kuasa Menjual, berhak melanjutkan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kec. Gunem, Kab. Rembang, berikut balik nama menjadi a/n MARIA SURYANI, SE (PENGGUGAT);

25. Bahwa agar tidak menimbulkan pengertian lain, maka dalam gugatan ini perlu ditegaskan bahwa nama SUHARNO dan nama SUHARNO Bin SUWADJI adalah nama 1 (satu) orang yang sama yaitu TERGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa untuk menjamin gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (illusionir), karena PENGGUGAT telah membayar lunas atas jual beli atas obyek sengketa, sedangkan baik obyek sengketa maupun SHM 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji juga telah diserahteriman, maka PENGGUGAT memohon agar PENGGUGAT tetap berhak untuk menguasai fisik obyek sengketa maupun Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
27. Bahwa PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas Obyek sengketa sebidang tanah dengan SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji
28. Bahwa TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO) selaku Pemegang Kuasa Menjual harus dihukum / diperintahkan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas Obyek sengketa dengan PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE);
29. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III yaitu memberikan keterangan yang tidak benar / tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sebagaimana dalam Surat Pernyataan Kehilangan berupa kehilangan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas tanah 13.180 M² yang terletak di wilayah Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan PENGGUGAT;
30. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III Membuat Pernyataan Kehilangan lalu TERGUGAT III Membuat Laporan Polisi adalah bertentangan dengan sumpah dalam Berita Acara Penyempahan khususnya TERGUGAT III dihadapan TURUT TERGUGAT yang tidak ada itikad baik untuk mengembalikan SHM No.103 tahun 2001 kepada TURUT TERGUGAT agar TURUT TERGUGAT dapat memulihkan kembali berlakunya SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji dan menghapus SHM Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang telah diterbitkan, sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan PENGGUGAT
31. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengakibatkan nilai tawar Obyek sengketa aquo menjadi sangat rendah dan para calon pembeli membatalkan niatnya untuk membeli Obyek sengketa aquo;
32. Bahwa atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III berakibat PENGGUGAT sebagai Penguasa fisik maupun Yuridis atas Obyek sengketa aquo menjadi tidak nyaman serta kehidupan sehari-hari menjadi selalu gelisah dan terganggu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, yaitu :
- Kerugian materiil. Bahwa sejatinya Obyek sengketa aquo akan dibeli oleh pihak lain dan sudah tercapai kesepakatan harga KL sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tetapi pihak pembeli membatalkan secara sepihak karena Sertipikat Obyek sengketa aquo tidak dapat dibalik nama, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian materiil KL sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); dan
 - Kerugian Immateriil. Bahwa kerugian immateriil yang diderita PENGGUGAT adalah dengan adanya permasalahan ini, batin dari PENGGUGAT merasa tersiksa, tidak nyaman serta kehidupan sehari-hari menjadi selalu gelisah dan terganggu sehingga sering tidak dapat berpikir jernih dalam menjalani kehidupan sehari-harinya yang apabila dinilai dengan uang KL sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
34. Bahwa Berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa *“setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya”*, dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III hingga mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III patut untuk dituntut / dihukum
35. Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha bermediasi dengan TERGUGAT II, tapi karena TERGUGAT I dan TERGUGAT III tidak diketahui keberadaannya, maka menemui jalan buntu, sehingga PENGGUGAT menempuh penyelesaian melalui jalur hukum;
36. Bahwa terhadap TURUT TERGUGAT agar untuk patuh atas putusan perkara ini;
37. Bahwa untuk mematuhi isi putusan ini, mohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT III dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
38. Bahwa gugatan PENGGUGAT berdasar atas alasan dan bukti otentik, sehingga mohon kepada Pengadilan Negeri Rembang menerima dan mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rembang Cq Majelis Hakim yang memeriksa / mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/ Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Paijo;
 - Timur : Tanah Perhutani;
 - Selatan : Tanah Tarno;
 - Barat : Tanah Soewarno;Sebagai obyek sengketa;
3. Menyatakan bahwa pada tanggal 19 Maret 2018, bertempat di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn, Rembang, PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE) telah melakukan transaksi Jual Beli dengan TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh TERGUGAT I (SUHARNO) berdasar Akta Notaris Dewito Widakdo, S. H., Nomor 06 tanggal 26 Oktober 2017, dengan harga Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar tunai / lunas berdasar Kuwitansi tanggal 19 Maret 2018, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/ Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Paijo;
 - Timur : Tanah Perhutani;
 - Selatan : Tanah Tarno;
 - Barat : Tanah Soewarno;
4. Menyatakan bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, Telah Diserah Terimakan oleh TERGUGAT I (SUHARNO) melalui TERGUGAT II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) kepada PENGGUGAT (MARIA SURYANI, SE);
5. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180

Hal 11 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang TIDAK HILANG;

6. Menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat atas :
 - 6.1. Surat Pernyataan Kehilangan dari Suharno (TERGUGAT I) dan Parmudji (TERGUGAT III) yang di Waarmerking oleh Notaris Eni Zubaidah Nomor 3/GWK/11/05/2005, beralamat di Bojonegoro berupa surat Sertifikat salah satunya sertipikat obyek sengketa SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem Kab. Rembang;
 - 6.2. Laporan Pengaduan / Kehilangan kepada pihak Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro tahun 2004, Nomor : B/303/IX/2004, atas nama Parmudji (TERGUGAT III) atas kehilangan beberapa surat salah satunya berupa sertipikat tanah obyek sengketa *aquo* SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
 - 6.3. Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT terhadap TERGUGAT III salah satu isi dalam sumpah tersebut yaitu bahwa TERGUGAT III akan mengembalikan Surat Sertipikat yang hilang apabila ditemukan yang salah satunya sertipikat tanah Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang kepada pihak TURUT TERGUGAT;
7. Menyatakan Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat atas Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dengan tidak melakukan penyempahan terhadap TERGUGAT I selaku pemegang atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji atas Laporan Kehilangan SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji oleh TERGUGAT III;
8. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji, atas sebidang tanah yang terletak di wilayah Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat ;
9. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji atas sebidang tanah yang terletak di wilayah Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT tidak berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan bahwa tidak ada kewajiban bagi TERGUGAT I (SUHARNO) untuk menyerahkan / mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang diterbitkan TURUT TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT (BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang) yang masih dalam penguasaan TERGUGAT I yang telah dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat;
11. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² atas sebidang tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang pulih kembali dan berlaku (aktif) seperti semula;
12. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum;
13. Menyatakan bahwa TERGUGAT I selaku penjual adalah tidak beritikad baik;
14. Menyatakan bahwa PENGGUGAT selaku Pembeli dengan TERGUGAT II selaku Pemegang Kuasa Menjual berhak melanjutkan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kec. Gunem, Kab. Rembang, berikut PENGGUGAT berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 dari a/n Suharno Bin Suwadji menjadi a/n MARIA SURYANI, SE (PENGGUGAT);
15. Menghukum / Memerintahkan TERGUGAT II untuk melanjutkan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan PENGGUGAT, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
16. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah Membuat Pernyataan Kehilangan lalu TERGUGAT III Membuat Laporan Polisi adalah bertentangan dengan sumpah dalam Berita Acara Penyempahan khususnya TERGUGAT III dihadapan TURUT TERGUGAT yang tidak ada itikad baik untuk mengembalikan SHM No.103 tahun 2001 kepada TURUT TERGUGAT agar TURUT TERGUGAT dapat memulihkan kembali berlakunya SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji dan menghapus SHM Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji;
17. Menyatakan bahwa PENGGUGAT berhak menguasai atas obyek sengketa berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas tanah 13.180 M² yang

Hal 13 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;

18. Menetapkan Kerugian Materil PENGGUGAT atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III terhitung sejak obyek sengketa aquo dibeli oleh PENGGUGAT tanggal 19 Maret 2018 sampai dengan diajukan gugatan ini yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan dibayarkan secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT;
19. Menetapkan kerugian Immaterill yang dialami PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan dibayarkan secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III kepada PENGGUGAT;
20. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama;
21. Menyatakan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan ini;
22. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi serta Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
23. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang yang memeriksa / mengadili perkara *ini* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap ke persidangan diwakili kuasanya, Tergugat II datang menghadap sendiri ke persidangan, Turut Tergugat hadir ke persidangan diwakili kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Juni 2024 dan risalah panggilan sidang tanggal 20 Juni 2024 Tergugat I dan Tergugat III telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak dengan menunjuk Saudara Karell Mawla Ibnu Kamali, S.H. Hakim Pengadilan Negeri Rembang sebagai Mediator;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan hasil laporan dari Mediator tanggal 18 Juli 2024 upaya perdamaian melalui proses mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang bahwa setelah upaya mediasi tidak berhasil, Majelis Hakim telah memanggil Tergugat II untuk hadir kembali ke persidangan untuk melanjutkan persidangan pokok perkara sesuai risalah panggilan sidang tanggal 18 Juli 2024 untuk hadir kepersidangan tanggal 29 Juli 2024, namun Tergugat II tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah, sedangkan Penggugat dan Turut Tergugat hadir kepersidangan diwakili kuasanya. Oleh karena Tergugat II tidak pernah hadir kepersidangan setelah proses mediasi, walaupun telah dipanggil secara patut, selanjutnya persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II dengan pembacaan surat gugatan;

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

Menimbang bahwa atas surat gugatan Penggugat, Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 30 Juli 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang -Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi yaitu :

- Pasal 1 ayat (10)

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- Pasal 1 ayat (12)

Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.

- Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara

- Pasal 53 ayat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

2. Bahwa sesuai Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi :

“ Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ”.

3. Bahwa sesuai Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*), yang berbunyi :

“ perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan absolute peradilan tata usaha Negara ”,

4. Bahwa Posita dan Petitum Penggugat menuntut Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dengan luas 13.180 m² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat.

Sehingga mendasari Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) dalam gugatan Penggugat Perkara Nomor 12/Pdt.G/2024/PN.Rbg merupakan Kewenangan Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara.

5. Bahwa berdasarkan sesuai Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan *Azas Nebis In Idem*, Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu;

6. Bahwa berdasarkan sesuai Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat

Hal 16 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu :

Tentang *Nebis In Idem*

Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

7. Bahwa gugatan Penggugat merupakan kewenangan absolute peradilan tata usaha Negara dan *Nebis In Idem* yaitu perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya, karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenaan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mohon dengan hormat bilamana Majelis Jakim yang terhormat pemeriksa perkara *aquo* tidak sependapat dengan eksepsi Turut Tergugat agar bantahan / eksepsi tersebut dapat dijadikan sebagai bagian tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2023 Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Rembang Register Perkara Nomor 18/Pdt.G/2023/PN.Rbg dengan Subyek dan Objek sengketa yang sama dan diputus di Pengadilan Negeri Rembang Nomor 18/Pdt.G/2023/PN.Rbg tanggal 17 Mei 2024 dengan amar :

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan pencabutan gugatan yang dimohonkan Penggugat;
2. Menyatakan pemeriksaan perkara Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Rbg tidak dilanjutkan;
3. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rembang untuk mencatat pencabutan gugatan tersebut dalam daftar register perkara yang bersangkutan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp767.000,00 (tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
3. Bahwa objek gugatan dari Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadi dengan luas 13.180 m² ;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadi dengan luas 13.180 m² sudah tidak berlaku lagi karena penggantian sertipikat hilang

Hal 17 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dengan luas 13.180 m² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang.

5. Bahwa sertipikat pengganti hilang yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dengan luas 13.180 m² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, sudah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- Pasal 57

(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

(2) Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat(2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

(4) Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

- Pasal 59

(1) Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.

(2) Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) didahului dengan pengumuman 1(satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

(3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat(2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.

- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertifikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat(2), ayat(3) dan ayat(4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada ditentukan pada ayat(2).

- Pasal 60 ayat (2)

Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertifikat pengganti untuk hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertifikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Rembang tidak berwenang mengadili yang merupakan kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadi dengan luas 13.180 m² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang adalah sah menurut hukum yang berlaku;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Turut Tergugat, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 7 Agustus 2024, demikian pula Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik tertanggal 13 Agustus 2024 yang pada pokoknya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MARIA SURYANI, SE, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama MARIA SURYANI, SE, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa Menjual dari Suharno kepada Yusman Prastyanto, berdasar Akta Notaris Dewito Widakdo, SH, No 06 tanggal 26 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi tanggal 19 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 103 seluas 13,180 Meter Persegi, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli dari H. MUCHAMAD AL HILAL, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor Rekom/192/X/2023/SPKT tanggal 19 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopi Surat Pernyataan a.n H. Muchamad Al. Hilal, S.H.,M.Kn. tanggal 18 Oktober 2023 diberi tanda bukti P – 8;
9. Fotocopi Surat Pernyataan a.n Yusman Prastyanto, S.H. tanggal 2 Nopember 2023 diberi tanda bukti P – 9;

Menimbang bahwa alat bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya selanjutnya fotokopi alat bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli alat bukti surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat dipersidangan;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, Kuasa Penggugat di persidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, yaitu sebagai Pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat bersepakat melakukan jual beli tanah bersertifikat tahun 2001 tanah milik Suharno;
- Bahwa yang menjual tanah bersertifikat milik Suharno tersebut adalah Yusman Prastyanto karena ada kuasa jual dari Suharno;
- Bahwa untuk akad jual beli, akta sudah di siapkan oleh Notaris tinggal mendatangi antara Pembeli dan Penjual namun setelah Fotokopi sertifikat diberikan kepada saksi selaku Notaris kemudian dilakukan pengecekan di kantor Badan Pertanahan Nasional muncul sertifikat baru tahun 2005 sehingga tidak bisa dilakukan Akad Jual Beli, karena ada muncul 2 (dua) sertifikat yaitu sertifikat tahun 2001 dan sertifikat tahun 2005, sehingga untuk akad di tunda dahulu;
- Bahwa untuk sertifikat asli tahun 2001 yang memegang Suharno sedangkan sertifikat tahun 2005 saksi tidak mengetahui;
- Bahwa pada waktu proses akan Akad Jual Beli tidak ada ditunjukkan sertifikat aslinya baik dari Yusman maupun dari Ny. Maria;
- Bahwa sebelum dilakukan Akad Jual Beli dilakukan pengecekan, namun sertifikat tersebut baru diserahkan pada tahun 2023 kemudian saksi melakukan Validasi setelah melakukan Validasi bahwa ada sertifikat dengan nama yang sama muncul pada tahun 2005;
- Bahwa yang memberi sertifikat tersebut Ny. Maria yaitu sertifikat pada tahun 2001;
- Bahwa pada sertifikat pada tahun 2001 dan tahun 2005 pemilik sertifikat atas nama Suharno;
- Bahwa Bisa muncul 2 (dua) sertifikat karena sertifikat yang dulu hilang;
- Bahwa menurut pengakuan Ny. Maria sudah dijual lunas dan pembayaran tahun 2018;
- Bahwa untuk Akad Jual beli belum terjadi;

2. Saksi Rianto:

- Bahwa Saksi bertugas sebagai penjaga atas tanah obyek sengketa tersebut sudah 3 (tiga) tahun lebih dan saksi mengetahui batas-batas obyek tersebut karena ada Patok batasnya dan untuk luas tanah kurang lebih sekitar 13.180 m²;
 - Bahwa Selain Ny. Maria tidak ada pihak lain yang mengakui menguasai tanah obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ny, Maria sejak suami Ny. Maria menjadi Komandan Kodim (Dandim) Rembang;
 - Bahwa untuk sertifikat tanah obyek sengketa tersebut saksi tidak tahu, saksi hanya bertugas sebagai penjaga tanah obyek sengketa tersebut;
- Menimbang bahwa atas keterangan para saksi dari Penggugat, Turut

Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 21 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 103/Desa Tegaldowo atas nama Suharno bin Suwadji yang terbit tanggal 25 Oktober 2001, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah dan Surat Ukur Hak Milik Nomor 103/Desa Tegaldowo atas nama Suharno bin Suwadji yang terbit tanggal 24 Juni 2005, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Perkara Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Rbg tanggal 17 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotocopi proses penyelesaian sertifikat / balik nama, selanjutnya diberi tanda bukti TT – 4;
5. Fotokopi Kwitansi atas nama Parmudji No Berkas 2418/2005, Selanjutnya diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Permohonan Sertifikat Pengganti atas nama Parmudji selaku kuasa dari Suharno Nomor Hak Milik 103/Tegaldowo, Selanjutnya diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Parmudji, Selanjutnya diberi tanda TT-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Suharno, Selanjutnya diberi tanda TT-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Suharno pada tanggal 11 Mei 2005 tentang 2 (dua) SHM belum kembali kepada Parmudji, Selanjutnya diberi tanda TT-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat pada tanggal 17 September 2004 yang dikeluarkan dari Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro, Selanjutnya diberi tanda TT-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Di bawah Sumpah atas nama Parmudji pada tanggal 19 Mei 2005 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Selanjutnya diberi tanda TT-11;
12. Fotokopi Surat Pengumuman tentang Sertifikat Hilang Nomor 630/431/2005 HM 103 Luas 13.180 m², Selanjutnya diberi tanda TT-12;
13. Fotokopi Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertifikat pengganti Nomor 630/564/BA/2005 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, Selanjutnya diberi tanda TT-13;

Menimbang bahwa alat bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti TT-7, TT-8, TT-9, TT-10, TT-12 tidak ada aslinya, selanjutnya fotokopi alat bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli alat bukti surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat dipersidangan;

Hal 22 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 November 2001 tentang Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa dan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada tanggal 9 September 2024 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa oleh karena dalam jawaban Turut Tergugat ada memuat tentang eksepsi, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang bahwa mencermati eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat maka dapatlah dikelompokkan menjadi 2 (dua) jenis eksepsi yang diajukan yaitu:

- Eksepsi Prosesual Kompetensi Pengadilan;
- Eksepsi Prosesual di luar Eksepsi Kompetensi;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan pengadilan sebagaimana yang diajukan Turut Tergugat dalam hal ini telah diperiksa oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg, tanggal 2 September 2024, yang dimana pada pokoknya Pengadilan Negeri Rembang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga dalam putusan tersebut eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat telah ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, bahwa eksepsi yang diajukan yang bukan mengenai kompetensi absolut akan diperiksa bersama-sama pokok perkara akan tetapi bukan berarti sudah masuk dalam pokok

Hal 23 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara melainkan tetap diperiksa sebagai eksepsi dan dalam pertimbangan hukum tetap harus dipertimbangkan sendiri terpisah dari pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi diluar eksepsi kompetensi pengadilan sebagaimana yang telah diajukan oleh Turut Tergugat yaitu Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* sebagai berikut:

Menimbang bahwa asas *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah perkara a *quo* mengandung asas *Ne bis In Idem*, maka Majelis Hakim harus memeriksa pokok perkara terlebih dahulu, sehingga eksepsi dari Turut Tergugat mengenai asas *Ne bis In Idem* haruslah ditolak dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut ditolak, maka selanjutnya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut gugatan Penggugat, maka Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan ketidakhadiran Para Tergugat di persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Juni 2024 dan risalah panggilan sidang tanggal 20 Juni 2024 serta Tergugat II setelah proses mediasi tidak pernah hadir lagi dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Juli 2024 untuk hadir kepersidangan tanggal 29 Juli 2024, sedangkan tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah, oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan maka persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran dari Para Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa dari fakta mengenai ketidakhadiran Para Tergugat di persidangan dihubungkan dengan gugatan Penggugat serta relaas panggilan sidang yang sudah dijalankan secara patut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku maka haruslah dianggap bahwa Para Tergugat telah diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk membela kepentingannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini, akan tetapi Para Tergugat tidak menggunakan ataupun telah melepaskan haknya untuk menyangkal gugatan dari Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan gugatan Penggugat serta jawaban dari Turut Tergugat;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat pada bagian tentang duduk perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dengan batas-batas: Utara: Tanah Paijo, Timur: Tanah Perhutani, Selatan: Tanah Tarno, Barat: Tanah Soewarno untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa, yang dimana Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I melalui Tergugat II dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar tunai sehingga tanah objek sengketa beserta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji telah diserahkan terimakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat II bersepakat untuk proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas obek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, dilakukan di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn, yang beralamat di Jl. Panglima Soedirman Nomor 36 Rembang;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, SH, MKn, bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 Tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, tidak bisa dibalik nama atas nama Penggugat (Maria Suryani, SE) dengan alasan karena, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (Turut Tergugat) telah menghapuskan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji dan Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat penggantinya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji;
- Bahwa alasan Turut Tergugat menghapus Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, didasarkan pada Surat Pernyataan Kehilangan dari Suharno (TERGUGAT I) dan Parmudji (TERGUGAT III) berupa surat Sertifikat salah satunya tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2 atas tanah yang

Hal 25 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang, Laporan Pengaduan / Kehilangan kepada pihak Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro tahun 2004, Nomor : B/303/IX/2004, serta Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Tergugat III;

- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat III telah membuat pernyataan kehilangan, lalu Tergugat III membuat laporan polisi adalah bertentangan dengan sumpah dalam Berita Acara Penyempahan khususnya Tergugat III dihadapan Turut Tergugat, yang tidak ada iktikad baik untuk mengembalikan SHM No.103 tahun 2001 kepada Turut Tergugat agar Turut Tergugat dapat memulihkan kembali berlakunya Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadi dan menghapus Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadi yang telah diterbitkan, sehingga Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 4 Desember 2023 Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Rembang Register Perkara Nomor 18/Pdt.G/2023/PN.Rbg dengan subjek dan objek sengketa yang sama dan diputus di Pengadilan Negeri Rembang Nomor 18/Pdt.G/2023/PN.Rbg tanggal 17 Mei 2024 dengan amar pada pokoknya mengabulkan pencabutan gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadi dengan luas 13.180 m2 sudah tidak berlaku lagi karena penggantian sertipikat hilang dan terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadi dengan luas 13.180 m2 yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;

Menimbang bahwa baik dalam Replik Penggugat ataupun dalam Duplik Turut Tergugat tidak terdapat hal-hal baru dan hanya sekedar untuk mempertahankan kembali masing-masing dalil-dalil mereka sebelumnya;

Menimbang bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan objek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada tanah objek sengketa pada tanggal 9 September 2024, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 150 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang bahwa hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas bahwa para pihak sepakat terhadap tanah objek sengketa yang akan dijadikan dasar dan acuan oleh Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara ini adalah sama menurut Penggugat

Hal 26 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Turut Tergugat yang selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati secara seksama dalil-dalil Penggugat dan dalil dari Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat substansi pokok dalam perkara *a quo* adalah mengenai sengketa hak kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dengan batas-batas: Utara: Tanah Paijo, Timur: Tanah Perhutani, Selatan: Tanah Tarno, Barat: Tanah Soewarno untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa, yang menurut Penggugat tanah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I melalui Tergugat II, sehingga tanah objek sengketa telah sah menjadi hak milik Penggugat sedangkan menurut Turut Tergugat tanah objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji sudah tidak berlaku lagi karena penggantian sertipikat hilang dan telah terbit sertipikat pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Turut Tergugat, maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR yang menentukan bahwa *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban pihak lawannya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak dan tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang bahwa atas dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat telah terjadi persengketaan terhadap objek sengketa mengenai sahnya jual beli atas objek sengketa dan terdapat 2 (dua) sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat atas satu bidang tanah yang sama dengan luas 13.180 M2, yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang. Atas permasalahan-permasalahan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sengketa pokok dalam perkara *a quo* yang dijadikan pertanyaan yaitu:

- 1. Apakah perbuatan hukum jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I adalah sah menurut hukum?**

Hal 27 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah benar Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik?

3. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 9, dan telah menghadirkan saksi-saksi yaitu atas nama saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn dan saksi Rianto;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda TT – 1 sampai dengan TT – 13 dan tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang bahwa atas pertanyaan-pertanyaan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad. 1. Apakah perbuatan hukum jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I adalah sah menurut hukum?

Menimbang bahwa atas pertanyaan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P – 3 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 6 tanggal 26 Oktober 2017 yang merupakan akta autentik dibuat oleh Notaris Dewito Widakdo, S.H., membuktikan bahwa Tergugat I telah memberikan surat kuasa menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang kepada Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P – 3, dan bukti surat P – 4 berupa kwitansi penerimaan uang jual beli objek sengketa tanggal 19 Maret 2018 serta telah diserahkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 103 terbit tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang (vide bukti surat P – 5) oleh Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I, membuktikan bahwa telah terjadi transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I (vide bukti surat P – 3) dengan nilai transaksi jual beli objek sengketa adalah sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) serta telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I;

Menimbang bahwa dengan telah lunasnya pembayaran harga pembelian tanah objek sengketa milik Tergugat I melalui Tergugat II oleh Penggugat, maka transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I

Hal 28 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Tergugat II terhadap tanah objek sengketa haruslah dinyatakan telah terbukti;

Menimbang bahwa selanjutnya timbul pertanyaan berikutnya yaitu apakah sah menurut hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I?

Atas pertanyaan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Pada saat pembayaran harga tanah kepada penjual secara tunai pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru;
- Bahwa memperhatikan bukti surat dan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah membayar lunas tanah objek sengketa dengan harga Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan bukti Kwitansi, tanggal 19 Maret 2018 (vide bukti surat P – 4) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji telah diserahkan terimakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II kepada Penggugat (vide bukti surat P – 5);
- Bahwa berdasarkan bukti surat P – 7 yaitu berupa Surat Pernyataan, tanggal 18 Oktober 2023 dan keterangan saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn, yang pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II bersepakat melakukan transaksi jual beli objek sengketa. Bahwa untuk penandatanganan akta jual beli tersebut sudah disiapkan saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tinggal ditandatangani oleh Pembeli dan Penjual (vide bukti surat P – 6), namun setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji diberikan kepada saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn., kemudian saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn melakukan pengecekan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang dan ternyata muncul sertifikat baru yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2005, atas nama Suharno Bin Suwadji sehingga tidak bisa dilakukan akad jual beli terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, karena terdapat 2 (dua) SHM pada tanah objek sengketa yaitu SHM yang terbit tahun 2001 dan SHM yang terbit tahun 2005;
- Bahwa Majelis Hakim berpendapat transaksi jual beli tanah objek sengketa secara materiil benar telah terjadi dan pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak di hadapan PPAT, hal

Hal 29 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dikarenakan jual beli tanah sama dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum;

- Bahwa Majelis Hakim berpendapat perbuatan hukum jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I, dihubungkan dengan sahnya jual beli obyek sengketa, ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli yaitu syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, pembeli memenuhi syarat pemegang hak atas tanah, tidak dilanggarnya ketentuan *landreform* dan perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan secara tunai, terang dan nyata sebagaimana Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I sebagai penjual adalah sah menurut hukum;

Ad.2. Apakah benar Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik?

Menimbang bahwa atas pertanyaan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa pada prinsipnya pembeli tanah yang beritikad baik dalam perolehan hak milik atas tanah, sudah sepatutnya dilindungi secara hukum sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX dirumuskan bahwa *perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;*

Menimbang bahwa ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX tersebut, kemudian diubah lagi dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada nomor 4 disebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - ✓ dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - ✓ didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut diatas, kriteria pembeli yang beritikad baik pada huruf a dan huruf b diatas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan seluruhnya;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil posita surat gugatan Penggugat, jawaban Turut Tergugat dan alat bukti yang diajukan oleh para pihak serta dihubungkan dengan kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana disebutkan di dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangan sebelumnya diatas yaitu menyatakan bahwa transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadi, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang dimana Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I adalah sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa transaksi jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I belum dituangkan dalam akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah karena terhadap tanah objek sengketa terdapat 2 (dua) sertifikat hak milik pada tanah objek sengketa yaitu sertifikat yang terbit tahun 2001 (vide bukti P – 5 dan TT – 1) dan sertifikat yang terbit tahun 2005 (vide bukti TT – 2), hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi H. Muchamad Al Hilal, S.H., M.Kn, dihubungkan dengan bukti P – 4, P – 5, P – 6 dan P – 7 dan telah dipertimbangkan sebelumnya diatas;
- Bahwa berdasarkan bukti TT – 4 sampai dengan bukti TT – 13 yaitu berupa dokumen-dokumen atau warkah-warkah yang menerangkan telah hilangnya Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2 (vide bukti P – 5) sehingga terbitlah sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2005, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2 (bukti TT – 2);
- Bahwa berdasarkan bukti surat P – 3 berupa Akta Kuasa Untuk Menjual, menerangkan pada tanggal 26 Oktober 2017 Tergugat I telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat II yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2, yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, padahal sebelum tahun 2017 tersebut berdasarkan bukti TT – 9, Tergugat I telah membuat pernyataan tanggal 11 Mei 2005 yang salah satunya yaitu telah menyerahkan SHM asli 103 dengan luas 13.180 M2, yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang atas nama Suharno Bin Suwadji kepada Tergugat III, yang dimana sebelumnya pada tanggal 17 September 2004 Tergugat III telah membuat laporan kehilangan terhadap SHM asli 103 dengan luas 13.180 M2, yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang atas nama Suharno Bin Suwadji yang dikeluarkan dari Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro (vide bukti TT – 10). Selanjutnya atas kuasa dari Tergugat I, Tergugat III telah membuat permohonan sertifikat pengganti terhadap SHM asli 103 dengan luas 13.180 M2, yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang atas nama Suharno Bin Suwadji kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang (Turut tergugat) dan berdasarkan bukti TT – 11, Tergugat III telah membuat Surat Pernyataan di bawah Sumpah pada tanggal 19 Mei 2005 di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, yang salah satu isi dalam sumpah tersebut yaitu Parmudji

Hal 32 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat III) akan mengembalikan Surat Sertipikat yang hilang apabila ditemukan yang salah satunya sertipikat tanah SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M2 atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang (bukti P – 5 dan TT – 1) kepada Kantor Pertanahan Rembang (Turut Tergugat), padahal Sertipikat Hak Milik Nomor 103 atas nama Suharno yang terbit tahun 2001 tersebut, ternyata tidak hilang;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang tidak melaporkan kembali kepada Turut Tergugat bahwa telah ada atau ditemukan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, (vide bukti surat P – 5 dan TT – 1), hal tersebut diketahui dari perbuatan Tergugat I yang telah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II untuk menjual tanah objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 yang terbit tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji (vide bukti P – 5 dan TT – 1) dan tanah objek sengketa tersebut telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak bisa melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena tanah objek sengketa tersebut telah terbit sertifikat yang baru yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang terbit tahun 2005 atas Suharno Bin Suwadji sebagai pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang terbit tahun 2001. Keberadaan sertifikat hak milik nomor 103 yang terbit tahun 2001 tersebut sudah sepatutnya telah diketahui oleh Tergugat I, namun Tergugat I justru menyembunyikan keberadaan sertifikat hak milik nomor 103 yang terbit tahun 2005, maka Majelis Hakim berpendapat telah terbukti itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara bersama-sama dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut dan Penggugat dapatlah dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Ad. 3. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut mengganti rugi;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2831 K/Pdt/1996, menyebutkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni sebagai berikut:

- 1) Suatu perbuatan melawan hukum, adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
- 2) Kerugian, adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;

Hal 33 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Kesalahan dan Kelalaian, adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- 4) Hubungan Kausal, adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur sebagai berikut : (i) adanya suatu perbuatan yang melawan hukum; (ii) adanya kesalahan pelaku; (iii) adanya kerugian yang diderita; dan (iv) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan alat bukti serta fakta hukum dipersidangan, maka dapat disimpulkan transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang dimana Penggugat sebagai pembeli, Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual dari Tergugat I adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat III telah membuat pernyataan kehilangan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji, lalu Tergugat III membuat laporan polisi adalah bertentangan dengan sumpah dalam berita acara penyempahan khususnya Tergugat III dihadapan Turut Tergugat yang tidak ada iktikad baik untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji kepada Turut Tergugat agar Turut Tergugat dapat memulihkan kembali berlakunya Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001, atas nama Suharno Bin Suwadji dan menghapus Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji, akan tetapi Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual, justru menjual tanah objek sengketa yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, maka serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut merupakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan dari Penggugat dalam perkara *a quo* mengandung *Ne Bis In Idem*, Majelis Hakim berpendapat Penetapan Nomor 18/Pdt.G/2023 PN Rbg, tanggal 17 Mei 2024 yang memiliki kemiripan tentang objek sengketa dan pihak-pihak yang berperkara baik Penggugat maupun Para Tergugat serta Turut Tergugat dalam perkara *a quo* belum masuk dalam pemeriksaan pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara dikarenakan gugatannya dicabut Penggugat, maka perkara yang demikian belum mengandung asas *Ne Bis In Idem* sehingga eksepsi dari Turut Tergugat tersebut patutlah untuk ditolak menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan petitum Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), angka 7 (tujuh), angka 12 (dua belas), angka 13 (tiga belas), 14 (empat belas), 15 (lima belas), 16 (enam belas), dan angka 17 (tujuh belas) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat pada angka 8 (delapan), yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menyatakan SHM Nomor 103 tahun 2005 atas nama Suharno adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan dan tidak mengikat. Terhadap petitum Penggugat pada angka 8 (delapan) tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa memperhatikan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 Nopember 2015, yang mana dalam putusannya Mahkamah Agung RI berpendapat *dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum*. Pendapat Mahkamah Agung RI tersebut ditegaskan lagi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016 dimana dalam kaedah hukumnya menyatakan *bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu*. Bahwa pada tahun 2017, Mahkamah Agung RI tetap konsisten dengan pendapat tersebut, hal ini terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 170 K/Pdt/2017 tanggal 10 April 2017, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 734 PK/Pdt/2017 tanggal 19 Desember 2017 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1318 K/Pdt/2017 tanggal 26 September 2017. Kaedah hukum yang dapat dikutip dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 734 PK/Pdt/2017 tanggal 19 Desember 2017 adalah *jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum*;

Menimbang bahwa berpedoman pada kaedah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat SHM Nomor 103 yang terbit pada tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji (vide bukti surat P – 5) adalah bukti hak yang lebih kuat karena terbit lebih dahulu dari pada SHM Nomor 103 yang terbit pada tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji, dengan demikian petitum Penggugat pada angka 8 (delapan) dan angka 11 (sebelah) beralasan untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim menyatakan SHM Nomor 103 yang terbit tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dinyatakan tidak berlaku. Terhadap petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 khususnya Rumusan Hukum Kamar Perdata pada angka 2 (dua) yang menetapkan *Hakim Perdata berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, sedangkan pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)*. Berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang terbit tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dinyatakan tidak berlaku, namun Pengadilan Negeri hanya berwenang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang terbit tahun 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum Penggugat pada angka 9 (sembilan) beralasan untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum Penggugat pada angka 8 (delapan) telah dikabulkan, maka petitum Penggugat pada angka 10 (sepuluh) beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji telah terbit terlebih dahulu daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji dan juga telah terbukti itikad tidak baik yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang tidak melaporkan kembali apabila Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 25 Oktober 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji telah ditemukan kepada Turut Tergugat, serta Tergugat I melalui Tergugat II sebagai pemegang kuasa menjual telah melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa maka Majelis Hakim berpendapat Sertipikat Hak Milik Nomor 103 / Desa Tegaldowo yang terbit tanggal 24 Juni 2005 atas nama Suharno Bin Suwadji haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga dalil-dalil jawaban dari Turut Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil Turut Tergugat ditolak, maka petitum Penggugat pada angka 21 (dua satu) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III tidak pernah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil dengan sah dan patut, maka Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim menilai Para Tergugat telah melepaskan haknya dan tunduk pada putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 18 (delapan belas) dan angka 19 (sembilan belas), oleh karena tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat setelah terjadinya transaksi jual beli terhadap tanah objek sengketa tersebut serta Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas dan rinci berkaitan dengan kerugian materil dan immateril, maka petitum angka 18 (delapan belas) dan angka 19 (sembilan belas) haruslah ditolak menurut hukum;

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 20 (dua puluh), Majelis Hakim berpendapat pengaturan uang paksa (*dwangsom*) dalam praktek hukum di Indonesia diatur dalam Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordering* (RV). Dengan dikabulkannya petitum Penggugat pada angka 3 dan angka 4, Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat urgensi untuk mengabulkan petitum Penggugat pada angka 20 (dua puluh). Selain pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memberikan alasan yang cukup terkait tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka Majelis Hakim berkesimpulan petitum Penggugat pada angka 20 (dua puluh) adalah tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 22 yang isinya menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, maka sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR serta sesuai pula dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Penggugat tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, permohonan tersebut tidak bersifat eksepsional dan mendesak, serta Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan yang dapat dijadikan pertimbangan untuk itu, oleh karenanya petitum Penggugat pada angka 22 (dua puluh dua) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dikabulkan, maka segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Para Tergugat sebagai pihak yang kalah sesuai ketentuan Pasal 181 HIR yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini, maka petitum Penggugat pada angka 23 (dua tiga) adalah cukup beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan petitum pokok Penggugat cukup beralasan hukum dan patut dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum Penggugat pada angka 1 (satu);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum. Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan, bukan hanya dituntut untuk menegakkan hukum dalam arti menerapkan bunyi pasal perundang-undangan, namun hakim juga harus mampu menggali kebenaran sejati dan menentukan putusan secara adil berdasarkan fakta pembuktian dan keyakinan dalam hati nuraninya. Peranan hakim dalam menegakkan keadilan juga harus dimaknai sebagai upaya untuk menghindari kerugian bagi pencari keadilan yang seharusnya memiliki hak atas objek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan cukup beralasan, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagian dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dalam perkara *a quo* dan tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, UU RI No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, UU RI No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadi, Surat Ukur Nomor 27/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Paijo;
- Timur : Tanah Perhutani;
- Selatan : Tanah Tarno;
- Barat : Tanah Soewarno;

Sebagai obyek sengketa;

3. Menyatakan bahwa pada tanggal 19 Maret 2018, bertempat di Kantor Notaris / PPAT H. Muchamad Al Hilal, S.H., MKn, Rembang, Penggugat (MARIA SURYANI, SE) telah melakukan transaksi Jual Beli dengan Tergugat I (SUHARNO) melalui Tergugat II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) selaku Pemegang Kuasa Menjual yang diberi Kuasa Menjual oleh Tergugat I (SUHARNO) berdasar Akta Notaris Dewito Widakdo, S. H., Nomor 06 tanggal 26 Oktober 2017, dengan harga Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar tunai / lunas berdasar Kuwitansi tanggal 19 Maret 2018, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M², yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kab. Rembang dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Paijo;
- Timur : Tanah Perhutani;
- Selatan : Tanah Tarno;
- Barat : Tanah Soewarno;

4. Menyatakan bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang, Telah Diserah Terimakan oleh Tergugat I (SUHARNO) melalui Tergugat II (YUSMAN PRASTYANTO, SH) kepada Penggugat (MARIA SURYANI, SE);

5. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang TIDAK HILANG;

6. Menyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat atas :

- 6.1. Surat Pernyataan Kehilangan dari Suharno (Tergugat I) dan Parmudji (Tergugat III) yang di Waarmerking oleh Notaris Eni Zubaidah Nomor 3/GWK/11/05/2005, beralamat di Bojonegoro berupa surat Sertifikat salah satunya sertipikat obyek sengketa SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem Kab. Rembang;

- 6.2. Laporan Pengaduan / Kehilangan kepada pihak Kepolisian Sektor Kota Bojonegoro tahun 2004, Nomor : B/303/IX/2004, atas nama Parmudji (Tergugat III) atas kehilangan beberapa surat salah satunya berupa sertipikat tanah obyek sengketa *aquo* SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat Ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
- 6.3. Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Tergugat III salah satu isi dalam sumpah tersebut yaitu bahwa Tergugat III akan mengembalikan Surat Sertipikat yang hilang apabila ditemukan yang salah satunya sertipikat tanah Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² atas tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kec. Gunem, Kab. Rembang kepada pihak TURUT TERGUGAT;
7. Menyatakan Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Tidak Mengikat atas Berita Acara Penyempahan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan tidak melakukan penyempahan terhadap Tergugat I selaku pemegang atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji atas Laporan Kehilangan SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji oleh Tergugat III;
8. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji, atas sebidang tanah yang terletak di wilayah Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah Cacat Hukum, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Tidak Mengikat ;
9. Menyatakan bahwa tidak ada kewajiban bagi Tergugat I (SUHARNO) untuk menyerahkan / mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji yang diterbitkan Turut Tergugat kepada Turut Tergugat (BPN / Kantor Pertanahan Kab. Rembang) yang masih dalam penguasaan Tergugat I yang telah dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dan Tidak Mengikat;
10. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas 13.180 M² atas sebidang tanah yang terletak di Desa Tegaldowo Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang pulih kembali dan berlaku (aktif) seperti semula;
11. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik berhak mendapat perlindungan hukum;
12. Menyatakan bahwa Tergugat I selaku penjual adalah tidak beritikad baik;

Hal 40 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan bahwa Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat II selaku Pemegang Kuasa Menjual berhak melanjutkan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kec. Gunem, Kab. Rembang, berikut Penggugat berhak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 dari a/n Suharno Bin Suwadji menjadi a/n MARIA SURYANI, SE (Penggugat);
14. Menghukum / Memerintahkan Tergugat II untuk melanjutkan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji, Surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001, luas 13.180 M² yang terletak di Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
15. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah Membuat Pernyataan Kehilangan lalu Tergugat III Membuat Laporan Polisi adalah bertentangan dengan sumpah dalam Berita Acara Penyempahan khususnya Tergugat III dihadapan Turut Tergugat yang tidak ada iktikad baik untuk mengembalikan SHM No.103 tahun 2001 kepada Turut Tergugat agar Turut Tergugat dapat memulihkan kembali berlakunya SHM Nomor 103 tahun 2001 a/n Suharno Bin Suwadji dan menghapus SHM Nomor 103 tahun 2005 a/n Suharno Bin Suwadji;
16. Menyatakan bahwa Penggugat berhak menguasai atas obyek sengketa berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 103 tahun 2001 atas nama Suharno Bin Suwadji, surat ukur Nomor 27/Tegaldowo/2001 luas tanah 13.180 M² yang terletak di wilayah Desa Tegaldowo, Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang;
17. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan ini;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.251.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);
19. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rembang pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2024, oleh kami Dr. I Nyoman Dipa Rudiana, S.E.,S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Jon Mahmud, S.H.,M.H. dan Sukmandari Putri, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh hakim anggota yang sama, Mochtar Dwi Hidayanto, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan

Hal 41 dari 42 hal Putusan Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Rembang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Jon Mahmud, S.H.,M.H.
S.E.,S.H.,M.H.

Dr. I Nyoman Dipa Rudiana,

Sukmandari Putri, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Mochtar Dwi Hidayanto, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan dan PNBPN	Rp	466.000,00
4. Biaya PS dan PNBPN	Rp	1.660.000,00
5. Materai	Rp	10.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	2.251.000,00

(dua juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);