



P U T U S A N
Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ARMINI BINTI LASUWI, NIK: 3507 1851 0257 0002, Jenis Kelamin: Perempuan, tanggal lahir: 11 Februari 1957, bertempat tinggal di Dusun Bulurejo, Rt.002 / Rw.008, Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT / TERGUGAT I INTERVENSI**;

Dalam hal ini Penggugat/Tergugat Intervensi memberikan kuasa kepada **WASIS SISWOYO, S.H.**, Advokat pada **"Ganesha Law Firm & Partners"** beralamat kantor di Jalan Raya Mayjen Sungkono No. BA.2. PCP 3, Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 April 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dibawah Nomor Register: 460/PH/VII/2023, tanggal 14 Juli 2022;

L A W A N :

I. MUHAMMAD YOYOK MURTIONO, NIK: 3372 0111 1069 0001, tempat/tanggal lahir: Surabaya / 10 November 1969, bertempat tinggal di Purwosari Rt.003 / Rw.014, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, 67251, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT/ TERGUGAT II INTERVENSI**;

II. FATHUL LAILA, S.H., LL.M., M.KN., Pekerjaan: Notaris, Jalan Margobasuki, Perum Taman Embong Anyar II, Blok F-09, Mulyorejo, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT/ TURUT TERGUGAT INTERVENSI**;

Dalam hal ini **TURUT TERGUGAT/TURUT TERGUGAT INTERVENSI** memberikan kuasa kepada **DEBY SUGIANTI ARISANDI, S.H.**, Advokat pada **"TOEMBOEH"** beralamat kantor di Jalan Ikan Gurami, Perumahan Gurami Indah Kav.5i, Tunjungsekar, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kapanjen dibawah Nomor Register: 132/HK-SK/II/2023,
tanggal 15 Februari 2023;

DAN :

I. EVA KUSUMA DEWI FARDANI, Tempat dan tanggal lahir: Malang, 22 April 1991 Jenis Kelamin: Perempuan, agama: Islam, No. Ktp: 3573016204910002, status Kawin: Kawin, pekerjaan: Karyawan Swasta, umur: 32 Tahun, warga Negara: Indonesia, alamat: Jalan Batu Amaril 35-36, Rt.007 / Rw.004, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT I INTERVENSI**;

DAN :

II. MOH ARIFIN, Tempat / Tanggal Lahir: Malang / 10 Januari 1962, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Islam, No. Ktp: 3507241001620003, Status Perkawin: Kawin, Pekerjaan: Guru, Umur: 61 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Jalan Wijaya Barat Rt.003, / Rw.003, Desa Pagentan, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, yang selanjutnya disebut sebagai Pengugat II Intervensi;

DAN :

III. SUGENG ADI PRASETYO, Tempat / Tanggal Lahir: Malang / 09 Desember 1971, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Kristen, No. Ktp: 3573010912710001, Status Perkawin: Kawin, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Umur: 52 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Jalan Plaosan Barat 70 B, Rt.008 / Rw.008, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT III INTERVENSI**;

DAN :

IV. SUMIYATI, Tempat / Tanggal Lahir: Banyuwangi / 31 AGUSTUS 1972, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Islam, No. Ktp: 5171017108720004, Status Perkawin: Kawin, Pekerjaan: Wiraswasta, Umur: 51 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Jalan Raya Sesetan, Gg. Kembang Sari IV No.1 DE, Rt.000 / Rw.000, Kelurahan Sesetan, Kecamatan

Halaman 2 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Kota Denpasar, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT IV INTERVENSI**;

DAN :

V. IRSINGIT, Tempat / Tanggal Lahir: Blitar / 17 Januari 1993, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Islam, No. Ktp: 3374131701930002, Status Perkawin: Belum Kawin, Pekerjaan: Pelajar / Mahasiswa, Umur: 30 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Jalan Kedondong, Rt.002 / Rw.004, Kelurahan Bringin, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT V INTERVENSI**;

DAN :

VI. RIDYAN FIKRIANA, Tempat / Tanggal Lahir: Banyumas / 1 Januari 1996, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Islam, No. Ktp: 3302120101960001, Status Perkawin: Belum Kawin, Pekerjaan: Pelajar / Mahasiswa, Umur: 27 Tahun, Warga Negara: Indonesia, Alamat: Sokawera, Rt.002 / Rw.004, Kelurahan Sokawera, Kecamatan Patikraja, Kabupaten Banyumas, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT VI INTERVENSI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang telah diajukan;

Telah mendengar pula keterangan saksi-saksi di muka persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Juni 202 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 30 Juni 2022, dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2022/PN. Kpn, telah mengajukan gugatan yang didasarkan pada alasan-alasan dan kejadian-kejadian seperti terurai dibawah ini:

1. Bahwa antara Pengugat dan Tergugat telah menghadap Notaris Fathul Laila, S.H., LL.M., M.Kn. di Malang untuk mengadakan pengikatan jual-beli atas sebidang tanah letter C Nomor 1609 persil Nomor 14 kelas D II luas 16.920 M2 atas nama Lasuwi P. Armini, terletak di Desa

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, yang tercatat dalam Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 selanjutnya disebut dengan Akta Pengikatan jual-beli.

2. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Lasuwi P Armini yang tercatat dalam Akta Pembagian harta waris Nomor Reg. : 593/104/452.660.300/87 pada hari Selasa tanggal 26 Mei 1987;
3. Bahwa sesuai dengan pasal 1 (satu) dalam Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 harga atas tanah tersebut disetujui dan ditetapkan sebesar Rp 10.152.000.000,--(sepuluh milyar seratus lima puluh dua juta Rupiah) akan dibayar secara bertahap sebagai berikut :
 - a. Pembayaran tahap pertama Tanggal 20 Nopember 2019 sebagai ikatan tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,--(dua puluh juta Rupiah);
 - b. Pembayaran tahap kedua Tanggal 09 Desember 2019 sebesar Rp. 200.000.000,--(dua ratus juta Rupiah);
 - c. Pembayaran tahap ketiga akan dibayar maksimum (paling lama) pada tanggal 23 Januari 2020 sebesar Rp. 300.000.000,-- (tiga ratus juta Rupiah);
 - d. Pembayaran tahap keempat akan dibayar maksimum (paling lama) setelah 4 (empat) bulan dari pembayaran tahap ketiga sekitar (Tanggal 23 Mei 2020) sebesar Rp. 2.889.600.000,--(dua milyar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus ribu Rupiah); Pelunasan akan dibayar setelah sertifikat selesai sebesar Rp. 6.742.400.000,-- (enam milyar tujuh ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu Rupiah) ;
4. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan Akta Nomor 02 tertanggal 19 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli yang pada pokoknya Penggugat telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat;
5. Bahwa Tergugat melakukan pembayaran secara bertahap sebesar Rp. 820.000.000,- (delapan ratus dua puluh ribu Rupiah) selama bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Nopember 2020 kepada Penggugat, Sehingga kekurangan pembayaran sebesar Rp. 9.332.000.000,- (Sembilan milyar tiga ratus tiga puluh dua juta Rupiah);
6. Bahwa sampai batas waktu yang telah ditentukan pada pasal 1 Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya, maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cedera janji yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPPerdata;
8. Bahwa sejak bulan Mei 2020 Penggugat telah berusaha menyelesaikan perkara ini dengan cara musyawarah baik secara lesan maupun secara tertulis dengan teguran/somasi I tanggal 17 Mei 2022 dan teguran/somasi II tanggal 30 Mei 2022 tetapi tidak diindahkan sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan perkara ini ke Pengadilan;
9. Bahwa, sesuai dengan pasal 23 Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli, akibat serta pelaksanaannya para pihak akan memilih tempat tinggal tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Malang;
10. Bahwa, akibat dari perbuatan wanprestasi/cedera janji yang dilakukan Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil sebesar Rp. 2.5000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sebagai biaya yang telah dan akan dikeluarkan oleh Penggugat berupa jasa Advokat, biaya operasional mengurus perkara, biaya eksekusi dan kerugian karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan untuk pertanian/perkebunan;
 - b. Kerugian imateriil : Rp 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dengan asumsi kenaikan harga tanah 10% setiap Tahun, terhitung sejak kesepakatan Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli dan kerugian atas perubahan lahan sehingga tidak dapat digunakan sebagai lahan pertanian atau perkebunan serta penderitaan batin penggugat selama menunggu pembayaran yang tidak ada kepastian;
11. Bahwa Tergugat diwajibkan secara tunai dan seketika membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Malang sampai Tergugat menyelesaikan semua kewajiban yang dituntut dalam perkara ini;
12. Bahwa, untuk menjamin kepastian hukum, maka Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan (coservatoir beslag) terhadap sebidang tanah letter C Nomor 1609 persil Nomor 14 kelas D II luas 16.920 M2 atas nama Lasuwi P.

Halaman 5 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Armini, terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang;

13. Bahwa, mengingat gugatan ini didukung dengan bukti-bukti otentik dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet dari Tergugat (Uit Voerbaar bij Voorraad);

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Malang berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk meletakkan sita jaminan (coservatoir beslag) terhadap sebidang tanah letter C Nomor 1609 persil Nomor 14 kelas D II luas 16.920 M2 atas nama Lasuwi P. Armini, terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang,

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/cedera janji;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) tersebut diatas;
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajiban/prestasinya kepada Penggugat sebesar Rp. 9.332.000.000,- (*Sembilan milyar tiga ratus tiga puluh dua juta Rupiah*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 2.500.000.000 (*dua milyar lima ratus juta rupiah*), dan seketika dan secara tunai kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (*sat juta Rupiah*) setiap hari kepada Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara menurut hukum dan/atau ;

SUBSIDAIR :

Halaman 6 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diputus yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat / Tergugat I Intervensi dan pihak Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi menghadap Kuasanya, sedangkan terhadap pihak Tergugat/ Tergugat II Intervensi tidak pernah hadir dan menyuruh wakilnya hadir di depan persidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat/Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat/Tergugat II Intervensi tidak pernah hadir di persidangan, tanpa alasan yang sah ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir atau mewakili di depan persidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga oleh karenanya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat/Tergugat II Intervensi dianggap telah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini dan Majelis Hakim berketetapan melanjutkan persidangan tanpa kehadiran dari Tergugat/Tergugat II Intervensi tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim, tidak dapat melaksanakan dan mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016, akan tetapi oleh karena dalam perkara *a quo* pihak Tergugat/Tergugat II Intervensi tidak pernah hadir di depan persidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana risalah panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Kamis, tanggal 28 Juli 2022, risalah panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Rabu, tanggal 6 Juli 2022, relas panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Jum'at, tanggal 12 Agustus 2022, relas panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Selasa, tanggal 6 September 2022, relas panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Selasa, tanggal 23 September 2022 dan relas panggilan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn, hari Rabu, tanggal 4 Januari 2023, yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen, sehingga berdasarkan ketentuan yang ada di dalam Pasal 4 Ayat (2) huruf b maka, Majelis Hakim tidak dapat melaksanakan dan mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana ketentuan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dan berdasarkan ketentuan yang ada di dalam Pasal 4 Ayat (2) huruf c, dimana Para Pihak yang hadir (Penggugat I Intervensi sampai dengan Penggugat VI Intervensi, Penggugat/Tergugat I Intervensi, Tergugat/Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi) tidak berkenan untuk melaksanakan Mediasi secara sukarela sehingga kembali Majelis Hakim tidak dapat melaksanakan dan mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi, yang isinya dilakukan perubahan sebagaimana perubahan tanggal 4 Juni 2023;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi tersebut, Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi memberikan Jawaban secara tertulis tanggal 15 Februari 2023, sedangkan terhadap pihak Tergugat/Tergugat Intervensi tidak pernah mengajukan Jawaban baik secara lisan ataupun secara tertulis walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim, yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TURUT TERGUGAT / TURUT TERGUGAT INTERVENSI.

1. Bahwa benar Turut Tergugat selaku Notaris di wilayah Kabupaten Malang telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25/2019 tanggal 09 Desember 2019 atas permintaan dari para pihak dalam hal ini Pengugat dan Tergugat, dimana akta yang Turut Tergugat buat hanya **mengkonstatir** berdasarkan kehendak para pihak (penggugat dan tergugat) dalam bentuk keterangan, permintaan dan kesepakatan para pihak dalam hal ini penggugat dan tergugat.
2. Bahwa salah satu kewajiban dari Notaris seperti yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) Huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa Notaris mempunyai kewajiban membacakan akta dihadapan para pihak sebelum akta di tandatangani, dimana akta tersebut **telah Turut Tergugat Notaris bacakan** serta telah Turut Tergugat jelaskan dengan teliti dan detail kepada para pihak dalam hal ini penggugat dan tergugat bahwa Turut Tergugat Notaris memberikan jeda dan waktu untuk mereka bermusyawarah dan berfikir tiap selesai satu Pasal Turut Tergugat bacakan dan penandatanganan akta dalam akta secara Formal di saksi oleh 3(tiga) orang saksi, salah satunya Lurah desa Saptorenggo yaitu Tuan Suwaji namun dalam fakta di saksi termasuk oleh beberapa perangkat

Halaman 8 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



serta tokoh desa Saptorenggo serta seluruh keluarga dari penggugat termasuk anak dan menantu penggugat selain dari staff Turut Tergugat Notaris.

3. Bahwa pembacaan serta pelaksanaan penandatanganan akta tersebut dilaksanakan di kantor Desa Saptorenggo pada Pukul 18.00 Wib sesuai yang tertuang dalam akta.
4. Bahwa Sebelum akta ditanda tangani Turut Tergugat Notaris memberikan waktu sekitar kurang lebih 1(satu) jam untuk mereka membaca kembali akta tersebut (akta Turut Tergugat serahkan kepada para pihak dan dibaca bergiliran), menimbang dan memusyawarahkan kembali sebelum di tandatangani oleh para pihak dalam hal ini penggugat dan tergugat.
5. Bahwa para pihak baik penggugat ataupun tergugat setelah akta Turut Tergugat bacakan menyampaikan kepada Turut Tergugat dan mereka telah mengerti, memahami serta menyetujui akan isi akta pengikatan jual beli tersebut sehingga penggugat dan tergugat menandatangani akta tersebut.
6. Bahwa dalam obyek yang di sengketakan ini, sepengetahuan Turut Tergugat bahwa pihak penggugat dalam hal ini Saudari Armini dan keluarganya mengetahui bahwa pihak kedua bekerja sebagai seorang pengusaha (mereka dalam pandangan Turut Tergugat Notaris penggugat dan tergugat berbicara, mengobrol dan berdiskusi dengan begitu akrab dalam proses penandatanganan dan peresmian akta tersebut) sehingga sepengetahuan, pandangan serta pendapat Turut Tergugat bahwa pihak penggugat dalam hal ini Saudari Armini mengetahui pihak kedua sebagai seorang developer dan mempunyai usaha di bidang pembangunan perumahan dan memberikan ijin kepada pihak ke dua (Yoyok Murtiono) untuk menjual kembali dalam bentuk kapling-kapling obyek dalam perkara ini sehingga hal tersebut para pihak meminta di tuangkan dalam akta pengikatan jual beli, sehingga dalam Pasal 2 disebutkan bahwa pihak ke dua diperbolehkan untuk memasang Banner dan umbul-umbul di lokasi atau di obyek perjanjian dalam perkara ini untuk kepentingan tersebut.
7. Bahwa selain dari hal tersebut dalam point 6 tersebut bahwa bukti pihak penggugat dalam perkara ini mengetahui dan menyetujui bahwa tanah dalam obyek perkara ini di jual kembali oleh pihak kedua (pihak penggugat mengetahui mendapatkan pembayaran dari pihak tergugat dari hal ini) sehingga dalam Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli membolehkan dan menyetujui pihak kedua untuk mendoser atau melakukan pengerukan, pemerataan tanah obyek perjanjian untuk kepentingan pihak kedua dan



saat Turut Tergugat membacakan kembali kehendak mereka dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut pihak pertama dalam hal ini penggugat tidak membantah atau meminta di revisi (baca: di renvoi dalam bahasa notaris) akan Pasal 2 dan 3 dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut.

8. Bahwa sebatas pengetahuan yang minim dari Turut Tergugat Notaris dan perlu di klarifikasi kembali, pihak kedua (tergugat) atas sepengetahuan pihak penggugat telah menjual dalam bentuk kapling–kapling berdasarkan atas pasal 2 dan Pasal 3 yang telah para pihak sepakati/rembugkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli, sehingga obyek perkara ini telah terjual kepada kurang lebih 40 (empat puluh orang) berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan.
9. Bahwa dalam point 8 tersebut sehingga obyek sengketa dalam perkara ini menurut Turut Tergugat Notaris, harus di perhatikan kepentingan pihak ketiga dalam hal ini para user yang membeli dengan iktikad baik.
10. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 desember tahun 1958 yang intinya berbunyi bahwa pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik haruslah dilindungi dan jual beli tersebut harus lah dianggap sah, bahkan sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap harus dilindungi dan jual beli harus dianggap sah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2021 yang berbunyi bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahuinya bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.

Bahwa berdasarkan keseluruhan keterangan Turut Tergugat Notaris, Turut Tergugat berpendapat bahwa obyek perkara ini tidak bisa dimiliki sepenuhnya oleh penggugat atas alasan wanprestasi pihak tergugat karena ada hak pihak ke 3 dalam hal ini para user, sehingga jika Yang Mulia Hakim memutuskan perkara ini, mohon dengan mempertimbangkan secara adil kepentingan semua pihak termasuk kepentingan pihak ke tiga dalam hal ini para user sebagai pembeli yang ber iktikad baik.

11. Bahwa para user (tidak seluruhnya) mendatangi Turut Tergugat Notaris, dan menyampaikan kepada Turut Tergugat Notaris bahwa mereka bersedia tidak dibangun rumah dalam obyek ini sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan dengan pihak tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono), tetapi memohon agar Hakim Yang Mulia memperhatikan dan memberikan



hak mereka dalam bentuk tanah saja (hak atas tanah) dimana sertifikat tersebut masih Turut Tergugat Notaris simpan dan masih atas nama Pihak tergugat yaitu Armini.

- 12.** Bahwa setelah penandatanganan akta Pengikatan Jual beli oleh pihak penggugat dan tergugat, sekitar kurang lebih 1 (satu) minggu pihak Armini menyerahkan kepada Turut Tergugat Notaris letter C yang tertulis dalam obyek perjanjian pengikatan jual beli yang tertuang dalam perkara ini beserta segala dokumen untuk kepentingan kepengurusan sertifikat atas nama Armini yang semua didanai atau di biayai oleh pihak kedua (tergugat).
- 13.** Bahwa Obyek letter C dalam perkara ini telah terbit sertifikat yang masih tertulis atas nama Armini dan belum berlai kepada pihak siapa pun.
- 14.** Bahwa Sepengetahuan Turut Tergugat yang sangat minim berdasarkan informasi dari beberapa user (perlu klarifikasi kembali kebenarannya) bahwa pihak tergugat melalui kuasanya telah berupaya musyawarah untuk mufakat sesuai yang tertuang dalam Pasal 7 akta perjanjian pengikatan jual beli, pihak kedua (tergugat) telah mencoba memberikan cicilan pembayaran tanah kepada pihak penggugat namun DITOLAK oleh pihak penggugat dengan alasan tidak sesuai dengan waktu pembayaran dan tidak sesuai dengan nominal yang ada di akta perjanjian pengikatan jual beli, namun karena Faktor corona menjadi salah satu alasan bagi tergugat dan kuasanya akan keterlambatan dan ketidak sesuaian pembayaran dimana kebijakan WFH dan lain-lain ber akibat atau berpengaruh bagi dunia usaha dan dirasakan oleh bukan hanya Indonesia namun seluruh negara.
- 15.** Bahwa oleh karena tidak ada kewajiban bagi Turut tergugat untuk menanggung kerugian yang diderita para pihak maka pihak turut tergugat akan tunduk dan patuh terhadap isi putusan sepanjang bukan berkaitan kerugian yang timbul yang disebabkan oleh turut tergugat.

Bahwa apa yang Turut Tergugat ketahui dan Turut Tergugat terangkan dalam Surat Jawaban Turut Tergugat sebagai turut tergugat, semata-mata untuk memberi jalan terang terhadap perkara ini, mengingat pihak tergugat tidak hadir serta Turut Tergugat notaris memegang teguh ketidak berpihakan Turut Tergugat sebagai kewajiban seorang Notaris untuk bersifat mandiri dan tidak memihak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Undang-undang Jabatan Notaris.

Bahwa dalam menjalankan jabatan Turut Tergugat sebagai seorang Notaris telah sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris dan peraturan per-undnag-undangan lainnya, oleh karena itu DEMI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEADILAN Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Kabupaten Malang, untuk bisa memberikan keputusan yang seadil-adilnya terhadap perkara dalam gugatan Armini melawan Muhammad Yoyok Murtiono.

Bahwa turut tergugat akan tunduk dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Para Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 19 Februari 2023 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat I Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Intervensi/Penggugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Permohonan para Pemohon Intervensi kecuali diakui kebenarannya oleh Termohon Intervensi/Penggugat
2. Bahwa Dalam Perkara Nomor: 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn adalah gugatan wanprestasi kepada Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) berdasarkan Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli, para Pemohon Intervensi tidak memiliki hak untuk menarik diri sebagai pihak intervenient dalam kedudukan hukum perkara Aquo, karena:
 - 1) Terjadinya hubungan hukum antara para Pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dibuat setelah penandatanganan atau terbitnya Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019,
 - 2) Para pemohon Intervensi tidak termasuk pihak dalam Akta Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 tentang perjanjian pengikatan jual beli.
3. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi pada posita angka 1, posita angka 3 dan posita angka 4 telah dilaksanakan sesuai dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 dan Termohon Intervensi/Penggugat tidak menanggapi, terkait Sertifikat Nomor 05151 atas nama Armini tanggal 03 September 2020 yang dipecah menjadi 5 (lima) Sertifikat dan semua atas nama Armini merupakan syarat pelunasan pembayaran obyek sengketa sesuai dengan pasal 1 angka 5 Akta No. 02 menyebutkan yang pada pokoknya bahwa pelunasan akan dibayar setelah Sertifikat selesai,
4. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi terkait posita angka 2 mendalilkan obyek sengketa dijual kepada Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) adalah tidak lengkap, sesuai dengan pasal 1 Akta NO. 02 selengkapnya berbunyi : harga penjualan/pembelian atas tanah tersebut disetujui dan ditetapkan sebesar Rp. 10.152.000.000,- (sepuluh milyar

Halaman 12 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



seratus lima puluh dua juta Rupiah) yang dibayar secara bertahap dengan keterangan sebagai berikut:

- 1) Tahap pertama sebagai ikatan tanda jadi telah dibayarkan sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) pada tanggal 20-11-2019 (dua puluh Nopember dua ribu Sembilan belas);
- 2) Tahap kedua dibayarkan setelah penanda-tanganan akta ini yaitu pada tanggal 09-12-2019 (Sembilan Desember dua ribu sembilan belas) sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
- 3) Tahap ketiga akan dibayar maksimal pada tanggal 23-01-2020 (dua puluh tiga Januari dua ribu dua puluh) sejumlah Rp. 300.000.000,-- (tiga ratus juta Rupiah) tetapi faktanya pada tanggal 23-01-2020 tersebut dibayar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) kemudian pada tanggal 3 Februari 2020 (tiga Februari dua ribu dua puluh); dibayar sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
- 4) Tahap keempat akan dibayarkan maksimal 4 (empat) bulan setelah pembayar tahap ketiga sebesar Rp. 2.889.600.000,00 (dua milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu Rupiah);
- 5) Pelunasan akan dibayar setelah sertifikat selesai sejumlah Rp. 6.742.400.000,00 (enam milyar tujuh ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu Rupiah) oleh pihak kedua dan untuk penerimaan uang dibuatkan tanda terima atau kwitansi tersendiri oleh kedua belah pihak;

bahwa Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) telah Wanprestasi sejak pembayaran tahap ketiga, karena Tergugat melakukan kewajiban tidak sesuai dengan pasal 1 angka 3 Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019;

5. Bahwa sesuai dengan fakta hukum pada angka 3 jawaban Termohon Intervensi/Penggugat membuktikan bahwa Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) tidak layak menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga karena belum membayar lunas obyek sengketa kepada Termohon Intervensi/Penggugat dan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) tidak memenuhi syarat menjual tanah obyek sengketa dalam bentuk kapling-kapling beserta bangunan di atasnya kepada pihak ketiga karena tidak memiliki syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tidak memiliki Izin Perubahan Pengelolaan Tanah (IPPT) dan/atau Izin Alih Fungsi Lahan obyek sengketa dan izin-izin lain terkait pembangunan perumahan yang



pada pokoknya Tergugat tidak memenuhi syarat menjual tanah obyek sengketa dalam bentuk kapling-kapling kepada pihak ketiga.

- 2) Dalam Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019 tidak ada klausul pasal yang mencantumkan Penggugat mengetahui atau menyetujui untuk dijual dalam bentuk kapling kepada pihak ketiga (user). Maka Penggugat menolak kewajiban hukum yang tidak tercatat dalam Akta 02 tersebut;
6. Bahwa para Pemohon Intervensi berusaha mengait-ngaitkan Termohon Intervensi/Penggugat terhadap perjanjian pengikatan jual-beli antara para Pemohon Intervensi (user) dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dikaitkan dengan posita angka 5 yang menafsirkan posita angka 3 dan posita angka 4 seolah-olah penggugat mengetahui dan menyetujui untuk dikapling dan dijual kepada pihak ketiga (user) adalah tidak benar dan mengada-ada yang benar adalah sesuai dengan klausul pasal pada Akta nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 dan tidak perlu ditafsirkan karena klausul pasal dalam Akta No. 02 tersebut merupakan Bahasa baku yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris (Turut Tergugat) untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi Penggugat dan Tergugat;
7. Bahwa pada posita angka 6, sampai dengan posita angka 16 adalah para Pemohon Intervensi berusaha menarik Termohon Intervensi/Penggugat untuk bertanggung-jawab atas akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual-beli beberapa tanah kapling antara para pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) adalah tidak tepat dan tidak relevan;
8. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi pada posita angka 6, yang pada pokoknya menyatakan pembeli dengan itikat baik dikaitkan dengan posita angka 7 terhadap beberapa tanah kapling yang merupakan bagian dari satu kesatuan dari obyek sengketa perlu pembuktian tersendiri dengan gugatan acara biasa tidak melalui Lembaga Intervensi, kemudian apakah pembeli dengan itikat baik sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang syarat sahnya pembeli dengan itikat baik;
9. Bahwa permohonan para pemohon Intervensi terkait posita angka 8 yang pada pokoknya adanya perjanjian pengikatan jual-beli dibawah tangan antara para pemohon Intervensi dengan Tergugat, Termohon Intervensi/Penggugat menolak perjanjian tersebut karena obyek yang diperjanjikan adalah Sertifikat Hak milik Nomor 05151 atas nama Armini yang dipecah menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak milik semua atas nama Armini yang sebelumnya tercatat dalam Akta Pembagian Harta waris No. Reg.593/104/452.660.300/87 belum dibayar lunas oleh Tergugat (Muhammad Yoyok



Murtiono) dan menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Kepanjen, sesuai dengan ketentuan pasal 1320 angka 4 KUHPdata yang berbunyi : untuk sahnya perjanjian diperlukan suatu sebab yang halal;

10. Bahwa permohonan para pemohon Intervensi terkait posita angka 12 yang pada pokoknya para pemohon Intervensi melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat adalah tanggung jawab Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono), janganlah kemudian tanggung-jawab tersebut dibebankan kepada Termohon Intervensi/Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum dengan para Pemohon Intervensi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Termohon Intervensi/Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PERMOHONAN INTERVENSI

- 1) Menolak Permohonan para Pemohon Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- 2) Menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli antara para Pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) batal demi hukum;
- 3) Menghukum Para Pemohon Intervensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain, mohon diputus yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menanggapi Permohonan Intervensi pada point 1 dan 2, dimana pihak Penggugat dan Tergugat hadir menghadap Turut Tergugat untuk melakukan kesepakatan jual beli terhadap mengenai Tanah letter c nomor 1609 persil nomor 14 kelas D II seluas 16.920 m atas nama Lasuwi P Armini yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab.Malang yang kemudian dibuatkanlah Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang dibacakan dan dihadiri para pihak di kantor desa Saptorenggo, Kec. Pakis, Kabupaten Malang yang dibacakan dan ditandatangani oleh Armini



(Penggugat) dan Sutrisno selaku Pihak Pertama/Penjual dan Yoyok Murtiono selaku Pihak Kedua/Pembeli (Tergugat) dengan nilai yang di sepakati oleh penggugat dengan tergugat sebesar Rp 10.152.000.000-, (sepuluh milyar seratus lima puluh dua juta rupiah), namun objek sengketa tersebut masih belum bersertifikat kemudian para pihak bersepakat untuk di uruskan oleh Turut Tergugat di konversikan menjadi sertifikat nomor 05151 tertanggal 03 september 2020 atas nama Armini yaitu Penggugat dan telah di pecah menjadi beberapa sertifikat dengan nomor sebagai berikut:

1. 05178 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01566/saptorenggo/2020 luas 3.470m²;
2. 05179 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01567/saptorenggo/2020 luas 3,470m²;;
3. 05180 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratnggal 17/02/2021 no 01568/saptorenggo/2020, luas 3.402m²,
4. 05181 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01569/saptorenggo/2020 luas 3.361m²;;
5. 05182 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratanggal 17/02/2021 no 01570/saptorenggo/2020 luas 2.583m².

yang kesemuanya atas nama ARMINI, oleh karena belum terselesaikannya biaya-biaya pengurusan dan administrasi lainnya serta untuk itikad baik mengamankan surat-surat sebagaimana isi Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang telah disepakati para pihak, maka sertifikat dan dokumen lain ada pada Turut Tergugat.

2. Bahwa menanggapi Permohonan Intervensi pada point 3, 4, 5 dan 6 kesemuanya hal tersebut telah disepakati dan dengan ditandatangani nya Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, maka apa yang tertuang dalam kesepakatan tersebut menjadi konsekwensi apa yang telah disepakati, berkaitan dengan adanya pengerukan, pemerataan, pemasangan umbul- umbul, benner serta pemetaan bidang (kavling) yang isinya tertuang dalam perikatan yang dibuat oleh Turut Tergugat sebagaimana kesepakatan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berkenaan dengan permohonan intervensi point 7 sampai dengan point 17, sebagaimana Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang dibacakan dan dihadiri para pihak di kantor desa Saptorenggo, Kec. Pakis, Kabupaten Malang yang ditandatangani oleh Armini (Penggugat) dan Sutrisno selaku Pihak Pertama/Penjual dan Yoyok Murtiono selaku Pihak Kedua/Pembeli (Tergugat) yang sekarang objek tersebut telah menjadi sertifikat 05151 Tertanggal 03 September 2020 atas nama Armini yaitu Penggugat yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat, Maka sebagaimana Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, jika Para Pemohon Intervensi melakukan transaksi jual beli, sejauh berkenaan dengan objek yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, hal tersebut dapat dilaksanakan karena Penggugat dan Tergugat mengikat diri dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 12 April 2023 Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat I Intervensi sampai dengan Penggugat VI Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan gugatannya, Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi mengajukan Replik tanggal 22 Februari 2023 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya sedangkan Kuasa Tergugat/Tergugat II Intervensi dan Kuasa Turut Tergugat II/ Turut Tergugat II Intervensi, mengajukan dupliknya pada tanggal 29 Maret 2023, yang pada pokoknya tetap pada jawabannya dan untuk hal ini selanjutnya dapat menunjuk dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum di dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 17 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini telah selesai, maka Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyampaikan Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan untuk mengajukan Kesimpulan, Kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi, Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi, mengajukan Kesimpulan secara tertulis tanggal 2 Agustus 2023 dan Kuasa Penggugat I Intervensi sampai dengan Penggugat VI Intervensi mengajukan Kesimpulan secara tertulis tanggal 2 Agustus 2023 yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Tergugat Intervensi, Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Penggugat I Intervensi sampai dengan Penggugat VI Intervensi, menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan hanya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi terdapat permintaan kepada Majelis Hakim untuk melakukan suatu tindakan pendahuluan, dimana terkait permintaan kepada Majelis Hakim untuk melakukan suatu tindakan pendahuluan dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim di dalam praktek peradilan disebut juga dengan tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat I Intervensi dalam tuntutanannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk meletakkan sita jaminan (coservatoir beslag) terhadap sebidang tanah letter C Nomor 1609 persil Nomor 14 kelas D II luas 16.920 M2 atas nama Lasuwi P. Armini, terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagaimana aspek-aspek sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan kajian teoritik yang ada di dalam ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR/Pasal 191 Ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv, maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat

Halaman 18 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



gugatan (Vide lebih lanjut: Lilik Mulyadi, S.H., M.H., *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan*, Penerbit: Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 25);

2. Bahwa dasar hukum pengaturan tuntutan provisionil ini tidak diatur secara tegas akan tetapi hanya secara selintas dan implisit, adapun pengaturan tersebut terdapat dalam ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR/191 Ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv/Pasal 51 BRv Belanda (Stb 1847-52 yo Stb 1849-63), Pasal 77, 78 UU 7/1989, Pasal 190, 212 dstnya, Pasal 246, 457, 561 dan 1738 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 24 PP 9/1975, Pasal 75 huruf d dan Pasal 137 RUU Hukum Acara Perdata, pandangan doktrina dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. (Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1400 K/Sip/1974, tanggal 18 Nopember 1973, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 753 K/Sip/1973, tanggal 22 April 1975) maupun Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA Nomor: 4/1965 dicabut SEMA Nomor: 16/1979, SEMA Nomor: 3/2000 dan SEMA Nomor: 4/2001);
3. Bahwa tidak ada aturan baku dalam hukum acara perdata Indonesia yang mengatur mengenai proses pemeriksaan tuntutan provisionil, oleh karena itu dalam praktik peradilan dikenal beberapa bentuk pemeriksaan dan kapan tuntutan provisionil itu dijatuhkan, pada hakekatnya ada tiga bentuk proses formulasi pemeriksaan yaitu:
 - a. Pertama, apabila Hakim melihat esensi surat gugatan provisionil bersifat sangat segera dan mendesak maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan "Putusan Sela" terlebih dahulu setelah melalui tahap jawaban (Pasal 141 RR), kemudian replik dan duplik (Pasal 142 Rv);
 - b. Kedua, apabila Hakim berpandangan bahwa mengenai tuntutan provisionil tersebut tidak bersifat sangat segera dan mendesak atau dianggap baru dapat diputus bersama-sama pemeriksaan pokok perkaranya (bodem geschil), maka Hakim tetap menjatuhkan "Putusan Sela" akan tetapi dengan ammar menangguhkan tuntutan provisi dan dipertimbangkan bersama pertimbangan putusan akhir, kalau kita padankan ketentuan ini nampak identik dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 156 Ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana;



- c. Ketiga, bahwa tuntutan provisionil tidak diputus dengan “Putusan Sela” akan tetapi dipertimbangkan dalam “Putusan Akhir” secara selintas bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara.

Menimbang, bahwa terhadap formulasi ketiganya ini biasanya dalam ammar putusan dipertimbangkan sebagai “Dalam Provisi”, kemudian “Dalam Konvensi”, dan “Dalam Rekonvensi”, dimana dari ketiga proses pemeriksaan tuntutan provisionil yang terjadi dalam praktik peradilan sebagaimana diuraikan di atas, dapatlah ditarik suatu konklusi dasar bahwasanya praktik tidak mengenal secara baku dan tegas bagaimana untuk memeriksa tuntutan provisionil, karena tidak ada proses memeriksa tuntutan provisionil secara baku, ketentuan dalam praktik peradilan kini tergantung kepada pandangan dan kebijakan Hakim yang menangani perkara apakah dengan mengeluarkan “Putusan Sela” yang menerima atau menolak ataukah menangguhkan hal itu setelah memeriksa pokok perkara ataukah tuntutan tersebut hanya disinggung secara selintas dalam putusan akhir, dimana kalau bertitik tolak RUU Hukum Acara Perdata sebagai *ius constituendum* maka ketentuan dalam Pasal 137 RUU Hukum Acara Perdata tersebut, menyebutkan dengan tegas bahwasanya tuntutan provisionil harus dibuat dengan putusan sela apabila tuntutan tersebut dikabulkan, sedangkan apabila sebaliknya tuntutan provisionil itu ditolak tidak perlu dengan putusan sela (putusan tersendiri) akan tetapi, cukup dimuat dalam suatu berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Putusan provisi atau *provisionele beschikking* atau *temporary disposal* merupakan salah satu dari sejumlah jenis putusan sela. Putusan ini sifatnya memberikan jawaban atas tuntutan atau gugatan provisi, *provionele vordering* yang berisi tindakan sementara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sementara ialah berlaku hanya sementara terhadap perkara yang dalam proses pengadilan hingga putusan berkekuatan hukum tetap, jadi dengan demikian putusan provisionil tidak berkaitan dengan pokok perkara, dalam arti, bukan bagian dari pokok perkara. Misalnya, putusan yang memberi izin, melarang, atau memerintahkan untuk melakukan suatu tindakan yang bersifat sementara. Oleh karena itu, apabila petitum suatu gugatan atau permohonan provisi berisi pokok perkara, Hakim harus menolaknya;

Menimbang, bahwa gugatan atau permohonan provisionil dapat berdiri sendiri dalam gugatan tersendiri yang diajukan bersamaan dengan gugatan pokok perkara, namun dapat pula diajukan bersama-sama dalam satu kesatuan gugatan pokok perkara, akan tetapi dalam posita dan petitum dipisah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing judul “Dalam Provisi” dan “Dalam Pokok Perkara”, dimana cara terakhir inilah yang sering dilakukan dalam praktik peradilan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi, diketahui bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi disebutkan pada bagian petitum gugatan atau apa yang menjadi tuntutan Penggugat/Tergugat I Intervensi, sedangkan dalam posita gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi terkait tuntutan provisi tersebut sama sekali tidak disinggung dan tidak disebutkan serta tidak diuraikan apa yang menjadi dasar gugatan atau tuntutan provisi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi dari Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi sama sekali tidak disebutkan dasar atau alasannya dalam posita gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi dari Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan dengan bertitik tolak kepada pendapat dari teoritis Lilik Mulyadi, S.H., M.H., dalam bukunya *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan*, hal 88, maka adanya tuntutan provisi terhadap sita jaminan merupakan salah kaprah dalam praktek hukum acara perdata, dimana sifat dasar tuntutan provisi dan sita jaminan adalah berbeda, oleh karena itu dengan dasar pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa terhadap sita jaminan ini tidaklah tepat apabila dimasukkan dalam tuntutan provisi oleh karena hakekat tuntutan provisi berbeda dengan sita jaminan, maka terkait aspek ini *irrelevant* dan dikesampingkan dipertimbangkan dalam tuntutan provisi dan lebih tepatnya akan dipertimbangkan dalam putusan pokok perkara sebagaimana dikenal dari aspek teoritik dan praktik peradilan, maka oleh karena itu adalah adil, layak dan berdasarkan hukum apabila tuntutan provisi dari Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam Jawaban Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi perkara *a quo* tidak pernah diajukan *eksepsi* terkait formil surat gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat / Tergugat I Intervensi yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan “Wanprestasi” yang

Halaman 21 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan oleh Tergugat / Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka, menurut hukum yang harus dianggap terbukti bahwasanya yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*, adalah sebidang tanah letter C Nomor: 1609 persil Nomor: 14, kelas D II, luas 16.920 (enam belas ribu Sembilan ratus dua puluh) meter persegi, atas nama Lasuwi P. Armini, terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, yang tercatat dalam Akta Pengikatan jual-beli Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- ✚ Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perikatan jual beli atas tanah obyek sengketa, dimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tertuang di dalam Akta Jual Beli Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 di buat di depan Turut Tergugat;
- ✚ Bahwa sesuai dengan Pasal 1 (satu) dalam Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 harga atas tanah tersebut disetujui dan ditetapkan sejumlah Rp10.152.000.000,00 (sepuluh milyar seratus lima puluh dua juta rupiah) akan dibayar secara bertahap sebagai berikut:
 - a. Pembayaran tahap pertama tanggal 20 Nopember 2019, sebagai ikatan tanda jadi sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah);
 - b. Pembayaran tahap kedua tanggal 09 Desember 2019, sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah);
 - c. Pembayaran tahap ketiga akan dibayar maksimum (paling lama) pada tanggal 23 Januari 2020, sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);
 - d. Pembayaran tahap keempat akan dibayar maksimum (paling lama) setelah 4 (empat) bulan dari pembayaran tahap ketiga yaitu sekitar (tanggal 23 Mei 2020), sejumlah Rp2.889.600.000,00 (dua milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu Rupiah), sehingga pelunasan akan dibayar setelah sertifikat selesai yaitu sejumlah Rp6.742.400.000,00 (enam milyar tujuh ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan Akta Nomor 02 tertanggal 19 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli yang

Halaman 22 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya Penggugat telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat;

- Bahwa Tergugat melakukan pembayaran secara bertahap sejumlah Rp820.000.000,00 (delapan ratus dua puluh juta rupiah) selama bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Nopember 2020 kepada Penggugat, sehingga kekurangan pembayaran sejumlah Rp9.332.000.000,00 (sembilan milyar tiga ratus tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa sampai batas waktu yang telah ditentukan pada Pasal 1 Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya;
- Bahwa Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya, maka Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cedera janji yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat / Tergugat Intervensi yang tertuang di dalam gugatannya tersebut, Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tidak menyangkal dan bahkan membenarkan akan sebagian dalil-dalil surat gugatan Penggugat / Tergugat Intervensi tersebut, sebagaimana yang tertuang di dalam Jawaban Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai letak, luas dan batas-batas obyek tanah sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana sekalipun Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, tidak mempermasalahkan mengenai letak, luas dan batas-batas obyek sengketa dalam perkara ini, akan tetapi untuk memastikan mengenai keberadaan obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim memandang perlu untuk dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*);

Menimbang, bahwa terkait kepastian letak, luas dan batas-batas obyek tanah sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas tanah obyek sengketa yang selanjutnya sesuai hasil sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) yang dihadiri oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum'at, tanggal 9 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa menurut Majelis Hakim

Halaman 23 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya tidak terdapat perbedaan yang prinsip antara Penggugat / Tergugat Intervensi dengan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi mengenai letak, luas dan batas-batas dari obyek sengketa sebagaimana terdapat dalam surat gugatan Penggugat / Tergugat Intervensi, akan tetapi terdapat perbedaan yang prinsip terkait pada penguasaan dan pihak-pihak yang ada di atas tanah obyek sengketa, dimana saat ini banyak pihak-pihak yang menguasai (pembeli tanah kapling) di atas tanah obyek sengketa (bukan hanya Penggugat Intervensi saja, akan tetapi masih banyak pihak-pihak lain yang menguasai di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1975 bahwasanya “Merupakan kewenangan Judex facti – Hakim Pengadilan Negeri untuk menentukan dapat diterimanya atau tidaknya permohonan pembuktian dalam “pemeriksaan setempat” yang diajukan oleh salah satu pihak (ic. Penggugat)”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg bahwasanya “barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” dalam hal ini apabila kita membaca anotasi dari Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek, diungkapkan bahwa secara sepintas lalu, asas tersebut kelihatannya sangat mudah. Sesungguhnya dalam praktek merupakan hal yang sangat sukar untuk menentukan secara tepat, siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu. Sebagai patokan untuk dapat dikemukakan, bahwa hendaknya tidak selalu satu pihak saja yang diwajibkan memberikan bukti, akan tetapi harus dilihat secara kasus demi kasus, menurut keadaan yang kongkrit dan pembuktian itu hendaknya diwajibkan kepada pihak yang paling sedikit diberatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Penggugat / Tergugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan akan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terkait hal ini sejalan dengan anotasi dari Ny. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata tersebut, DR. Harifin A. Tumpa, S.H. M.H., Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam makalah yang diberikan pada pelatihan Hakim Pengadilan Negeri tahun

Halaman 24 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 pada halaman 26, menyatakan bahwa asas “siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikan”, kelihatannya asas tersebut mudah dan bahkan banyak orang dengan simpel menyatakan bahwa siapa yang menggugat maka ia yang harus membuktikan. Namun dalam praktek, masalah pembebanan pembuktian tersebut cukup rumit dan harus dilakukan dengan sangat hati-hati,...oleh karena itu pembebanan pembuktian harus melihat kasus perkasus, menurut keadaan yang kongkrit. Hakim dituntut untuk mempunyai analisa yang tajam sehingga dapat menentukan pembebanan pembuktian secara tepat dan adil;

Menimbang, bahwa ada beberapa teori tentang pembebanan pembuktian itu, namun saat ini banyak dipakai teori “**billijkheid beginsel**” atau **teori kepatutan**. Teori ini menganut prinsip bahwa pihak yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit diberatkan berdasarkan kepatutan dan keadilan, dan berdasarkan kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972 pada dasarnya adalah bahwa beban pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif, adalah lebih berat daripada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, dimana yang tersebut terakhir ini dibebankan kepada pihak yang lebih mampu untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa Penggugat / Tergugat I Intervensi untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti surat tertanda P – 1 sampai dengan P – 10 dan Saksi-Saksi sebanyak 4 (empat) orang yaitu Saksi 1). Sofyan Sauri, 2). Ngadi Hariyanto 3). Sugaeri dan 4). Suwaji;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Penggugat / Tergugat I Intervensi berupa P – 1 sampai dengan P – 10 yaitu antara lain:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Armini, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 1;
2. Fotokopi Akta Pembagian Harta Waris No. Reg. 5931/104/452.660.300/87 tanggal 26 Mei 1987, yang dibuat oleh PPAT Wilayah Kecamatan Pakis, yang foto copynya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 2;
3. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 9 Desember 2019 yang dibuat oleh Notaris Fathul Laila, SH., LL.M., M.Kn, yang foto copynya telah dapat

Halaman 25 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 3;

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05151 tanggal 3 september 2020 atas nama pemegang hak Armani yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang foto copynya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 4;
5. Fotokopi Pengiriman Surat Somasi 1 No. 001/SM-GLF/05/2022 tanggal 17 Mei 2022 yang buat oleh Wasis Siswoyo, SH dan Somasi 2 No. 002/SM-GLF/05/2022 tanggal 30 Mei 2022 yang buat oleh Wasis Siswoyo, SH, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 5;
6. Fotokopi Bukti Pembayaran yg diterima Penggugat, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 6;
7. Fotokopi Bukti Tanda terima penyerahan Akta Waris dan Letter C, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 7;
8. Fotokopi Bukti Akta Nikah antara Sutrisno dengan Armini, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 8;
9. Fotokopi Pengaduan Pelanggaran IMB, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 9;
10. Fotokopi photo lokasi obyek sengketa, yang foto copynya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda P – 10;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, oleh Kuasa Penggugat / Tergugat I Intervensi telah pula diajukan 4 (empat) orang yaitu Saksi 1). Sofyan Sauri, 2). Ngadi Hariyanto 3). Sugaeri dan 4). Suwaji;

yang setelah bersumpah menurut cara agamanya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi ke-1 : SOFYAN SAURI:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi dan tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat /

Halaman 26 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Intervensi, dimana Saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi karena Saksi bertetangga dengan Penggugat / Tergugat Intervensi;

- Bahwa saksi tidak tahu antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat ada permasalahan mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Saksi mendapatkan cerita dari anaknya Armani (Penggugat) yang bernama Siti bahwasanya terkait tanah obyek sengketa adalah milik dari Armani (Penggugat);
- Bahwa rumah saksi dengan rumah para Penggugat jaraknya dekat sekali hanya selisih 2 (dua) rumah di Dusun Pangganglele, Desa Arjowilangun, Kecamatan Kalipare, Kabupaten Malang;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini sudah di jual akan tetapi Saksi tidak tahu kepada siapa di jual, oleh karena Saksi hanya mendapatkan cerita dari anaknya Armani (Penggugat) yang bernama Siti bahwasanya tanah tersebut telah terjual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas, batas-batas dan berapa harga di jualnya tanah obyek sengketa tersebut, akan tetapi tanah obyek sengketa tersebut di lokasi dekat ganjaran bulurejo;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah bu Armini sekitar lebih kurang 100 (seratus) meter, sedangkan jarak rumah Saksi dengan tanah obyek sengketa sekitar lebih kurang 700 (tujuh ratus) meter;
- Bahwa Saksi tahu saat ini di tanah obyek sengketa ada banner yang bertuliskan "green saptoraya";
- Bahwa Saksi pernah melihat ada yang bekerja di atas tanah obyek sengketa yang bertuliskan banner yang bertuliskan "green saptoraya" sekitar 6 (enam) bulan yang lalu;
- Bahwa setahu Saksi terhadap tanah obyek sengketa awalnya adalah tanah pertanian, akan tetapi saat ini berubah menjadi tanah perumahan;
- Bahwa Saksi datang ke tanah obyek sengketa kurang lebih 2 (dua) minggu sebelum memberikan kesaksian, dimana sepengetahuan Saksi ada bangunan yang macet di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari anaknya Armani (Penggugat) yang bernama Siti bahwasanya terhadap tanah obyek sengketa tanahnya sudah dijual tapi tidak dibayar-bayar sampai dengan sekarang;
- Bahwa bu Armani (Penggugat) mendapatkan tanah obyek sengketa dari bapaknya, akan tetapi kepastiannya kapan Saksi tidak mengetahuinya, yang Saksi tahu bu Armini dapat dari pak Rasmi, karena bu Armini anak tunggal;

Halaman 27 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sejak kecil lahir disitu jadi Saksi tahu kalau tanah yang menjadi sengketa ini adalah tanah milik bu Armani;
- Bahwa rumah Saksi di sekitar tanah sengketa yaitu berjarak lebih kurang 700 (tujuh ratus) meter dan jarak rumah Saksi dengan rumah bu Armani (Penggugat) lebih kurang 200 (dua ratus) meter dibelakang rumah bu Armini, cuma beda RT saja;
- Bahwa kondisi lahan bu Armani (Penggugat) sekarang ada bangunan yang macet, akan tetapi Saksi tidak mengetahui bangunan siapa tersebut, setahu Saksi bukan bu Armani (Penggugat) yang membangun;
- Bahwa Saksi tidak melihat jelas berapa jumlah bangunan yang macet pengerjaannya, karena saksi tidak masuk hanya lewat saja;
- Bahwa lahan bu Armani (Penggugat) sebelumnya adalah lahan yang ditanami tebu dan hari ini ada beberapa bangunan;
- Bahwa sebelum adanya banner Grand Saptor Raya dahulu pernah ada plang yang bertuliskan PT. Tegaljaya Makmur dan Saksi tidak tahu kapan mulai pergantian nama di atas tanah tersebut dari Grand Saptor Raya menjadi plang PT. Tegaljaya Makmur;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat / Tergugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapi dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Para Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Saksi ke-2 : **NGADI HARIYANTO**:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi dan tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, dimana Saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi karena Saksi bertetangga dengan Penggugat / Tergugat Intervensi;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat ada permasalahan mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwasanya terkait tanah obyek sengketa adalah milik dari Armani (Penggugat);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwasanya terkait tanah obyek sengketa adalah milik dari Armani (Penggugat), oleh karena sejak kecil Saksi di kasih tahu

Halaman 28 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwasanya terhadap tanah obyek sengketa adalah milik dari Armani (Penggugat);

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas dari tanah obyek sengketa dan Saksi juga tidak tahu batas-batas dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa saat ini sudah di jual atau tidak Saksi jug atidak tahu, akan tetapi ketika Saksi lewat di depan tanah obyek sengketa ada plang bertuliskan PT. Tegal Gunung;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu kenapa PT. Tegal Gunung memasang plang di atas tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat ini di atas tanah obyek sengketa ada plang bertuliskan Grand Saptoraya;
- Bahwa saat ini terhadap tanah obyek sengketa Saksi tidak tahu siapa yang menguasainya;
- Bahwa Saksi tahu bahwasanya Armani (Penggugat) mendapatkan tanah obyek sengketa dari orang tuanya (waris);
- Bahwa Saksi tahu bahwasanya Armani (Penggugat) mendapatkan tanah obyek sengketa dari orang tuanya (waris), yaitu Saksi mendapatkan cerita dari orang lain;
- Bahwa saat Saksi lewat di depan tanah obyek sengketa, Saksi melihat ada bangunan dan pondasinya;
- Bahwa dahulu di atas tanah obyek sengketa ditanami tebu, sehingga dahulu yanah obyek sengketa adalah merupakan tanah pertanian;
- Bahwa bangunan di atas tanah obyek sengketa, Saksi tidak mengetahuinya siapa yang membangun;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat / Tergugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapi dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Para Penggugat Intervensi akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Saksi ke-3 : SUGAERI:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi dan tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, dimana Saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi karena Saksi bertetangga dengan Penggugat / Tergugat Intervensi;

Halaman 29 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat ada permasalahan mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Saksi sejak kecil lahir di sekitar tanah obyek sengketa, sehingga setahu Saksi bahwasanya terkait tanah obyek sengketa adalah milik dari Armani (Penggugat);
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini sudah di jual akan tetapi Saksi tidak tahu kepada siapa di jual, oleh karena Saksi hanya mendapatkan cerita dari orang-orang bahwasanya tanah tersebut telah terjual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas, batas-batas dan berapa harga di jualnya tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat ini di atas tanah obyek sengketa ada bangunan, akan tetapi Saksi tidak mengetahui bangunan di atas tanah obyek sengketa tersebut milik siapa;
- Bahwa Saksi sejak kecil bertempat tinggal di sekitar rumah Armani (Penggugat) hanya beda RT saja;
- Bahwa Saksi pernah melihat ada yang bekerja di atas tanah obyek sengketa yang bertuliskan banner, akan tetapi Saksi tidak mengetahui banner tersebut bertuliskan apa;
- Bahwa setahu Saksi terhadap tanah obyek sengketa awalnya adalah tanah pertanian, akan tetapi saat ini berubah menjadi tanah perumahan;
- Bahwa bu Armani (Penggugat) mendapatkan tanah obyek sengketa dari bapaknya, akan tetapi kepastiannya kapan Saksi tidak mengetahuinya, yang Saksi tahu bu Armini dapat dari pak Rasmi, karena bu Armini anak tunggal;
- Bahwa Saksi sejak kecil lahir disitu jadi Saksi tahu kalau tanah yang menjadi sengketa ini adalah tanah milik bu Armani;
- Bahwa rumah Saksi di sekitar tanah sengketa yaitu berjarak lebih kurang 700 (tujuh ratus) meter dan jarak rumah Saksi dengan rumah bu Armani (Penggugat) lebih kurang 200 (dua ratus) meter dibelakang rumah bu Armini, cuma beda RT saja;
- Bahwa kondisi lahan bu Armani (Penggugat) sekarang ada bangunan yang macet, akan tetapi Saksi tidak mengetahui bangunan siapa tersebut, setahu Saksi bukan bu Armani (Penggugat) yang membangun;
- Bahwa Saksi tidak melihat jelas berapa jumlah bangunan yang macet pengerjaannya, karena saksi tidak masuk hanya lewat saja;
- Bahwa lahan bu Armani (Penggugat) sebelumnya adalah lahan yang ditanami tebu dan hari ini ada beberapa bangunan.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat / Tergugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapinya

Halaman 30 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Para Penggugat Intervensi akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Saksi ke-4 : SUWAJI:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi dan tidak kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat / Tergugat Intervensi, dimana Saksi kenal dengan Penggugat / Tergugat Intervensi karena Saksi bertetangga dengan Penggugat / Tergugat Intervensi;
- Bahwa saat ini Saksi diminta memberikan keterangan terkait pembayaran DP penjualan tanah, setelah pembayaran DP saksi tidak tahu lagi apa ada pembayaran lagi atau tidak;
- Bahwa Saksi tahu terkait tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karena 2 (dua) tahun lalu sekitar tahun 2021 Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat berkumpul lalu melakukan transaksi jual beli;
- Bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat datang sendiri untuk melakukan transaksi jual beli tanah sengketa dan Desa hanya memfasilitasi saja, dimana yang menjual tanah Penggugat (bu Armani), dimana luas tanah yang dijual sekitar 16.000 (enam belas ribu) meter persegi dengan batas-batas:
 - Timur : jalan;
 - Selatan : tanah milik Safii;
 - Barat : tanah perbatasan Naraya;
 - Utara : tanah milik Ratim.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanahnya sengketa pada saat jual beli tersebut, dimana pembayarannya tanahnya di Dp (tanda jadi) dulu yaitu sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa penyerahan uang DP pada saat itu juga tapi uang DP diserahkan pada Armani baru besoknya, oleh karena Dp (tanda jadi) dulu yaitu sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut di transfer ke rekening Saksi dahulu dan baru Saksi serahkan kepada ahli waris Penggugat (bu Armani) besok harinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu ketentuan jual belinya karena setelah pembayaran DP Saksi tidak tahu kelanjutan dari jual beli tanah tersebut;

Halaman 31 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembelian tanah sengketa sudah dibayar lunas atau belum tapi dari keterangan Dul (anaknya bu Armani) tanah belum dibayar lunas;
- Bahwa pembayaran dari penjualan tanah belum dibayar lunas oleh Dul (anaknya bu Armani) ceritanya sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengecek ke bu Armani apakah pembayaran tanah sudah dibayar lunas atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana posisi sekarang Tergugat, dimana tanah yang dijual saat ini ada bagunannya, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah di atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tahu Yoyok (Tergugat) yang membangun perumahan di atas tanah sengketa saat ini;
- Bahwa setahu Saksi terhadap tanah obyek sengketa awalnya adalah tanah pertanian, akan tetapi saat ini berubah menjadi tanah perumahan;
- Bahwa anak-anak Penggugat ada saat dilakukan jual beli di Desa mendampingi Penggugat (bu Armani);
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah setelah dibayar DP penjualan tanah tersebut, apakah langsung dikuasai oleh pembeli (Tergugat) ataukah tidak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Yoyok (Tergugat) yang membangun perumahan di atas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-3 (Akta Jual Beli), yang saksi ketahui adalah adanya jual beli tanah dan pembayaran DP di kantor desa;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat belum membayar lunas pembayaran pembelian tanah yang saat ini menjadi sengketa;
- Bahwa didesa hanya membicarakan DP penjualan tanah dan tidak ada tanda tangan berkas sama sekali;
- Bahwa pada saat datang ke kantor desa Tergugat menyampaikan bahwasanya membeli tanah untuk dibangun perumahan;
- Bahwa Saksi tidak melihat jelas berapa jumlah bangunan yang macet pengerjaannya, karena saksi tidak masuk hanya lewat saja;
- Bahwa lahan bu Armani (Penggugat) sebelumnya adalah lahan yang ditanami tebu dan hari ini ada beberapa bangunan;
- Bahwa sebelum adanya banner Grand Saptor Raya dahulu pernah ada plang yang bertuliskan PT. Tegajaya Makmur dan Saksi tidak tahu kapan mulai pergantian nama di atas tanah tersebut dari Grand Saptor Raya menjadi plang PT. Tegajaya Makmur;

Halaman 32 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat / Tergugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapinya dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Para Penggugat Intervensi akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya, oleh Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, telah diajukan bukti-bukti surat berupa bukti surat TT – 1 sampai dengan T – 11 dan walaupun telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksinya, akan tetapi Kuasa Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi tidak mempergunakan kesempatannya tersebut;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat para Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi berupa TT – 1 sampai dengan TT – 3, yaitu antara lain:

1. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 yang dibuat oleh Notaris – PPAT Fathul Laila, S.H., LL.M., M.Kn, yang fotokopinya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda TT – 1;
2. Fotokopinya daftar hadir dalam penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, yang fotokopinya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda TT – 2;
3. Fotokopi Kumpulan Tanda Terima Berkas oleh Notaris Fathul Laila, S.H., LL.M., M.Kn, dan karyawannya dari Saptoraya dan Armani, yang fotokopinya tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda TT – 3;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas, sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dan meneliti petitum surat gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi pada point angka 2 (dua) yaitu tentang “Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi/cedera janji” dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa akan tetapi sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dan meneliti petitum surat gugatan Penggugat / Tergugat Intervensi pada point angka 2 (dua) dalam perkara *a quo* tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pendapatkan terlebih dahulu terkait hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas tanah obyek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dihadiri oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum'at, tanggal 9 Juni 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa menurut Majelis Hakim pada pokoknya tidak terdapat perbedaan yang prinsip antara Penggugat/Tergugat I Intervensi dengan Turut Tergugat Intervensi dan Para Penggugat Intervensi mengenai letak dan batas-batas dari obyek sengketa sebagaimana terdapat dalam surat gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi, akan tetapi hanya terdapat perbedaan pada penyebutan siapa yang menguasai terhadap tanah obyek sengketa, dimana pada saat dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh Majelis Hakim dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi, Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi dan Kuasa Para Penggugat Intervensi, terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*, maka di ketahui bahwasanya:

- Menurut Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi menyatakan bahwasanya terhadap tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat/Tergugat II Intervensi, yaitu:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Pak Ratim;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Pak Marsaid;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa.
- Menurut Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi menyatakan bahwasanya terhadap tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat/Tergugat I Intervensi dan Tergugat/Tergugat II Intervensi, yaitu:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Pak Ratim;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Pak Marsaid;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa.
- Menurut Kuasa Para Penggugat Intervensi menyatakan bahwasanya terhadap tanah obyek sengketa secara keseluruhan tidak tahu dikuasai oleh siapa, apakah Penggugat/Tergugat I Intervensi ataupun Tergugat/Tergugat II Intervensi, yaitu:
 1. Eva Kusuma Dewi Fardani membeli tanah kavling di Blok D-19 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi;
 2. Moh. Arifin membeli tanah kavling di Blok D- 62, D- 63 dan D- 64 masing-masing dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi;

Halaman 34 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sugeng Adi Prasetyo membeli tanah kavling di Blok D- 85 dengan luas tanah 72 (tujuh puluh dua) meter persegi;
4. Sumiyati membeli tanah kavling blok B- 11 dengan dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi;
5. Irsinggit membeli tanah kavling blok D- 24 dengan dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi;
6. Ridyan Fikriana membeli tanah kavling blok D- 34 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa menurut Majelis Hakim pada pokoknya tidak terdapat perbedaan yang prinsip antara Penggugat/Tergugat I Intervensi dengan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi dan Para Penggugat Intervensi, mengenai letak, luas dan batas-batas dari obyek sengketa sebagaimana terdapat dalam surat gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi, akan tetapi terdapat perbedaan yang prinsip terkait pada penguasaan dan pihak-pihak yang ada di atas tanah obyek sengketa, dimana saat ini banyak pihak-pihak lain yang menguasai (pembeli tanah kapling) di atas tanah obyek sengketa (bukan hanya Para Penggugat Intervensi saja), akan tetapi masih banyak pihak-pihak lain yang menguasai di atas tanah obyek sengketa selain yang saat ini menjadi pihak Para Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) sebenarnya erat kaitannya dengan hukum pembuktian, walaupun secara formil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 284 RBg namun demikian pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran dan batas-batas objek sengketa termasuk juga siapa saja yang berada di atas tanah objek sengketa atau siapa saja yang menguasai terhadap tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa memang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh karena tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR / Pasal 284 RBg, maka pada dasarnya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, tetapi berdasarkan Pasal 153 Ayat (1) HIR atau Pasal 180 Ayat (1) RBg menegaskan bahwasanya nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) dapat dijadikan sebagai

Halaman 35 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan bagi Hakim dalam mempertimbangkan putusannya, yang mana sifat daya mengikatnya tidak mutlak sehingga Hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh karena sering terjadi dalam praktek peradilan dimana pada saat suatu putusan akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkara tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di jalankan, karena obyek barang yang hendak dilakukan eksekusi tidak jelas dan tidak pasti baik itu mengenai letak, ukuran dan batas-batasnya, sehingga dengan demikian secara tidak langsung walaupun pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR atau Pasal 284 RBg, tetapi oleh karena menurut Majelis Hakim sangat membantu dalam hal pelaksanaan eksekusi terhadap perkara *a quo* kelak, maka sangat penting akan adanya acara pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1975 bahwasanya “Merupakan kewenangan *Judex facti* – Hakim Pengadilan Negeri untuk menentukan dapat diterimanya atau tidaknya permohonan pembuktian dalam “pemeriksaan setempat” yang diajukan oleh salah satu pihak (ic. Penggugat)”

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg bahwasanya “barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut” dalam hal ini apabila kita membaca anotasi dari Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek, diungkapkan bahwa secara sepintas lalu, asas tersebut kelihatannya sangat mudah. Sesungguhnya dalam praktek merupakan hal yang sangat sukar untuk menentukan secara tepat, siapa yang harus dibebani kewajiban untuk membuktikan sesuatu. Sebagai patokan untuk dapat dikemukakan, bahwa hendaknya tidak selalu satu pihak saja yang diwajibkan memberikan bukti, akan tetapi harus dilihat secara kasus

Halaman 36 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian kasus, menurut keadaan yang kongkrit dan pembuktian itu hendaknya diwajibkan kepada pihak yang paling sedikit diberatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 163 HIR atau Pasal 283 RBg tersebut di atas maka, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya Penggugat/Tergugat I Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya dan Turut Tergugat/ Turut Tergugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam sangkalannya;

Menimbang, bahwa terkait hal ini sejalan dengan anotasi dari Ny. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata tersebut, DR. Harifin A. Tumpa, S.H. M.H., Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam makalah yang diberikan pada pelatihan Hakim Pengadilan Negeri tahun 2002 pada halaman 26, menyatakan bahwa asas “siapa yang mendalilkan sesuatu dia harus membuktikan”, kelihatannya asas tersebut mudah dan bahkan banyak orang dengan simpel menyatakan bahwa siapa yang menggugat maka ia yang harus membuktikan. Namun dalam praktek, masalah pembebanan pembuktian tersebut cukup rumit dan harus dilakukan dengan sangat hati-hati, oleh karena itu pembebanan pembuktian harus melihat kasus perkasus, menurut keadaan yang kongkrit. Hakim dituntut untuk mempunyai analisa yang tajam sehingga dapat menentukan pembebanan pembuktian secara tepat dan adil;

Menimbang, bahwa ada beberapa teori tentang pembebanan pembuktian itu, namun saat ini banyak dipakai teori “**billijkheid beginsel**” atau **teori kepatutan**. Teori ini menganut prinsip bahwa pihak yang dibebani pembuktian adalah pihak yang paling sedikit diberatkan berdasarkan kepatutan dan keadilan, dan berdasarkan kaedah hukum dalam putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972 pada dasarnya adalah bahwa beban pembuktian yang diletakkan kepada pihak yang harus membuktikan sesuatu yang negatif, adalah lebih berat daripada beban pembuktian pihak yang harus membuktikan sesuatu yang positif, dimana yang tersebut terakhir ini dibebankan kepada pihak yang lebih mampu untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat I Intervensi untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti surat tertanda P – 1 sampai dengan bukti surat tertanda P – 10 dan 4 (empat) orang saksi-saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan hasil dari pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) yang dihadiri oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum’at,

Halaman 37 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Juni 2023, dimana saat dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) di tanah obyek sengketa, banyak pihak-pihak yang menguasai (pembeli tanah kapling) di atas tanah obyek sengketa (bukan hanya Penggugat Intervensi saja), akan tetapi masih banyak pihak-pihak lain yang menguasai di atas tanah obyek sengketa selain Para Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo*, sehingga menurut Majelis Hakim hal ini nantinya akan menjadikan suatu putusan ketika suatu saat nanti akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkaranya tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di jalankan dan tentu saja akan menjadikan hambatan dalam eksekusi kelak, sehingga demi asas cepat, sederhana dan biaya ringan maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwasanya terhadap surat gugatan Penggugat/Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo* harus di nyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan oleh karena gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), sehingga dengan demikian Penggugat/Tergugat I Intervensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat/Tergugat I Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara *a quo* yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang tidak relevan dengan putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

DALAM INTERVENSI:

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 19 Februari 2023, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa adapun dasar pengajuan permohonan sebagai Para Pihak Intervensi atas perkara perdata Gugatan di atas adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pokok perkara tersebut diatas antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat telah terjadi persengketaan mengenai Tanah Letter C nomor 1609 Persil Nomor 14 Kelas D II Seluas 16.920 M² atas nama Lasuwi P. Armini, yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab.

Halaman 38 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malang, dan bukti kepemilikan tanah tersebut saat ini telah dikonversi menjadi sertifikat dengan nomor sertifikat 05151 Tertanggal 03 September 2020 atasnama Armini yaitu Penggugat dan telah dipecah menjadi beberapa sertifikat dengan nomor sertifikat :

- a. 05178 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01566/saptorenggo/2020 luas 3.470m²
 - b. 05179 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01567/saptorenggo/2020 luas 3,470m²,
 - c. 05180 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratnggal 17/02/2021 no 01568/saptorenggo/2020, luas 3.402m²,
 - d. 05181 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01569/saptorenggo/2020 luas 3.361m²,
 - e. 05182 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratanggal 17/02/2021 no 01570/saptorenggo/2020 luas 2.583m²
yang kesemuanya atasnama ARMINI yaitu Penggugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat dalam pokoknya menyatakan tanah sertifikat nomor 05151 Tertanggal 03 September 2020 yang kemudian dipecah menjadi 5 sertifikat (posita point 1) permohonan ini, yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab. Malang dijual kepada Tergugat dengan harga Rp.10.152.000.000 (Sepuluh Milyar Seratus Limapuluh duajuta Rupiah) pada tanggal 09 Desember 2019 dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 02 Tertanggal 09 Desember 2019 dihadapan Turut Tergugat yang ditandatangani oleh Armini (Penggugat) dan Sutrisno selaku Pihak Pertama/Penjual dan Yoyok Murtiono selaku Pihak Kedua/Pembeli;
 3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 02 Tertanggal 09 Desember 2019 tersebut kedua belah pihak sepakat bahwa Penjual yaitu Penggugat memberikan keleluasaan kepada Tergugat untuk melakukan segala tindakan (pengerjaan tanah tersebut) mulai dari memasang banner dan umbul umbul (Pasal 2 akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 Tanggal 09 Desember 2019);
 4. Bahwa, dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 02 Tertanggal 09 Desember 2019 tersebut juga diatur klausul bahwa pihak Pembeli yaitu Tergugat diperbolehkan oleh pihak penjual yaitu Penggugat untuk mendozer atau melakukan pengerukan, pemerataan tanah objek perjanjian, yang segala sesuatunya untuk kepentingan pihak pembeli yaitu Tergugat;

Halaman 39 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, dengan adanya Klausula-klausula dan perjanjian yang telah Para Pemohon Intervensi dalilkan pada point 3 dan 4 permohonan ini, maka dapat ditafsirkan bahwa sejak awal penggugat telah mengetahui dan menyetujui niatan Tergugat membeli tanah Penggugat tujuannya untuk dikembangkan atau untuk dikavlingkan yang muaranya petakan tanah-tanah kavling tersebut nantinya akan dijual kepada para user;
6. Bahwa, kepentingan Para Pemohon Intervensi dalam perkara ini adalah bahwa Para Pemohon Intervensi adalah para Pembeli yang beritikad baik dari Tergugat terhadap beberapa tanah kavling yang merupakan bagian dari satu kesatuan dari objek sengketa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yaitu tanah sertifikat nomor 05151 Tertanggal 03 September 2020 atasnama Armini yaitu Penggugat yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat (posita point 1) permohonan ini, yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab. Malang;
7. Bahwa, mengingat objek-objek tanah kavling yang dibeli oleh para Pemohon Intervensi dari Tergugat merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dari objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, maka dengan kata lain kepentingan hukum terhadap objek sengketa Penggugat dan Para Pemohon Intervensi dalam Perkara Gugatan No. 119/Pdt.G/2022/PN. Kpn adalah sama, yaitu berkaitan dengan tanah sertifikat nomor 05151 Tertanggal 03 September 2020 atasnama Armini yaitu Penggugat yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat (posita point 1) permohonan ini, yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab. Malang;
8. Bahwa, pembelian beberapa Tanah kavling oleh para pemohon intervensi dari Tergugat dibuktikan dengan adanya perjanjian-perjanjian pengikatan jual beli secara dibawah tangan antara para pemohon intervensi dengan Tergugat yangmana perjanjian-perjanjian tersebut telah di warmerking oleh pejabat-pejabat yang berwenang termasuk diantaranya Turut Tergugat, adapun perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diantaranya:
 - a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 08 April 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Eva Kusuma Dewi Fardani (PEMOHON INTERVENSI I)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M² di Blok D-91 dengan Harga Rp.115.000.000,00 (Seratus Limabelas Juta Rupiah);
 - b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Jumat 16 Desember 2019 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Moh. Arifin (PEMOHON**

Halaman 40 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



- INTERVENSI II)** tiga bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 60 M² di Blok D-62, D-63, dan D-64 dengan Harga Rp.270.000.000,00 (Duaratus Tujuh puluh Juta Rupiah);
- c) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Selasa 14 Januari 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Sugeng Adi Prasetyo (PEMOHON INTERVENSI III)** sebidang tanah dan bangunan seluas 72 M² di Blok D-85 dengan Harga Rp.90.000.000,00 (Sembilan puluh Juta Rupiah);
- d) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Jumat 13 Maret 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Sumiyati (PEMOHON INTERVENSI IV)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M² di Blok B-11 dengan Harga Rp.90.000.000,00 (Sembilan puluh Juta Rupiah);
- e) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 28 Oktober 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Irsinggit (PEMOHON INTERVENSI V)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M² di Blok D-34 dengan Harga Rp.125.000.000,00 (Seratus dua puluh Lima Juta Rupiah);
- f) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 18 November 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Ridyan Fikriana (PEMOHON INTERVENSI VI)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M² di Blok D-50 dengan Harga Rp.135.000.000,00 (Seratus Tiga puluh Lima Juta Rupiah);
9. Bahwa, objek jual beli antara para pemohon intervensi dengan Tergugat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang disebutkan dalam posita point 8 tersebut diatas berupa tanah dan bangunan yang mana bangunan yang dimaksud akan dibangun oleh tergugat setelah para pemohon intervensi melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat;
10. Bahwa, sejak para pemohon intervensi melakukan pelunasan pembayaran pembelian tanah dan bangunan kepada Tergugat, sampai permohonan ini dibuat dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen, para pemohon intervensi belum menerima haknya yaitu berupa tanah kavling dan bangunan rumah yang dijanjikan oleh Tergugat seperti dalam perjanjian pengikatan jual beli antara tergugat dan para pemohon intervensi;
11. Bahwa, dengan para Pemohon Intervensi telah melunasi pembayaran pembelian tanah dan bangunan kepada Tergugat, dan Penggugat juga telah menerima pembayaran dari Tergugat (sesuai dalil Penggugat pada posita gugatan penggugat di Point-5), maka sudah sepatutnya Tergugat dan/atau Penggugat dan/atau pihak lain yang menguasai tanah tersebut



- menyerahkan hak para Pemohon Intervensi yaitu menyerahkan tanah kavling dan bangunan kepada para pemohon intervensi;
12. Bahwa, pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 02 Tertanggal 09 Desember 2019 tersebut kondisi dokumen kepemilikan objek sengketa tersebut masih dalam bentuk Letter C yaitu Tanah Letter C nomor 1609 Persil Nomor 14 Kelas D II Seluas 16.920 M² atasnama Lasuwi P.Armini, yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab. Malang. Yang kemudian oleh Tergugat dokumen-dokumen kepemilikan tanah tersebut diuruskan atau dikonversi menjadi sertifikat yaitu sertifikat nomor : 05151 Tertanggal 03 September 2020 atasnama Armini yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat (posita point 1) permohonan ini. dan disamping itu Penggugat telah menerima sejumlah uang pembayaran objek tanah tersebut dari Tergugat yang mana uang pembayaran tersebut sejatinya adalah uang pelunasan kavling yang disetorkan para Pemohon Intervensi selaku user melalui Tergugat. artinya saat ini Penggugat yaitu ibu ARMINI telah menikmati baik secara langsung maupun tidak langsung hak dari Tergugat dan User yaitu Para pemohon Intervensi;
 13. Bahwa dengan dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah para pemohon intervensi jelaskan diatas maka majelis hakim pengadilan negeri Kepanjen sudah sepatutnya memasukkan para pemohon intervensi menjadi pihak dalam perkara perdata gugatan nomor: 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn yang saat ini diperiksa di Pengadilan Negeri Kepanjen;
 14. Bahwa Permohonan Intervensi dari para Pemohon Intervensi untuk dimasukkan menjadi pihak dalam perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah cukup beralasan mengingat para Pemohon Intervensi sangat Berkepentingan dalam Perkara tersebut untuk melindungi hak-haknya. Dimana Para Pemohon Intervensi dapat membuktikan secara Autentik, oleh karenanya Para Pemohon Intervensi selaku pembeli yang beritikad baik atas tanah kavling yang menjadi satu kesatuan dari objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara tersebut;
 15. Bahwa oleh karena Permohonan Intervensi ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan atas dasar fakta-fakta yang benar maka sudah sepatutnya jika Permohonan Intervensi ini dikabulkan untuk seluruhnya;
 16. Bahwa berdasarkan pada apa-apa yang terurai diatas, para Pemohon Intervensi mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepanjen memeriksa Perkara Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn berkenan memberi keputusan yang amarnya sbb:

- a. Mengabulkan permohonan para pemohon Intervensi untuk dimasukkan menjadi pihak dalam perkara perdata No 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen;
- b. Menyatakan para Pemohon Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik serta ditetapkan menjadi pihak dalam perkara perdata No 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen;
- c. Menyatakan sah Perjanjian-perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dan para Pemohon Intervensi, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual beli:
 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 08 April 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Eva Kusuma Dewi Fardani (PEMOHON INTERVENSI I)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M2 di Blok D-91 dengan Harga Rp.115.000.000,- (Seratus Limabelas Juta Rupiah);
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Jumat 16 Desember 2019 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Moh. Arifin (PEMOHON INTERVENSI II)** tiga bidang tanah dan bangunan masing-masing seluas 60 M2 di Blok D-62, D-63, dan D-64 dengan Harga Rp.270.000.000,- (Dua ratus Tujuh puluh Juta Rupiah);
 3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Selasa 14 Januari 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Sugeng Adi Prasetyo (PEMOHON INTERVENSI III)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M2 di Blok D-85 dengan Harga Rp.90.000.000,- (Sembilanpuluh Juta Rupiah);
 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Jumat 13 Maret 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Sumiyati (PEMOHON INTERVENSI IV)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M2 di Blok B-11 dengan Harga Rp.90.000.000,- (Sembilanpuluh Juta Rupiah);
 5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 28 Oktober 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Irsinggit (PEMOHON INTERVENSI V)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M2 di Blok D-34 dengan Harga Rp.125.000.000,- (Seratus duapuluh Lima Juta Rupiah);

Halaman 43 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal Rabu 18 November 2020 antara Muhammad Yoyok Murtiono dan **Ridyan Fikriana (PEMOHON INTERVENSI VI)** sebidang tanah dan bangunan seluas 60 M2 di Blok D-50 dengan Harga Rp.135.000.000,- (Seratus Tigapuluh Lima Juta Rupiah);

d. Memerintahkan Tergugat dan/atau Penggugat dan/atau pihak lain yang menguasai tanah dengan sertifikat nomor : 05151 Tertanggal 03 September 2020 atasnama Armini yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat (posita point 1) permohonan ini yang menjadi objek sengketa antara penggugat dan tergugat untuk memberikan tanah kavling dan bangunan yang merupakan bagian dari kesatuan objek tanah sengketa antara penggugat dan tergugat tersebut kepada Para Pemohon intervensi.

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

DALAM EKSEPSI:

I. Gugatan Abscuur Libel.

1. Bahwa para Pemohon Intervensi tidak mendalilkan hubungan hukum dengan Termohon Intervensi/Penggugat, baik berupa perjanjian dibawah tangan atau Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
2. Bahwa para Pemohon Intervensi tidak mendalilkan secara rinci obyek permohonan tentang batas-batas tanah serta bangunan diatasnya, tidak mendalilkan alas hak atas tanah sebagai bukti hak milik atas tanah para Pemohon Intervensi, sehingga permohonan para Pemohon Intervensi dapat dikualifikasikan sebagai permohonan yang tidak jelas dan kabur;

II. Gugatan Error In Persona.

Bahwa para pemohon Intervensi tidak memiliki hak mengajukan gugatan Intervensi terkait perkara perdata Nomor. 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn yang sedang diperiksa karena para Pemohon Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Termohon Intervensi/Penggugat, gugatan yang diajukan oleh orang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang cacat formil Error in persona.

Berdasarkan Eksepsi Termohon Intervensi/Penggugat tersebut diatas mohon kepada yang mulia Majelis Hakim agar menjadikan pertimbangan hukum, sehingga beralasan menurut hukum apabila permohonan para

Halaman 44 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Intervensi dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM PERMOHONAN INTERVENSI:

1. Bahwa Termohon Intervensi/Penggugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Permohonan para Pemohon Intervensi kecuali diakui kebenarannya oleh Termohon Intervensi/Penggugat;
2. Bahwa Dalam Perkara Nomor: 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn adalah gugatan wanprestasi kepada Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) berdasarkan Akta Nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 tentang pengikatan jual-beli, para Pemohon Intervensi tidak memiliki hak untuk menarik diri sebagai pihak intervenient dalam kedudukan hukum perkara Aquo, karena :
 - 1) Terjadinya hubungan hukum antara para Pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dibuat setelah penanda-tanganan atau terbitnya Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019;
 - 2) Para pemohon Intervensi tidak termasuk pihak dalam Akta Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 tentang perjanjian pengikatan jual beli.
3. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi pada posita angka 1, posita angka 3 dan posita angka 4 telah dilaksanakan sesuai dengan Akta Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 dan Termohon Intervensi/Penggugat tidak menanggapi, terkait Sertifikat Nomor 05151 atas nama Armini tanggal 03 September 2020 yang dipecah menjadi 5 (lima) Sertifikat dan semua atas nama Armini merupakan syarat pelunasan pembayaran obyek sengketa sesuai dengan pasal 1 angka 5 Akta No. 02 menyebutkan yang pada pokoknya bahwa pelunasan akan dibayar setelah Sertifikat selesai,
4. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi terkait posita angka 2 mendalilkan obyek sengketa dijual kepada Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) adalah tidak lengkap, sesuai dengan pasal 1 Akta NO. 02 selengkapnya berbunyi: harga penjualan/pembelian atas tanah tersebut disetujui dan ditetapkan sebesar Rp. 10.152.000.000,- (sepuluh milyar seratus lima puluh dua juta Rupiah) yang dibayar secara bertahap dengan keterangan sebagai berikut :
 - 1) Tahap pertama sebagai ikatan tanda jadi telah dibayarkan sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) pada tanggal 20-11-2019 (dua puluh Nopember dua ribu Sembilan belas);
 - 2) Tahap kedua dibayarkan setelah penanda-tanganan akta ini yaitu pada tanggal 09-12-2019 (Sembilan Desember dua ribu sembilan belas) sebesar Rp. 200.000.000, 00 (dua ratus juta Rupiah);

Halaman 45 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



- 3) Tahap ketiga akan dibayar maksimal pada tanggal 23-01-2020 (dua puluh tiga Januari dua ribu dua puluh) sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) tetapi faktanya pada tanggal 23-01-2020 tersebut dibayar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) kemudian pada tanggal 3 Februari 2020 (tiga Februari dua ribu dua puluh); dibayar sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);
- 4) Tahap keempat akan dibayarkan maksimal 4 (empat) bulan setelah pembayar tahap ketiga sebesar Rp. 2.889.600.000,00 (dua miliar delapan ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus ribu Rupiah);
- 5) Pelunasan akan dibayar setelah sertifikat selesai sejumlah Rp. 6.742.400.000,00 (enam miliar tujuh ratus empat puluh dua juta empat ratus ribu Rupiah) oleh pihak kedua dan untuk penerimaan uang dibuatkan tanda terima atau kwitansi tersendiri oleh kedua belah pihak;

Bahwa Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) telah Wanprestasi sejak pembayaran tahap ketiga, karena Tergugat melakukan kewajiban tidak sesuai dengan pasal 1 angka 3 Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019;

5. Bahwa sesuai dengan fakta hukum pada angka 3 jawaban Termohon Intervensi/Penggugat membuktikan bahwa Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) tidak layak menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga karena belum membayar lunas obyek sengketa kepada Termohon Intervensi/Penggugat dan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) tidak memenuhi syarat menjual tanah obyek sengketa dalam bentuk kapling-kapling beserta bangunan di atasnya kepada pihak ketiga karena tidak memiliki syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tidak memiliki Izin Perubahan Pengelolaan Tanah (IPPT) dan/atau Izin Alih Fungsi Lahan obyek sengketa dan izin-izin lain terkait pembangunan perumahan yang pada pokoknya Tergugat tidak memenuhi syarat menjual tanah obyek sengketa dalam bentuk kapling-kapling kepada pihak ketiga.
 - 2) Dalam Akta No. 02 tanggal 09 Desember 2019 tidak ada klausul pasal yang mencantumkan Penggugat mengetahui atau menyetujui untuk dijual dalam bentuk kapling kepada pihak ketiga (user). Maka Penggugat menolak kewajiban hukum yang tidak tercatum dalam Akta 02 tersebut;
6. Bahwa para Pemohon Intervensi berusaha mengait-ngaitkan Termohon Intervensi/Penggugat terhadap perjanjian pengikatan jual-beli antara para Pemohon Intervensi (user) dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono)



dikaitkan dengan posita angka 5 yang menafsirkan posita angka 3 dan posita angka 4 seolah-olah penggugat mengetahui dan menyetujui untuk dikapling dan dijual kepada pihak ketiga (user) adalah tidak benar dan mengada-ada yang benar adalah sesuai dengan klausul pasal pada Akta nomor 02 tanggal 09 Desember 2019 dan tidak perlu ditafsirkan karena klausul pasal dalam Akta No. 02 tersebut merupakan Bahasa baku yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris (Turut Tergugat) untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi Penggugat dan Tergugat;

7. Bahwa pada posita angka 6, sampai dengan posita angka 16 adalah para Pemohon Intervensi berusaha menarik Termohon Intervensi/Penggugat untuk bertanggung-jawab atas akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual-beli beberapa tanah kapling antara para pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) adalah tidak tepat dan tidak relevan;
8. Bahwa permohonan para Pemohon Intervensi pada posita angka 6, yang pada pokoknya menyatakan pembeli dengan itikat baik dikaitkan dengan posita angka 7 terhadap beberapa tanah kapling yang merupakan bagian dari satu kesatuan dari obyek sengketa perlu pembuktian tersendiri dengan gugatan acara biasa tidak melalui Lembaga Intervensi, kemudian apakah pembeli dengan itikat baik sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang syarat sahnya pembeli dengan itikat baik;
9. Bahwa permohonan para pemohon Intervensi terkait posita angka 8 yang pada pokoknya adanya perjanjian pengikatan jual-beli dibawah tangan antara para pemohon Intervensi dengan Tergugat, Termohon Intervensi/Penggugat menolak perjanjian tersebut karena obyek yang diperjanjikan adalah Sertifikat Hak milik Nomor 05151 atas nama Armini yang dipecah menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak milik semua atas nama Armini yang sebelumnya tercatat dalam Akta Pembagian Harta waris No. Reg.593/104/452.660.300/87 belum dibayar lunas oleh Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dan menjadi obyek sengketa di Pengadilan Negeri Kepanjen, sesuai dengan ketentuan pasal 1320 angka 4 KUHPerdara yang berbunyi : untuk sahnya perjanjian diperlukan suatu sebab yang halal;
10. Bahwa permohonan para pemohon Intervensi terkait posita angka 12 yang pada pokoknya para pemohon Intervensi melakukan pelunasan pembayaran kepada Tergugat adalah tanggung jawab Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono), janganlah kemudian tanggung-jawab tersebut dibebankan kepada Termohon Intervensi/Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum dengan para Pemohon Intervensi;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Termohon Intervensi/Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Termohon Intervensi/Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan antara Para Pemohon Intervensi dengan Termohon Intervensi/Penggugat tidak memiliki hubungan hukum.

DALAM PERMOHONAN INTERVENSI:

1. Menolak Permohonan para Pemohon Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli antara para Pemohon Intervensi dengan Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) batal demi hukum;
3. Menghukum Para Pemohon Intervensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berpendapat lain, mohon diputus yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

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

1. Bahwa menanggapi Permohonan Intervensi pada point 1 da 2, dimana pihak Penggugat dan Tergugat hadir menghadap Turut Tergugat untuk melakukan kesepakatan jual beli terhadap mengenai Tanah letter c nomor 1609 persil nomor 14 kelas D II seluas 16.920 m atas nama Lasuwi P Armini yang terletak di Desa Saptorenggo Kec. Pakis, Kab.Malang yang kemudian dibuatkanlah Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang dibacakan dan dihadiri para pihak di kantor desa Saptorenggo, Kec. Pakis, Kabupaten Malang yang dibacakan dan ditandatangani oleh Armini (Penggugat) dan Sutrisno selaku Pihak Pertama/Penjual dan Yoyok Murtiono selaku Pihak Kedua/Pembeli (Tergugat) dengan nilai yang di sepakati oleh penggugat dengan tergugat sebesar Rp 10.152.000.000-, (sepuluh milyar seratus lima puluh dua juta rupiah), namun objek sengketa tersebut masih belum bersertifikat kemudian para pihak bersepakat untuk di uruskan oleh Turut Tergugat di konversikan menjadi sertifikat nomor 05151



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 03 september 2020 atas nama Armini yaitu Penggugat dan telah di pecah menjadi beberapa sertifikat dengan nomor sebagai berikut :

- 1) 05178 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01566/saptorenggo/2020 luas 3.470m²;
- 2) 05179 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01567/saptorenggo/2020 luas 3,470m²,
- 3) 05180 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01568/saptorenggo/2020, luas 3.402m²,
- 4) 05181 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01569/saptorenggo/2020 luas 3.361m²,
- 5) 05182 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01570/saptorenggo/2020 luas 2.583m²

yang kesemuanya atas nama ARMINI, oleh karena belum terselesaikannya biaya-biaya pengurusan dan administrasi lainnya serta untuk itikad baik mengamankan surat-surat sebagaimana isi Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang telah disepakati para pihak, maka sertifikat dan dokumen lain ada pada Turut Tergugat.

2. Bahwa menanggapi Permohonan Intervensi pada point 3, 4, 5 dan 6 kesemuanya hal tersebut telah disepakati dan dengan ditandatangani nya Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, maka apa yang tertuang dalam kesepakatan tersebut menjadi konsekwensi apa yang telah disepakati, berkaitan dengan adanya pengerukan, pemerataan, pemasangan umbul-umbul, benner serta pemetaan bidang (kavling) yang isinya tertuang dalam perikatan yang dibuat oleh Turut Tergugat sebagaimana kesepakatan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat.
3. Bahwa berkenaan dengan permohon intervensi point 7 sampai dengan point 17, sebagaimana Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019 yang dibacakan dan dihadiri para pihak di kantor desa Saptorenggo, Kec. Pakis, Kabupaten Malang yang ditandatangani oleh Armini (Penggugat) dan Sutrisno selaku Pihak Pertama/Penjual dan Yoyok Murtiono selaku Pihak Kedua/Pembeli (Tergugat) yang sekarang objek tersebut telah menjadi sertifikat 05151 Tertanggal 03 September 2020 atas nama Armini yaitu Penggugat yang saat ini sudah dipecah menjadi 5 sertifikat, Maka sebagaimana Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember

Halaman 49 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, jika Para Pemohon Intervensi melakukan transaksi jual beli, sejauh berkenaan dengan objek yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019, hal tersebut dapat dilaksanakan karena Penggugat dan Tergugat mengikat diri dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) nomor 02 tertanggal 09 Desember 2019 dan Kuasa Jual nomor 04 tertanggal 09 Desember 2019.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka, menurut hukum yang harus dianggap terbukti bahwasanya yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*, adalah sebidang tanah letter C Nomor: 1609 persil Nomor: 14, kelas D II, luas 16.920 (enam belas ribu Sembilan ratus dua puluh) meter persegi, atas nama Lasuwi P. Armini, terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, yang tercatat dalam Akta Pengikatan jual-beli Nomor 02 tanggal 09 Desember 2019;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tanah Letter C Nomor 1609, Persil Nomor 14, Kelas D II, seluas 16.920 (enam belas ribu) meter persegi atas nama Lasuwi P. Armini, yang terletak di Desa Saptorenggo, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang dan bukti kepemilikan tanah tersebut saat ini telah dikonversi menjadi sertifikat dengan nomor sertifikat 05151, tertanggal 3 September 2020, atas nama Armini yaitu Penggugat dan telah dipecah menjadi beberapa sertifikat dengan nomor sertifikat:

- a. 05178 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01566/saptorenggo/2020 luas 3.470m²;
 - b. 05179 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 No 01567/saptorenggo/2020 luas 3.470m²;
 - c. 05180 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratanggal 17/02/2021 no 01568/saptorenggo/2020, luas 3.402m²;
 - d. 05181 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur tertanggal 17/02/2021 no 01569/saptorenggo/2020 luas 3.361m²;
 - e. 05182 atas nama ARMINI Tertanggal 23 Februari 2021, surat ukur teratanggal 17/02/2021 no 01570/saptorenggo/2020 luas 2.583m²;
- yang kesemuanya atas nama ARMINI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Intervensi telah disangkal oleh Tergugat I Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi, maka

Halaman 50 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Para Penggugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan intervensinya dan Tergugat I Intervensi serta Turut Tergugat Intervensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalil-dalil gugatan intervensinya, telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti surat tertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 1 sampai dengan PI.I.II.III.IV.V.VI. – 32 dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu Saksi 1). Yuroida Amna dan 2). Deni Istanto;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Para Penggugat Intervensi berupa PI.I.II.III.IV.V.VI. – 1 sampai dengan PI.I.II.III.IV.V.VI. – 32, yaitu antara lain:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok D-91 Tertanggal 08 April 2020 yang diwarmerking oleh Turut Tergugat (FATHUL LAILA,SH, LL.M.M.Kn), yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 1;
2. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya ikatan tanda jadi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi I (Eva Kusuma Dewi Fardani), tanggal 3 Maret 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 2;
3. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya Pelunasan pembelian kavling antara Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi I (Eva Kusuma Dewi Fardani), tanggal 8 April 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok D-85, tanggal 14 Januari 2020 yang diwarmerking oleh Turut Tergugat (FATHUL LAILA, S.H., LL.M., M.Kn), yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 4;
5. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya titipan ikatan tanda jadi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 19 Desember 2019, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 5;

Halaman 51 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya titipan ikatan tanda jadi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 19 Desember 2019, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 6;
7. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya titipan DP Pemesanan rumah/pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 11 Januari 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 7;
8. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya administrasi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 14 Januari 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 8;
9. Fotokopi Kwitansi Penyetoran titipan biaya Pemesanan rumah/pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 12 Februari 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 9;
10. Fotokopi Kwitansi Penyetoran titipan biaya Pemesanan rumah/pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 12 Maret 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 10;
11. Fotokopi Kwitansi Penyetoran pelunasan biaya Pemesanan rumah/pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi III (Sugeng Adi Prasetyo), tanggal 18 April 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 11;
12. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok B-11, tanggal 13 Maret 2020, yang diwarmerking oleh Turut Tergugat (FATHUL LAILA, S.H., LL.M., M.Kn), yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 12;
13. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya ikatan tanda jadi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi IV (SUMIYATI), tanggal 21

Halaman 52 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



November 2019, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 13;

14. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya **Pelunasan** pembelian kavling antara Tergugat (Muhammad Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi IV (SUMIYATI), tanggal 22 November 2019, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 14;
15. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok D-34, tanggal 28 Oktober 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 15;
16. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya ikatan tanda jadi pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi V (IRSINGGIT), tanggal 6 Oktober 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 16;
17. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya titipan DP pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi V (IRSINGGIT), tanggal 22 Oktober 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 17;
18. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi V (IRSINGGIT), tanggal 16 April 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 18;
19. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi V (IRSINGGIT), tanggal 20 Agustus 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 19;
20. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya pelunasan pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi V (IRSINGGIT), tanggal 13 Juli 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 20;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok D-50, tanggal 18 November 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 21;
22. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya ikatan tanda jadi pembelian kavling Blok D-50 antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 27 Oktober 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 22;
23. Fotokopi Kwitansi Penyetoran biaya DP pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 10 November 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 23;
24. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 1 pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 12 Desember 2020, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 24;
25. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 2 pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 13 Januari 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 25;
26. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 3 pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 11 Maret 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 26;
27. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 4 & 5 pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 27 Mei 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 27;
28. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 6 (juli) pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 24 Juli 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan

Halaman 54 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 28;

29. Fotokopi Kwitansi Penyetoran ANGSURAN KE – 7 (Agustus) pembelian kavling antara Tergugat (Yoyok Murtiono) dan Penggugat Intervensi VI (RIDYAN FIKRIANA), tanggal 5 Oktober 2021, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 29;
30. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kavling Blok D-62, 63 dan 64, tanggal 16 Desember 2019, yang diwarmerking oleh Turut Tergugat (FATHUL LAILA, S.H., LL.M., M.Kn), yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 30;
31. Fotokopi Brosur Pemasaran Tanah Kavling GRAND SAPTORAYA INSIDE, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 31;
32. Fotokopi List harga Tanah Kavling Grand Saptoraya Inside, yang foto copynya telah dapat dicocokkan dengan aslinya, telah bermaterai cukup, kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini dan diberi pertanda PI.I.II.III.IV.V.VI. – 32;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, oleh Kuasa Para Penggugat Intervensi telah pula diajukan 2 (dua) orang yaitu Saksi 1). Yuroida Amna dan 2). Deni Istanto, yang setelah bersumpah menurut cara agamanya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi ke-1 : YUROIDA AMNA:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat / Tergugat I Intervensi, akan tetapi Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat ada permasalahan mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat Direktur CV. Grand Sapto Raya dari pak Samsul (Manager CV. Grand Sapto Raya), olehkarena Saksi sebagai tenaga Marketing di CV. Grand Sapto Raya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Pak Samsul yang menentukan Saksi bekerja dibagian marketing di CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan kantor CV. Grand Sapto Raya berdiri, dimana pada tahun 2019 sampai tahun 2021 CV. Grand Sapto Raya kantornya berada di Jalan Laksda Adi Sucipto;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik awal tanah perumahan dengan CV. Grand Sapto Raya sebagai pengembangnya;
- Bahwa menurut keterangan pak Samsul tanah perumahan milik CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik awal tanah perumahan dengan CV. Grand Sapto Raya sebagai pengembangnya, oleh karena Tergugat tidak pernah cerita tanah itu milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas dari tanah perumahan dengan CV. Grand Sapto Raya sebagai pengembangnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas dari tanah perumahan yang telah di beli oleh Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu batas-batas dari tanah perumahan yang telah di beli oleh Para Penggugat Intervensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah kavling yang dijual karena yang dijual tidak semua awalnya kavling bagian belakang dulu yang dijual, sekira 50 (lima puluh) kavling yang sudah terjual;
- Bahwa awalnya beli kavling ada perjanjian berapa tahun kemudian rumah dibangun jadi dibayar dulu baru dibangun;
- Bahwa Saksi sebagai tenaga Marketing di CV. Grand Sapto Raya, Saksi baru 10 (sepuluh) unit menjual;
- Bahwa sistem pembayarannya bisa dibayar lunas atau dengan diangsur tapi yang membeli rumah melalui Saksi semua dibayar lunas;
- Bahwa yang Saksi ingat yang sudah membeli kepada Saksi mereka adalah Arifin, Sugeng dan Sumiati yang lainnya Saksi lupa nama usemnya;
- Bahwa setelah dibayar lunas para pembeli kemudian ke Notaris untuk dibuat AJB;
- Bahwa seingat Saksi baru 5 (lima) orang yang sudah dibangun rumahnya, dimana Saksi sebagai Marketingnya;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak tahu apakah sudah dibangun rumahnya atau belum;

Halaman 56 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Arifim belum dibangun rumahnya dan Saksi tidak tahu Sugeng dan Sumiati sudah dibangun atau belum rumahnya dan untuk Singgih sudah dibangun rumahnya tapi belum ditempati;
- Bahwa dari 5 (lima) unit rumah belum terima kunci, karena rumahnya belum dibangun;
- Bahwa pembeli Saksi ada yang rumahnya belum dibangun dan mereka yang komplin lalu Saksi laporkan ke pak Samsul katanya masih akan menggumpulkan pembelinya tersebut;
- Bahwa sampai Saksi keluar sebagai Marketing, para pembeli Saksi belum ada yang menempati rumahnya tersebut;
- Bahwa banyak marketing di CV. Grang Sapto Raya yang keluar, akan tetapi ada juga yang masuk sebagai tenaga marketing;
- Bahwa jumlah kavlingnya bagian belakang ada 50 (lima puluh) kavling, di depan ada 10 (sepuluh) kavling;
- Bahwa yang dimaksud belakang adalah kavlingan jauh dari pintu gerbang CV. Grang Sapto Raya;
- Bahwa Saksi keluar karena saksi tidak digaji maka Saksi keluar sebagai tenaga Marketing CV. Grang Sapto Raya;
- Bahwa M. Arifin beli 3 (tiga) unit kepada Saksi dengan harga sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), pembayarannya sudah lunas;
- Bahwa Sumiati beli tidak melalui saksi, dimana saksi kenal dengan Sumiati pada saat Sumiati datang kekantor;
- Bahwa Sumiati kekantor bertemu dengan pak Samsul, dimana pak Samsul adalah Manager CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa Pak Singih beli lewat Saksi, akan tapi pembayarannya ke Pak Samsul langsung;
- Bahwa Saksi tidak digaji sudah 4 (empat) bulan dan sampai sekarang belum dibayar;
- Bahwa Saksi sudah minta ke Pak Samsul tapi masih dijanjikan tapi sekarang Saksi tahu kenapa belum dibayar ternyata ada gugatan ini;
- Bahwa saat saksi bekerja di CV. Grand Sapto Raya, baru Saksi kenal dengan Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat pernah bilang kalau kavling sudah bisa dijual masalah legalitas tanah masih diurus;
- Bahwa pembayarannya uangnya diberikan ke pak Samsul jadi Saksi tidak menerima uangnya sama sekali;

Halaman 57 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sebagian tanah kavlingan bukan milik Tergugat dan Saksi tidak tahu kalau Tergugat belum pembayar lunas uang pembelian tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat dimana keberadaannya sekarang, akan tetapi Tergugat dahulu tinggal di Karangploso;
- Bahwa Tergugat dan pak Samsul jarang masuk kantor, dimana aru 2 (dua) kali Saksi bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa pernah ada tanda tangan PBJB di kantor, dimana PBJB atas nama Tergugat dan pembeli tanah kavling;
- Bahwa ukuran tanah kavling macam-macam, yang belakang ukurannya 5 (lima) meter persegi X 12 (dua belas) meter persegi dan depan lebih besar sekitar 7 (tujuh) meter persegi X 12 (dua belas) meter persegi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapi dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi dan Kuasa Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Saksi ke-2 : DENI ISTANTO:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat / Tergugat I Intervensi, akan tetapi Saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi walaupun saksi kenal dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi, akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Tergugat II Intervensi dan Turut Tergugat / Turut Tergugat Intervensi;
- Bahwa saksi tidak tahu antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat ada permasalahan mengenai tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat Direktur CV. Grand Sapto Raya dari pak Samsul (Manager CV. Grand Sapto Raya), oleh karena Saksi sebagai tenaga Marketing di CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa pada saat Saksi bekerja dibagian marketing di CV. Grand Sapto Raya; ada yang komplin pada Saksi sehubungan pembelian tanah kavling CV. Gran Sapto Raya, yaitu atas nama Sumiati;
- Bahwa Saksi bisa menjual 3 (tiga) unit tanah kapling di CV. Gran Sapto Raya, yaitu kepada atas nama Sumiati, Narto dan satunya Saksi lupa Namanya;
- Bahwa pembeli 3 (tiga) unit tanah kapling di CV. Gran Sapto Raya, yaitu atas nama Sumiati, Narto dan satunya Saksi lupa Namanya, mereka sudah membayar lunas;

Halaman 58 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayarannya dengan cara transfer langsung ke rekening Tergugat II Intervensi;
- Bahwa Saksi tahu nomor rekening Tergugat II Intervensi, oleh karena Saksi meminta nomor rekening Tergugat II Intervensi kepada Samsul;
- Bahwa saat itu Sumiati complain dengan menuntut agar supaya rumahnya cepat di bangun dan meminta tolong kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Tergugat II Intervensi berada, karena Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat II Intervensi;
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dengan Tergugat II Intervensi, yaitu pada pertengahan tahun 2020;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Samsul juga pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Para Penggugat Intervensi, kecuali pembeli yang Saksi sebagai marketingnya;
- Bahwa rumah Sumiati baru 35 (tiga puluh lima) persen pembangunannya dan Narto belum dibangun rumahnya sama sekali;
- Bahwa awal mula Saksi tahu CV. Grand Sapto Raya yaitu dari teman Saksi, dimana Saksi tahu Tergugat sebagai pemilik CV. Grand Sapto Raya yaitu dari teman Saksi yang bernama Samsul;
- Bahwa Saksi freelan marketing CV. Grand Sapto Raya sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa Saksi dengan M. Arifin Saksi tahu, Sugeng, Sumiati, R. Singgih dan Riyanto saksi kenal;
- Bahwa diantara keempat orang tersebut, hanya Sumiati yang beli tanah kavlingan pada Saksi;
- Bahwa Sumiati beli tanah kavlingan 1 (satu) unit yang saat itu pembayarannya diangsur 2 (dua) kali, dengan harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu Sugeng pada saat Saksi ada di kantor CV. Grand Sapto Raya, dimana Sugeng beli tanah kavling lewat marketing yang bernama Roos;
- Bahwa kalau R. Sigit beli tanah kavlingan lewat marketing yang Saksi tidak tahu;
- Bahwa tugas Saksi sebagai marketing hanya sebagai agensi luar, maka Saksi tidak mau tahu urusan di CV. Grand Sapto Raya, Saksi hanya mau user atau pembeli tanah kavling merasa aman;
- Bahwa Saksi hanya tahu Samsul salah satu jajaran pengurus di CV. Grand Sapto Raya, dimana Saksi setiap bertemu dengan Samsul selalu diluar kantor CV. Grand Sapto Raya;

Halaman 59 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjadi marketing CV. Grand Sapto Raya awalnya Saksi diajak oleh Samsul teman Saksi untuk menjualkan tanah kavling;
- Bahwa pada saat itu Samsul bilang kepada Saksi untuk menjualkan tanah kavling secara pribadi lalu Saksi tanya bagaimana legalitas tanah kavlingnya masih diurus kemudian Samsul menunjukkan fotocopyan petok D;
- Bahwa pada saat Samsul menunjukkan fotocopyan petok Dnya, saat itu Petok Dnya bukan atas nama Tergugat II Intervensi;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai marketing freelan di CV. Grand Sapto Raya sejak tahun 2019 sampai dengan 2020 dan saat ini Saksi tidak mau lagi bekerja di CV. Grand Sapto Raya, oleh karena CV. Grand Sapto Raya tidak bisa menyelesaikan kewajibannya dan hanya bisa menyelesaikan rumah user Saksi 35 (tiga puluh lima) persen, makanya Saksi tidak mau lagi bekerja di CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa pada saat Sumiati komplin dan Saksi sampaikan pada Samsul tapi Samsul tidak bisa dihubungi dan kantornya tutup dan Saksi pernah hubungi JMnya yang namanya Yeyen katanya akan diselesaikan;
- Bahwa Tergugat II Intervensi jarang masuk kantor dan bahkan Saksi belum pernah ketemu dan berbicara langsung;
- Bahwa Saksi kenal dengan Samsul saat Samsul masih bekerja sebagai penjaga kafe;
- Bahwa awalnya Saksi diajak atasan Saksi dan atasan Saksi bilang ada developer yang memasarkan tanah legalitas tanahnya masih diurus di Notaris makanya Saksi mau menjadi marketing freelannya CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa kenapa Saksi tidak menyuruh user Saksi untuk membayar pembayaran tanah kavling ke Samsul, oleh karena Saksi tidak percaya pada Samsul makannya masalah pembayaran tanah Saksi minta user untuk transfer ke Tergugat II Intervensi sebagai Direktur CV. Grand Sapto Raya;
- Bahwa setelah pe,bayaran lunas kemudian terjadi pengikatan jual beli tanah kavling di Notaris;
- Bahwa pada saat tanda tangan pengikatan jual beli tanah, Saksi juga ada di kantor Notaris;
- Bahwa Saksi tahu pada saat pengikatan di Notaris terhadap user atas nama Sumiati, oleh karena saat itu Saksi diminta mendampingi Sumiati ke Notaris untuk tanda tangan pengikatan jual beli tanah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Para Penggugat Intervensi, membenarkannya dan akan menanggapi dalam Kesimpulan sedangkan Kuasa Penggugat/Tergugat I Intervensi dan Kuasa

Halaman 60 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi yang pada pokoknya adalah mengenai "Wanprestasi" yang telah dilakukan oleh Tergugat II Intervensi;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam di dalam Jawaban dari Kuasa Tergugat I Intervensi, telah mengajukan mengenai eksepsi maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Intervensi;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Kuasa Tergugat I Intervensi, pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

1. Gugatan Abscuur Libel.

- 1) Bahwa para Pemohon Intervensi tidak mendalilkan hubungan hukum dengan Termohon Intervensi/Penggugat, baik berupa perjanjian dibawah tangan atau Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang;
- 2) Bahwa para Pemohon Intervensi tidak mendalilkan secara rinci obyek permohonan tentang batas-batas tanah serta bangunan diatasnya, tidak mendalilkan alas hak atas tanah sebagai bukti hak milik atas tanah para Pemohon Intervensi, sehingga permohonan para Pemohon Intervensi dapat dikualifikasikan sebagai permohonan yang tidak jelas dan kabur;

2. Gugatan Error In Persona

Bahwa para pemohon Intervensi tidak memiliki hak mengajukan gugatan Intervensi terkait perkara perdata Nomor. 119/Pdt.G/2022/PN.Kpn yang sedang diperiksa karena para Pemohon Intervensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Termohon Intervensi/Penggugat, gugatan yang diajukan oleh orang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang cacat formil Error in persona.

Halaman 61 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Berdasarkan Eksepsi Termohon Intervensi/Penggugat tersebut di atas mohon kepada yang mulia Majelis Hakim agar menjadikan pertimbangan hukum, sehingga beralasan menurut hukum apabila permohonan para Pemohon Intervensi dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Kuasa Tergugat I Intervensi pada point angka 1 (satu) terlebih dahulu yaitu tentang Gugatan *Obscuur Libel*, dimana para Pemohon Intervensi tidak mendalilkan secara rinci obyek permohonan tentang batas-batas tanah serta bangunan di atasnya, tidak mendalilkan alas hak atas tanah sebagai bukti hak milik atas tanah para Pemohon Intervensi, sehingga permohonan para Pemohon Intervensi dapat dikualifikasikan sebagai permohonan yang tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tentang gugatan *Error In Persona*, dimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi kabur atau tidak jelas (*obscure libel*), maka Majelis Hakim akan menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* adalah mengenai suatu surat gugatan bahwasanya surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau disebut juga formulasi dalam penyusunan surat gugatan Penggugat tidak jelas, karena untuk suatu gugatan dianggap telah memenuhi syarat formil, maka dalil-dalil dalam suatu gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan yang ada di dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR atau Pasal 142 RBg, Pasal 120 HIR dan Pasal 121 HIR atau Pasal 145 RBg, tidak terdapat penegasan untuk merumuskan gugatan secara jelas dan terang, akan tetapi dalam praktek peradilan demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) di pengadilan merujuk pada Pasal 8 Rv dimana pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), sehingga dalam kebiasaan praktik peradilan muncul adanya eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) atau eksepsi mengenai gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dinyatakan tidak jelas atau mengandung *Obscuur Libel* (kabur) apabila:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, bisa juga dasar hukumnya sudah jelas, akan



tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*) dari gugatan tersebut, sehingga dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

- b. Tidak jelasnya obyek sengketa atau kekaburan dari obyek sengketa sering terjadi terlebih lagi mengenai obyek sengketa tanah terdapat beberapa aspek-aspek yang dapat menimbulkan kaburnya suatu obyek gugatan mengenai tanah, antara lain tidak disebutkan batas-batas objek sengketa dengan jelas dan benar, luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak atau posisi tanah yang menjadi objek gugatan dan atau tidak samanya batas-batas tanah obyek sengketa dan luas tanah obyek sengketa dengan yang dikuasai oleh Tergugat;
- c. Petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci, dimana untuk memahami hal ini, dapat diperhatikan pertimbangan hukum sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 582 K/Sip/1973, yang menyatakan bahwasanya sebagaimana termuat dalam petitum surat gugatan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut namun sebaliknya, hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa dan begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan Tergugat sehingga gugatan yang demikian tersebut sebagai gugatan yang tidak jelas;
- d. Adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim Para Penggugat Intervensi di dalam surat gugatan Intervensinya telah menyebutkan dengan jelas siapa-siapa saja pihak yang dijadikan sebagai pihak Para Tergugat Intervensinya (Tergugat I intervensi, Tergugat II intervensi dan Turut Tergugat Intervensi), sebagaimana ciri-ciri yang melekat pada suatu gugatan *Contentiosa*, dimana permasalahan hukum tersebut mengandung sengketa (*disputes, differences*) yang bersifat partai (*party*), yang di dalamnya telah disebutkan dan diuraikan dengan jelas dan lengkap mengenai identitas para pihak (baik Penggugat maupun Para Tergugat), dasar-dasar atau dalil-dalil gugatan (*Fundamentum Petendi*) dan pokok-pokok tuntutan (*Petitum*) sehingga gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi suatu formulasi mengenai suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan, sedangkan mengenai hukumnya adalah kewajiban dari Hakim untuk menentukannya;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam surat gugatan perkara *a quo*, menurut Majelis Hakim bahwasanya Para Penggugat Intervensi di dalam surat gugatannya telah jelas dalam menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat Intervensi, dimana dasar gugatan Para Penggugat Intervensi yaitu dikarenakan Tergugat II Intervensi telah melakukan "*Wanprestasi*" kepada Para Penggugat Intervensi terkait tanah obyek sengketa, sehingga dapat merugikan kepentingan hukum dari Para Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu berdasarkan surat gugatan Para Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo*, bahwasanya Majelis Hakim tidak melihat adanya kontradiksi antara "Posita" dan "Petitum" yang ada di dalam surat gugatan Para Penggugat Intervensi, dimana Majelis Hakim melihat bahwasanya petitum di dalam surat gugatan Para Penggugat Intervensi sangatlah terperinci dan jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022, Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Kamar Perdata menyatakan bahwa:

- a. Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur;
- b. Apabila gugatan dalam poin a dikabulkan dan gugatan memuat petitum pembayaran ganti rugi immaterii I dan/atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan, majelis hakim harus menolak petitum tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil dari sidang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) atas obyek sengketa menurut Majelis Hakim pada pokoknya tidak terdapat perbedaan yang prinsip antara Tergugat I Intervensi dengan Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi dan Penggugat Intervensi, mengenai letak dan luas dari obyek sengketa sebagaimana terdapat dalam surat gugatan Para Penggugat Intervensi, akan tetapi terdapat perbedaan yang prinsip terkait pada penguasaan dan pihak-pihak yang ada di atas tanah obyek sengketa serta terkait batas-batas dari masing-masing tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat Intervensi, dimana pada saat dilaksanakan pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal

Halaman 64 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Juni 2023, masih banyak pihak-pihak yang menguasai (pembeli tanah kapling) di atas tanah obyek sengketa (bukan hanya Para Penggugat Intervensi saja), akan tetapi masih banyak pihak-pihak lain yang menguasai di atas tanah obyek sengketa, sehingga terkait penentuan batas-batas dari masing-masing tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat Intervensi sangat penting adanya;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) sebenarnya erat kaitannya dengan hukum pembuktian, walaupun secara formil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 284 RBg namun demikian pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran dan batas-batas objek sengketa termasuk juga siapa saja yang berada di atas tanah objek sengketa atau siapa saja yang menguasai terhadap tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa memang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh karena tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR / Pasal 284 RBg, maka pada dasarnya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, tetapi berdasarkan Pasal 153 Ayat (1) HIR atau Pasal 180 Ayat (1) RBg menegaskan bahwasanya nilai kekuatan yang melekat pada hasil pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) dapat dijadikan sebagai keterangan bagi Hakim dalam mempertimbangkan putusannya, yang mana sifat daya mengikatnya tidak mutlak sehingga Hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001, tanggal 15 November 2001 tentang pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) oleh karena sering terjadi dalam praktek peradilan dimana pada saat suatu putusan akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkaranya tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di jalankan, karena obyek barang yang hendak dilakukan eksekusi tidak jelas dan tidak pasti baik itu mengenai letak, ukuran dan batas-batasnya, sehingga dengan demikian secara tidak langsung walaupun pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut tidak termasuk dalam salah satu alat bukti sebagaimana dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang

Halaman 65 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata atau Pasal 164 HIR atau Pasal 284 RBg, tetapi oleh karena menurut Majelis Hakim sangat membantu dalam hal pelaksanaan eksekusi terhadap perkara *a quo* kelak, maka sangat penting akan adanya acara pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) tersebut dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan hasil dari pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) yang dihadiri oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pada hari Jum'at, tanggal 9 Juni 2023, dimana saat dilakukannya pemeriksaan setempat (*plaatselijke onderzoek*) di tanah obyek sengketa, banyak pihak-pihak yang menguasai (pembeli tanah kapling) di atas tanah obyek sengketa (bukan hanya Penggugat Intervensi saja, akan tetapi masih banyak pihak-pihak lain yang menguasai di atas tanah obyek sengketa dan di dalam permohonan gugatan Intervensi tidak disebutkan dengan jelas batas-batas dari masing-masing penguasaan pihak (Penggugat I Intervensi sampai dengan Penggugat VI Intervensi), sehingga menurut Majelis Hakim hal ini nantinya akan menjadikan suatu putusan ketika suatu saat nanti akan dilakukan eksekusi oleh karena obyek barang berperkaranya tidak jelas baik itu mengenai letak, luas, batas-batas, siapa saja pihak yang menguasai tanah objek sengketa dan lain sebagainya sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan *non executable*, yaitu eksekusi tidak dapat di jalankan dan tentu saja akan menjadikan hambatan dalam eksekusi kelak, sehingga demi asas cepat, sederhana dan biaya ringan maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwasanya terhadap surat gugatan Penggugat/Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo* harus di nyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I Intervensi pada point angka 1 (satu) di kabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi dari Kuasa Tergugat I Intervensi pada point angka 2 (dua) dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat I Intervensi pada point angka 1 (satu) dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga terhadap surat gugatan Penggugat/Tergugat Intervensi dalam perkara *a quo* harus di nyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan oleh karena gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), sehingga dengan demikian

Halaman 66 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Tergugat I Intervensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat/Tergugat I Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara *a quo* yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini, sehingga oleh karena terhadap surat gugatan Para Penggugat Intervensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka Para Penggugat Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara *a quo* yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang tidak relevan dengan putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Mengingat dan memperhatikan: ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat / Tergugat I Intervensi seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Tergugat I Intervensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp2.959.000,00 (Dua Juta Sembilan ratus lima puluh sembilan Ribu Rupiah)**;

DALAM PERKARA INTERVENSI.

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Intervensi.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam Sidang Permasyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Senin, tanggal 11 September 2023, oleh kami Asma Fandun, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ricky Emarza Basyir,

Halaman 67 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., dan Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang di ucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 20 September 2023, dengan dihadiri oleh Justiam Padminingtjas, S.H., M.Hum., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ricky Emarza Basyir, S.H.

Asma Fandun, S.H.

Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti

Justiam Padminingtjas, S.H., M.Hum.,

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	Rp 30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
ATK	Rp 80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah);
Penggandaan	Rp 14.000,00 (empat belas ribu rupiah);
Administrasi	Rp 15.000,00 (lima belas ribu rupiah);
Panggilan	Rp1.860.000,00(satu juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 68 dari 69 Putusan Nomor 119/Pdt.G/2022/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PNPB	Rp 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah);
Pemeriksaan Setempat	Rp 900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);
Meterai	Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
Redaksi	Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).

JUMLAH Rp2.959.000,00

(Dua Juta Sembilan ratus lima puluh sembilan Ribu Rupiah).