



P U T U S A N
Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. SUNARYO**, bertempat tinggal di Cengkawakrejo RT. 003 RW. 004
Desa Cengkawakrejo Kecamatan Banyuurip Kabupaten
Purworejo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I
Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;
- 2. SANTIYEM**, bertempat tinggal di Cengkawakrejo RT. 003 RW. 004
Desa Cengkawakrejo Kecamatan Banyuurip Kabupaten
Purworejo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II
Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;

Dalam hal ini Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan kuasa kepada Zulan Ismoro, S.H. dan Joko Triyanto, S.H. Advokat pada Kantor Hukum Joko Triyanto, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Kelurahan Pangen Juru Tengah RT. 02 RW. 01 Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2018 sebagaimana telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo di bawah Nomor : 57/SK/2018 tanggal 20 Maret 2018.

Lawan:

- 1. NGATMIRAH**, bertempat tinggal di Cengkawakrejo RT. 002 RW. 004
Desa Cengkawakrejo Kecamatan Banyuurip Kabupaten
Purworejo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I
Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- 2. DARYONO**, bertempat tinggal di Perum Bagasasi, Blok B, 04 Nomor
20 Desa Suka Rukun Kecamatan Suka Tani,
Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II
Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Dalam hal ini Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memberikan kuasa kepada K.A. Dewa Antara, S.H. dan Is Supriyono, S.H. Advokat pada Kantor Lembaga Hukum "SAKTI" Purworejo, beralamat di Jalan Pahlawan Km. 1 (Depan GOR WR. Supratman/Samping Pengadilan Agama) Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2018 sebagaimana telah didaftarkan

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo di bawah Nomor : 72/SK/2018 tanggal 2 Mei 2018.

3. BUDI HANDOYO, bertempat tinggal di Cengkawakrejo RT. 002 RW.

001 Desa Cengkawakrejo Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hari Widiyanto, S.H., M.S.I., dan Muhajir, S.H.I., M.S.I. Advokat pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum HARI WIDIYANTO DAN REKAN, beralamat di Jalan Pahlawan Km. 1 (Depan GOR WR. Supratman/Samping Pengadilan Agama) Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2018 sebagaimana telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo di bawah Nomor : 98/SK/2018 tanggal 5 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 22 Maret 2018 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah anak Kandung dari Penggugat II yang telah memperoleh Harta waris sebidang tanah Pekarangan dari ayah kandungnya yaitu Bapak Sukaryo (Alm) yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dengan Batas tanah sebagai berikut:
Utara : M 924 (Muryati), M.925 (Darmono), dan 01173 (Rubiati).
Timur : Sungai (kali susukan).
Selatan : Suparno.
Barat : M 172 (Eli Probowati), dan Kromo Disono.
2. Bahwa Sebidang tanah Pekarangan tersebut telah di Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat I (Sunaryo) dengan Nomor SHM : 01528 di Desa Cengkawakrejo sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 986 / 2007 dengan keterangan sebidang tanah terletak dalam Profinsi Jawa Tengah,

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Purworejo, Kecamatan Banyuurip, Desa Cengkawakrejo, Nomor Peta pendaftaran : 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, keadaan Tanah sebidang tanah Pekarangan, degan Luas 718 m2 (tujuh ratus delapan belas meter persegi) berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 yang di Keluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo) tanggal 28 November 2007;

3. Bahwa pada mulanya di tahun 1980 Penggugat II membangun rumah permanen dengan bangunan batu-bata bersama dengan Sukaryo (Alm) suaminya, di atas Pekarangan tersebut dengan Luas bangunan Rumah 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi) dan Rumah tersebut telah ditempat tinggali oleh Para Penggugat bersama-sama dengan Suprpto (Alm) adik kandung Penggugat I dan Sukaryo (Alm) ayah kandung;
4. Bahwa sekira tahun 2007 Para Penggugat meninggalkan Rumah tempat tinggalnya itu, dengan tujuan mencari nafkah yaitu dengan ikut bertempat tinggal di Rumah bapak Sutarno yang lokasinya masih satu Desa, Para Penggugat membantu Bapak Sutarno untuk menggarap sawahnya;
5. Bahwa karena Rumah tempat tinggal Para Penggugat itu kosong, datanglah Para Tergugat, mereka adalah ibu dan anak (Tergugat I ibu kandung dari Tergugat II), kedatangannya memohon kepada Para Penggugat untuk mohon ijin menempati Rumah Para Penggugat tersebut yang karena kosong;
6. Bahwa Para Penggugat memberikan ijin kepada Para Tergugat untuk menempati Rumah Tersebut, sehingga dengan ijin itulah Para Tergugat menempati Rumah tersebut;
7. Bahwa Penggugat II berpesan kepada Para Tergugat yaitu selama menempati Rumah tersebut, agar Para Tergugat merawat dan membenahi apabila ada sebagian bangunan yang rusak dan Para Tergugat setuju atas pesan tersebut;
8. Bahwa pada tahun 2010 karena bapak Sutarno sakit-sakitan, maka Para Penggugat kembali kerumahnya sendiri, yaitu Rumah Para Penggugat yang masih ditempati oleh Tergugat I;
9. Bahwa Para Penggugat sesampai dirumah tempat tinggalnya yang masih di tempat tinggali dan di kuasai Para Tergugat, namun Para Tergugat tidak memperbolehkan Para Penggugat untuk kembali menempati Rumahnya, Rumah yang sampai sekarang masih ditempat tinggali oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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

10. Bahwa Para Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2008 berdalih telah merasa membeli Rumah tersebut dengan Nilai Harga jual beli sebesar Rp 5.000.000- (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat;
11. Bahwa seingat Penggugat II, di bulan Oktober tahun 2008 Tergugat II pernah memberi uang sebesar Rp 5.000.000- (lima juta rupiah) dengan kata-kata dari Para Tergugat “uang itu untuk ganti rugi kerusakan bangunan dan uang terima kasih Para Tergugat telah diperbolehkan bertempat tinggal di Rumah Para Penggugat”, sehingga Penggugat II memberikan satu kali Cap Jempol nya di atas kertas Kwitansi sebagai bukti Penerimaan uang tersebut;
12. Bahwa atas satu kali cap jempol dari Penggugat II itu, kenapa bisa muncul Surat Jual beli tanah yang di Syahkan oleh Turut Tergugat, yang mana bangunan Rumah seluas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi) yang batas tanahnya yaitu (Utara, Timur, Selatan, Barat) adalah Tanah milik Penggugat I, karena bangunan Rumah tersebut berdiri diatas SHM no 01528 semuanya adalah tanah milik Penggugat I;
13. Bahwa Para Penggugat tidak pernah sama sekali menjual Rumah tersebut kepada Para Tergugat ataupun menjual kepada siapapun juga;
14. Bahwa karena Para Tergugat tidak memperbolehkan Para Penggugat kembali kerumahnya tersebut, yang Rumah sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Tergugat dan sekarang ditempat tinggali Tergugat I, maka Para Penggugat sangat jelas tidak punya tempat tinggal lagi;
15. Bahwa atas keadaan yang memprihatinkan itu, tetangga dekat atas nama ibu Sunarmi yang beralamat masih satu desa yang lengkapnya tinggal di Rumah No 5 Desa Cengkawakrejo Rt 03 Rw 04 Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo, menolong Para Penggugat dengan memberi ijin kepada Para Penggugat untuk bertempat tinggal menempati bagian Rumah belakang Rumahnya ibu Sunarmi yaitu tinggal di bangunan bekas dapur rumah hingga sampai saat ini;
16. Bahwa atas kejadian tersebut Para Penggugat telah meminta tolong kepada Turut Tergugat yang saat itu menjabat sebagai Kepala Desa di Desa Cengkawakrejo, Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo;
17. Bahwa Turut Tergugat malah-malah memojokkan Para Penggugat dengan dalih membenarkan Para Tergugat telah membeli tanah seluas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi) beserta bangunan Rumah diatasnya dengan nilai harga Rp 5.000.000- (lima juta rupiah) pada tanggal 21 Oktober 2008;

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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)



18. Bahwa atas dasar penguasaan Hak atas tanah dan bangunan Milik Penggugat I berdasarkan SHM 01528, yang obyek tanah beserta bangunan Rumah di atasnya dikuasai oleh Para Tergugat dan dibantu Turut Tergugat, maka hal tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “ Tiap perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

19. Bahwa oleh karena Para Tergugat pada beberapa kali pertemuan sudah diperingatkan akan kesalahannya namun tetap saja menguasai tanah beserta bangunan Rumah di atas SHM Nomor 01528 milik Penggugat I (Sunaryo) dengan maksud sengaja atau tidak sengaja untuk menguasai dengan tanpa hak terhadap tanah dengan bangunan Rumah di atasnya, maka Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (1365 KUH Perdata) , yaitu yang ada pada setiap tindakan ***“yang melanggar hak orang lain atau Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, atau Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden), dan atau Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik untuk memperhatikan kepentingan orang lain”***. Maka atas apa yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Para Penggugat , yaitu kerugian materiil maupun kerugian immateriil. yang selanjutnya diperhitungkan dengan sebagaimana berikut :

- **Kerugian Materiil**

Kerugian yang nyata-nyata diderita oleh para Penggugat atas penguasaan Tanah beserta bangunan Rumah di atasnya yang dilakukan oleh Para Tergugat terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Para Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima Para Penggugat di kemudian hari, serta biaya-biaya yang timbul untuk mengurus masalah tersebut dan fasilitas Rumah milik Para Penggugat yang dikuasai oleh Para Tergugat yang sampai sekarang Rumah masih ditempat tinggal Penggugat I:

- Biaya Penempatan Rumah oleh Para Tergugat sejak tahun 2008 hingga tahun 2018, yaitu biaya apabila Rumah Para Penggugat di Kontrakkan setiap Bulannya adalah Rp 500.000- (lima ratus ribu rupiah) di kalikan 10 tahun yaitu 120 bulan.= Rp 500.000- x 120 = **Rp. 60.000.000- (enam puluh juta rupiah)**

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Para Penggugat harus menumpang di Rumah ibu Sunarmi sejak tahun 2010 hingga tahun 2018, yaitu Para Penggugat dihitung mengontrak Rumah setiap bulannya harus membayar Rp 500.000- (lima ratus ribu rupiah) dikalikan 8 tahun yaitu 96 bulan = Rp 500.000- x 96 = **Rp. 48.000.000- (empat puluh delapan juta rupiah)**
- Biaya Pendampingan dan honorarium Pengacara untuk mengurus, membuat gugatan dll **Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)**
Ditotal keseluruhan dengan sebesar **Rp. 123.000.000,- (seratus dua puluh tiga juta rupiah)**

- **Kerugian Immateriil**

Kerugian atas penderitaan Para Penggugat yang harusnya tinggal dan menikmati tanah beserta Rumahnya sendiri namun faktanya tidak bisa menempati rumahnya, sehingga Para Penggugat menderita kerugian immateriil sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh Juta rupiah)**

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila lalai untuk menjalankan Putusan;
21. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya Perkara yang timbul;
22. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum otentik dan untuk menjamin dilaksanakan Putusan ini, Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purworejo untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, Maka Mohon Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya Hukum lainnya (Uitvoerbarbijvoorad).

Berdasarkan hal-hal diatas, maka Penggugat dalam hal ini, Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Syah demi hukum Sertifikat Tanah SHM nomor 01528 atas nama Penggugat I (Sunaryo) yang terletak di Desa Cengkawakrejo,

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah dengan Batas tanah sebagaiberikut;

Utara : M 924 (Muryati), M.925 (Darmono), dan 01173 (Rubiati).

Timur : Sungai (kali susukan).

Selatan : Suparno.

Barat : M 172 (Eli Probowati), dan Kromo Disono.

adalah milik Penggugat I (Sunaryo);

3. Menyatakan syah demi hukum atas sebidang tanah dengan bangunan Rumah yang berdiri diatasnya , luas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi) yang berada pada SHM nomor 01528 atas nama Sunaryo adalah Bangunan Rumah tersebut milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan tidak syah adanya jual beli tanah beserta bangunan Rumah seluas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi) di atas SHM nomor 01528 atasnama Sunaryo yang dilakukan Para Tergugat pada tanggal 21 Oktober 2008;
6. Memerintahkan Kepada Para Tergugat untuk keluar dan mengosongkan Rumah yang berdiri di atas SHM nomor 01528 milik Sunaryo yang berada di Desa Cengkawakrejo, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp 123.000.000- (seratus dua puluh tiga juta rupiah) dan membayar kerugian immateriil sebesar Rp 150.000.000- (seratus lima puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
10. Menyatakan bahwa Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (Uitvoerbaar bij Vorraad);
11. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya Perkara yang timbul dari Perkara ini.

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon agar memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan (Rabu, 2 Mei 2018), untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat Konvensi menolak dengan tegas semua dalil para Penggugat konvensi kecuali yang telah benar-benar diakui kebenarannya;
2. Bahwa yang disampaikan Para Penggugat konvensi dalam gugatan PMHnya pada posita 1, 2, 3 dan 4 adalah dalil Para Penggugat Konvensi sehingga sudah sepantasnya untuk membuktikan di Pengadilan;
3. Bahwa tidak benar yang disampaikan Para Penggugat Konvensi dalam Gugatannya pada posita 5, yang benar adalah pada tahun 2008, Sdr. Sudarto (kakak dari Tergugat II Konvensi) menyampaikan kepada Sdr. Daryono (Tegugat II) bahwa Sdr. Sudarto diminta oleh Ibu Santiyem (Penggugat II) untuk menempati rumahnya karena rumahnya kosong, namun Sdr. Sudarto tidak ingin hanya sekedar menempati saja, karena rumah dalam keadaan tidak layak untuk di tempati sehingga harus

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



mengeluarkan biaya membangunnya, maka Sdr. Sudarto menyampaikan kepada Ibu Santiyem (Tergugat II) untuk membeli rumah dan tanah seluas 130m², dan selanjutnya Sdr Sudarto menyampaikan rencana tersebut kepada adiknya Sdr Daryono (Tergugat II) dan selanjutnya menyiapkan uang sehingga terjadi jual beli tanah dan rumah tersebut seharga Rp5.000.000 (lima juta ribu rupiah) sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Oktober 2008 dan PERNYATAAN WARIS JUAL BELI PAS tertanggal 21 Oktober 2008;

4. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada posita 6, yang benar adalah para Tergugat menempati rumah karena telah terjadi jual beli rumah tersebut dengan seharga Rp5.000.000 (lima juta ribu rupiah) dibuktikan dengan Kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008, pada kwitansi tersebut dituliskan bahwa untuk pembayaran rumah dan tanahnya Bapak Sunaryo yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt.02 Rw. 04 Blok II. Pers. 80 DI yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Kadus IV dan Puji yang di lengkapi tanda tangan para saksi dan cap jempol SANTIYEM (Penggugat II) di atas meterai 6.000.
5. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada posita 10, "Para Tergugat bukanlah berdalih telah merasa membeli rumah tersebut" namun memang benar telah terjadi jual beli rumah tersebut dengan dibuatkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Oktober 2008 dan PERNYATAAN WARIS JUAL BELI PAS tertanggal 21 Oktober 2008 yang diketahui oleh pejabat yang berwenang yaitu kepala desa Cengkawakrejo dan 2 orang saksi. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, tulisan di bawah tangan membutuhkan pengakuan kebenaran atas tulisan tersebut dari para pihak dan saksi-saksi lain. Namun jika tanda tangan dalam tulisan di bawah tangan itu sudah diakui oleh para pihak, maka tulisan tersebut berkekuatan mengikat dan sempurna sebagai alat bukti. Pada kwitansi jual beli antara Daryono dengan Santiyem seperti yang dijelaskan pada point 4, terdapat tanda tangan saksi yang sudah diakui dan cap jempol dan Ibu Santiyem (Penggugat II) yang juga diakui pada posita 11 dan 12 gugatan Para Penggugat;
6. Bahwa tidak benar pada posita 11, Para Tergugat secara jelas dan tegas menyampaikan bahwa uang Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) tersebut adalah untuk pembayaran jual beli rumah yang telah disepakati antara para Tergugat dan para Penggugat;



7. Bahwa untuk menguatkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 20 Oktober 2018, para pihak membuat surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas di Kantor Kepala Desa Cengkawakrejo. Karena rumah tersebut berdiri diatas tanah milik Sdr. Sunaryo (Penggugat I), maka Pernyataan Waris Jual Beli Pas tersebut dilakukan antara Sdr. Sunaryo (Penggugat I) pihak kesatu sebagai Penjual dan Sdr. Daryono (Tergugat I) Pihak Kedua sebagai Pembeli dengan persetujuan Ibu Santiyem. Bahwa Perjanjian tertulis otentik juga disebut akta otentik, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Akta otentik, kekuatan pembuktiannya mengikat sempurna. Mengikat artinya hakim tak dapat menolak kebenaran perjanjian tersebut. Sempurna artinya hakim tak memerlukan bukti tambahan lagi terhadap isi akta tersebut. Surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas tertanggal 21 Oktober 2008, dibuat dihadapan dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang yaitu Kepala Desa Cengkarengrejo Bapak Budi Handoyo, yang Para Pihak yaitu Sdr. Daryono Bin Darman (Tergugat I) sebagai Pembeli telah bertanda tangan, Sdr. Sunaryo (Penggugat I) sebagai penjual telah memberikan cap jempol, dan Ibu. Santiyem (Penggugat II) sebagai pihak yang turut menyetujui telah memberikan cab jempol diatas materai 6.000, serta para saksi yaitu Sty Agus Sugiman dan Pudji yang masing-masing telah memberikan tanda tangan;
8. Bahwa tidak benar pada posita 13, karena telah terjadi jual beli pada tanggal 20 Oktober 2008 dengan di buktikan kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008 dan Surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas tertanggal 21 Oktober 2008 sebagai mana dalam poin-poin jawaban kami diatas;
9. Bahwa pada posita 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 adalah dalil Para Penggugat yang pada intinya telah dijawab pada point-point jawaban kami diatas dan apabila Para Penggugat berpendapat lain mohon dibuktikan di persidangan.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa-apa yang telah tertulis dalam Konvensi mohon secara mutatis mutandis terbaca, termuat dan merupakan hal yang tidak terpisahkan dalam alasan-alasan yang termuat pada Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa jual beli telah sah dengan adanya akta otentik, dibuktikan dengan adanya KWITANSI JUAL BELI tertanggal 20 Oktober 2008 dan PERNYATAAN WARIS JUAL BELI PAS tertanggal 21 Oktober 2008 yang

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



diketahui oleh pejabat yang berwenang yaitu kepala desa Cengkawakrejo dan 2 orang saksi dan dalam gugatannya para Penggugat secara implisit mengakui cap jempol yang dibubuhkan dalam kedua akta otenteik tersebut, sehingga berkekuatan mengikat dan sempurna sebagai alat bukti. Pada kwitansi jual beli antara sdr Daryono (Tergugat II) dengan Santiyem (penggugat II) seperti yang dijelaskan pada point 4, terdapat tanda tangan saksi yang sudah diakui dan cap jempol Ibu Santiyem (Penggugat II) yang juga diakui pada posita 11 dan 12 gugatan Para Penggugat;

3. Bahwa Tergugat II pernah mengajukan permohonan pemecahan atas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt.02 Rw. 04 Blok II. Pers. 80 DI, luas 130 m2 melalui perangkat Desa Cengkawakrejo, dengan batas-batas :

Utara	:	Jalan setapak
Barat	:	Tanah milik Sunaryo
Timur	:	Sunaryo
Selatan	:	Parmo.

Untuk selanjutnya disebut Objek sengketa.

Bahwa tanah objek sengketa tersebut diatas merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, keadaan tanah sebidang tanah pekarangan dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 namun Para Tergugat Rekopensi tidak mengijinkan dilakukan pemecahan sertifikat hak milik tersebut dan mengingkari jual beli objek sengketa, sehingga tidak bisa dilakukan pemecahan atas Sertifikat Hak Milik tersebut.

4. Bahwa jual beli objek sengketa tersebut diatas yang telah dibuktikan dengan Kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008, pada kwitansi tersebut dituliskan bahwa untuk pembayaran rumah dan tanahnya Bapak Sunaryo yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt.02 Rw. 04 Blok II. Pers. 80 DI yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Kadus IV dan Puji yang di lengkapi tanda tangan para saksi dan cap jempol Ibu Santiyem (Penggugat II) di atas meterai 6.000. Kemudian dikuatkan dengan Surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas tertanggal 21 Oktober 2008, dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Desa Cengkarengrejo Bapak Budi Handoyo yang dihadiri Para Pihak yaitu Sdr. Daryono Bin Darman (Tergugat II) sebagai Pembeli, Sdr. Sunaryo (Penggugat I) sebagai Penjual, Ibu Santiyem (Penggugat II) yang menyetujui dan para saksi yaitu Sty Agus Sugiman dan

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Pudji yang masing-masing memberikan tanda tangan, sedangkan Sdr. Sunaryo (Penggugat I) dan Ibu Santiyem (Penggugat II) memberikan cap jempol diatas materai 6000 sah menurut hukum sehingga **perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang mengingkari jual beli dengan tidak mengijinkan pemecahan tanah Objek Sengketa seluas 130 M2 yang menjadi bagain dalam Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, keadaan tanah sebidang tanah pekarangan dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

5. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian materiil dan immateriil yaitu:
- Biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar perangkat desa guna mengurus pemecahan sertifikat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)
 - Kerugian immateriil karena Penggugat Rekonpensi tidak segera mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan objek sengketa sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta ribu rupiah).

Berdasarkan jawaban diatas Tergugat mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw.04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008 yang dikuatkan dengan Pernyataan Waris Jual Beli Pas tertanggal 21 Oktober 2008 dengan batas-batas :

Utara	:	Jalan setapak
Barat	:	Tanah milik Sunaryo
Timur	:	Sunaryo
Selatan	:	Parmo.

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan bahwa tindakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang mengingkari jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw. 04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 dan tidak mengijinkan dilakukan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Memerintahkan kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, tanah pekarangan dengan luas 718 M2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 kepada Para Tergugat Konvensi / para Penggugat Rekonvensi untuk kepentingan pemecahan Sertifikat tersebut yang sebagian telah dibeli secara sah seluas 130 M2 oleh Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi.
5. Memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Purworejo untuk mengirimkan salinan resmi putusan ini tanpa meterai kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Purworejo untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw.04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 dengan batas-batas :

Utara	:	Jalan setapak
Barat	:	Tanah milik Sunaryo
Timur	:	Sunaryo
Selatan	:	Parmo.

Yang telah dibeli secara sah oleh Daryono, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, tanah pekarangan dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 dengan dibebankan biaya sesuai aturan hukum yang berlaku, baik ada persetujuan maupun tidak ada persetujuan dari para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi;

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

Disclaimer

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



6. Merintahkan kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonpensi secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah);
7. Merintahkan kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonpensi secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonpensi.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain : "Mohon putusan yang seadil-adilnya".

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

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil para Penggugat kecuali yang telah benar-benar diakui kebenarannya.
2. Bahwa tidak benar pada posita 6, yang benar adalah Para Tergugat menempati tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa karena telah terjadi jual beli tanah dan rumah tersebut dengan seharga Rp 5.000.000 (lima juta ribu rupiah) dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008, pada kwitansi tersebut dituliskan bahwa untuk pembayaran rumah dan tanahnya Bapak Sunaryo yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt.02 Rw. 04 Blok II. Pers. 80 DI yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Kadus IV dan Puji yang di lengkapi tanda tangan para saksi dan cap jempol ibu Santiyem (Penggugat II) di atas meterai 6.000. dan untuk menguatkan kwitansi jual beli tersebut para pihak membuat surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas di Kantor Kepala Desa Cengkawakrejo dan benar Turut Tergugat turut mengetahui dan mengesahkan Jual beli tersebut.
3. Bahwa tidak benar pada posita 17, yang benar adalah Turut Tergugat tidak pernah memojokkan Para Pengugat, Turut Tergugat hanya menjelaskan bahwa benar telah terjadi jual beli dengan dibuktikan dengan kwitansi dan Surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas yang dibuat dan ditanda tangani para pihak di Kantor Kepala Desa Cengkawakrejo.
4. Bahwa Turut Tergugat menandatangani dan mengesahkan surat Pernyataan Waris Jual Beli Pas karena dihadapan Turut Tergugat para pihak sudah menyatakan setuju atas jual beli tersebut dan disaksikan oleh saksi-saksi yang hadir dibalai desa Cengkawakrejo.



Berdasarkan jawaban diatas Tergugat mohon agar majelis hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

PRIMER:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terhadap jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan jawaban Turut Tergugat tersebut telah mengajukan Replik masing-masing pada tanggal 3 Juli 2018, dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi terhadap Replik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat terhadap Replik Para Penggugat telah mengajukan Duplik masing-masing pada tanggal 10 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBG, Pasal 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, guna memastikan apakah objek perkara benar-benar ada atau hanya ilusi belaka (*ilusioner*) maka untuk menghindari objek perkara yang tidak dapat dieksekusi (*nonexecutable*) karena obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak tidak sesuai dengan dictum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, maka telah dilakukan pemeriksaan setempat pada Jum'at, 3 Agustus 2018 supaya mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara. Secara formil pemeriksaan setempat tidak termasuk alat bukti dalam Pasal 1866 KUHPerdara atau Pasal 164 HIR/284 RBG. Namun demikian pemeriksaan setempat berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas-batas objek sengketa. Kemudian atas persetujuan para pihak yang berperkara telah pula dilakukan Pengukuran dan Pembuatan Gambar Situasi Tanah/Obyek Perkara, setelah memperhatikan ketentuan Pasal 150HIR/180RBg dan Petunjuk Mahkamah Agung, maka telah dibuat Berita Acara Pemeriksaan setempat dan gambar peta situasi tanah/obyek perkara, untuk selain dan selebihnya akan Majelis Hakim pertimbangkan di dalam pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat-surat, berupa fotokopi bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya sebagai berikut:

1. **Bukti P.1** Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01528 atas nama SUNARYO; *(sesuai dengan aslinya)*
2. **Bukti P.2** Fotokopi Surat Keterangan Bertempat Tinggal Nomor 470/248/2018 atas nama SANTIYEM dan SUNARYO; *(sesuai dengan aslinya)*
3. **Bukti P.3** Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak SUPARNO; *(sesuai dengan aslinya)*
4. **Bukti P.4** Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/275/2018 yang ditandatangani Kepala Desa Cengkawakrejo; *(sesuai dengan aslinya)*

Menimbang, bahwa di samping bukti surat-surat tersebut, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **SUMARDI Bin MANGUN WIRANU**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
 - Bahwa dahulu antara Saksi dengan Penggugat I adalah bertetangga, pada waktu itu rumah Penggugat I sebagian berupa bilik bambu (*geribik*), kemudian dibangun menggunakan batu bata;
 - Bahwa pada tahun 1992, rumah tersebut masih berupa bilik bambu (*geribik*), waktu itu Saksi sebagai pendatang;
 - Bahwa Saksi lupa kapan rumah tersebut mulai dibangun, yang membangun adalah Pak SUNARYO (Penggugat I) dan waktu Saksi pindah tempat tinggal, rumah tersebut sudah dibangun;
 - Bahwa rumah Saksi berada di samping rumah Penggugat sebelah timur/dekat irigasi, sekarang Saksi tinggal di Perum Brondongrejo Kec. Purwodadi sejak tahun 2013 sampai sekarang;
 - Bahwa Para Penggugat pernah meninggalkan rumah tersebut, dan rumah tersebut kosong;
 - Bahwa keadaan rumah tersebut saat ini masih seperti dulu;

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 ketika Saksi pindah, Saksi lupa siapa yang menempati rumah tersebut, setahu Saksi suaminya bernama Pak DARMAN;
- Bahwa sekarang yang menempati rumah tersebut adalah Ibu NGATMIRAH (Tergugat I);
- Bahwa Para Penggugat kemudian pergi ke Desa Cengkawak di rumah kakaknya, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa namanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya jual beli rumah berikut tanah tersebut;
- Bahwa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) tidak bisa menulis, bisa mendengar namun agak berkurang;
- Bahwa rumah tersebut di bangun sekitar tahun 2008, tapi tepatnya Saksi lupa, sedangkan yang membangun rumah tersebut adalah suami Penggugat II;
- Bahwa pada saat rumah tersebut dibangun, Saksi melihat sendiri;
- Bahwa Saksi meyakini, karena tukang yang mengerjakan juga cerita kepada Saksi;
- Bahwa rumah tersebut di bangun secara permanen, sudah dipasang penuh dengan batu bata;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai adanya jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi sebelumnya belum pernah melihat Bukti T.1.2-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018;
- Bahwa nama PUJI yang tertera dalam kwitansi (Bukti T.1.2-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018) tersebut adalah Sekdes (Sekretaris Desa);
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa "KADUS" (Vide Bukti T.1.2-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018), itu semua adalah orang Desa, AGUS SUGIMAN juga Perangkat Desa, DARYONO adalah anaknya NGATMIRAH (Tergugat I), SANTIYEM (Penggugat II) adalah istrinya Pak SUNARYO;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah dan bangunan yang diperkarakan ini;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan Para Penggugat sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 2013;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 selama kurun waktu tahun 1992 sampai dengan tahun 2013, Saksi tidak pernah pergi dari rumah dalam waktu yang lama;
- Bahwa terakhir kali Saksi ke lokasi sengketa pada lebaran tahun kemarin (tahun 2018), yang tinggal di rumah tersebut adalah Ibu NGATMIRAH (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pemilik rumah tersebut adalah Bapak SUNARYO (Penggugat I), Saksi mengetahuinya karena bertetangga dan pernah menanyakan;
- Bahwa sebelumnya Ibu NGATMIRAH (Tergugat I) tinggal di sebelah Utara dari rumah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi lupa kapan Ibu NGATMIRAH (Tergugat I) masuk/tinggal di rumah tersebut, tapi \pm tahun 2007/2008, jadi dulunya Saksi tidak tahu Ibu NGATMIRAH (Tergugat I) tinggal di rumah siapa, tapi karena rusak kemudian tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada penyerahan uang;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Ibu NGATMIRAH (Tergugat I) tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang berbatasan dengan rumah tersebut, dahulu rumah Tergugat ke Utara masih ada sela pekarangan lagi, rumah/tanah sengketa tersebut dekat kali, jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter dari kali;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut sudah ada sertifikatnya atau belum;

2. Saksi **SOLIYAH Binti NOLOWONGSO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
- Bahwa dahulu rumah yang menjadi objek sengketa terbuat dari *gedek* (geribik), setelah anak Ibu SANTIYEM (Penggugat II) kerja, lalu mengumpulkan uang untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah 2 (dua) kali dibangun (dipugar), tukangnyanya adalah saudaranya Pak SUMARDI;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut adalah Pak SUNARYO (Penggugat I) dan Bu SANTIYEM (Penggugat II);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Para Penggugat mulai meninggalkan rumah tersebut;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 sekarang yang menempati rumah tersebut adalah Ibu NGATMIRAH (Tergugat I);
- Bahwa pada saat Para Penggugat meninggalkan rumah tersebut mereka pergi ke rumah saudaranya yang bernama Pak SARIN di daerah Cengkawak dan sewaktu pergi ada perabotan rumah tangga di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa batas-batas objek sengketa tersebut yaitu sebelah belakang berbatasan dengan tanah milik Pak KUSTORO, sebelah depan berbatasan dengan Pak PAWIROREJO, sebelah depan berbatasan dengan jalan, akan tetapi dulu bukan jalan (jalan tersebut milik Pak PAWIROREJO);
- Bahwa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) tidak bisa baca tulis;
- Bahwa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) pindah ke Cengkawak karena suaminya yang bernama Pak SUKARYO meninggal dunia/tidak ada temannya di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di belakang rumah Ibu SANTIYEM (Penggugat II), jaraknya hanya berbatas pagar hidup saja dan saat Ibu SANTIYEM (Penggugat II) pergi meninggalkan rumah tersebut ada tumpukan batu bata dan pasir;
- Bahwa Saksi tinggal di belakang rumah sengketa tersebut dengan status kontrak selama 20 (dua puluh) tahun sejak tahun 1977;
- Bahwa Saksi pindah ke daerah Boro sejak tahun 1997;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) membangun rumah tersebut;
- Bahwa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) tidak pernah menjual rumah tersebut;
- Bahwa Pak BUDI HANDOYO adalah Lurah (Kepala Desa) yang lama;
- Bahwa setahu Saksi, Ibu SANTIYEM (Penggugat II) saat itu cerita setelah masuk rumahnya tersebut perabotan yang ada di dalam rumahnya rusak semua, dia marah dan mengatakan "*Kowe manggon kok perabotan rumah rusak kabeh*" (kamu nempati rumah kok perabotannya rusak semua), lalu anaknya yang bernama DARYONO (Penggugat I) mengatakan kalau akhir bulan akan diganti, mungkin itu maksudnya untuk mengganti perabotan, bukan jual beli;

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 melihat ada uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), mungkin untuk mengganti perabot rumah, saya juga pernah melihat sendiri memang perabotnya banyak yang rusak ;
- Bahwa Ibu SANTIYEM (Penggugat II) tidak pernah cerita masalah uang yang diterimanya;

3. Saksi **JAMAL Bin NOMO MARYO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
- Bahwa Saksi tahu mengenai pembuatan sertifikat objek sengketa tersebut, karena pada saat itu Saksi ikut melakukan pengukuran. Objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat I, pada tahun 2007 diikutkan dalam Prona;
- Bahwa dahulu tanah dan rumah tersebut sebelum disertifikatkan milik orang tua Penggugat I yang bernama ROMO KARYO, kemudian diberikan kepada Penggugat I sebagai anak dari ROMO KARYO;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut diantaranya sebelah Utara berbatasan dengan MURYADI/RUBIYATI, sebelah Timur berbatasan dengan saluran air, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik SUPARMO/SUPARNO, sedangkan sebelah Barat berbatasan dengan milik ELI PROBOWATI, dahulu KADAR Binti KASAN MURDI, dan dahulu sebelah Utara tidak ada jalan, tetapi sekarang ada jalan milik MURYATI/RUBIYATI;
- Bahwa letak rumah Penggugat I ditengah-tengah tanah yang bersertifikat;
- Bahwa Penggugat I tidak lulus SD, dan ia tidak bisa menulis dan tidak bisa membaca, sedangkan istrinya yaitu Penggugat II (Bu SANTIYEM) bisa membaca dan bisa menulis;
- Bahwa pada waktu pembuatan sertifikat tanah tersebut, Saksi menjabat sebagai Perangkat Desa dari tahun 2008 sampai dengan 2017 dengan jabatan sebagai Kaur Pembangunan;
- Bahwa proses pembuatan sertifikat saat itu diikutkan dalam Program Nasional (Prona) pada tahun 2007, dan selesai pada akhir tahun 2007;
- Bahwa sepengetahuan Saksi begitu sertifikat selesai, saat itu juga langsung dibagi-bagikan kepada yang membuat sertifikat, karena

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Prona diserahkan oleh BPN ke Desa setelah itu dari Desa baru diberikan kepada masing-masing pembuat sertifikat;

- Bahwa Saksi mendengar dari Pak Carik yang mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada DARYONO (Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan tanah tersebut dijual;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu kapan dilakukannya pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh Ibu NGATMIRAH (Tergugat I), kalau dulu yang menempati pemiliknya yaitu Bu SANTIYEM (Penggugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sekarang ditempati oleh Bu NGATMIRAH (Tergugat I);
- Bahwa pada waktu itu Saksi tidak ikut melakukan pengukuran, Saksi hanya dimintai tolong untuk melakukan pemecahan sertifikat, lalu Saksi bilang *"Kalau surat-suratnya kompli ya akan saya bantu buat sertifikat"*, akan tetapi karena Saksi tunggu-tunggu tidak ada syarat-syarat yang diajukan, maka Saksi tidak segera memproses sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa waktu itu Saksi pernah kerumah Bu SANTIYEM (Penggugat II), bersama dengan Bapak DARYONO (Tergugat II) lalu ke rumah Bu PANCA SULISTIONORINI (Anak dari Penggugat II) untuk meminta sertifikat karena sudah dijual kepada Bapak DARYONO (Tergugat II);
- Bahwa adapun tujuan Saksi ke rumah Bu SANTIYEM (Penggugat II) untuk meminta sertifikat agar segera dilakukan pemecahan karena sudah dijual kepada Bapak DARYONO (Tergugat II), dan saat itu Bapak DARYONO (Tergugat II) sendiri yang bilang sekitar 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi mendatangi Bu SANTIYEM (Penggugat II) di rumah milik adalah Bu SUMARNI, dan rumahnya Bu PANCA dengan rumahnya bu SUMARNI tidak sama atau saling berdekatan;

4. Saksi **IRYANTO Bin AHMAD KANELANI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
- Bahwa Saksi tinggal di daerah dekat Para Penggugat tinggal tersebut sudah 33 (tiga puluh tiga) tahun yang lalu, dan Saksi juga tahu kalau

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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

Para Penggugat (SUNARYO dan SANTIYEM) tinggal di sebelah rumah Saksi, dan dia tinggal di rumah keponakannya kurang lebih 8 (delapan) tahunan, tetapi Saksi tidak tahu nama keponakannya, karena Saksi bukan asli tempat tersebut;

- Bahwa Saksi pernah membeli tanah di daerah tersebut kurang lebih 5 (lima) kali;
- Bahwa cara jual beli yang Saksi lakukan yaitu, apabila ada orang yang menawarkan tanah misalkan seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) maka akan saya tawar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) apabila diberikan dan sepakat, maka Saksi akan membawa penjual tersebut ke Balai Desa dengan disaksikan oleh Ahli Waris dari Penjual, dan Saksi memberitahukan kepada Perangkat Desa untuk dicatatkan dalam Buku Desa, dan biasanya dalam pembayaran tersebut Saksi lakukan 3 (tiga) kali bayar, itu kebiasaan Saksi;
- Bahwa dalam melakukan jual beli tanah biasanya dibuatkan tanda terima pembayaran 2 (dua) rangkap, yang asli untuk Saksi, dan untuk penjual tanah Saksi beri fotokopinya, dan harus ada tanda tangan ahli waris yang menjual;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat (SUNARYO dan SANTIYEM) kepada Tergugat II (DARYONO);

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil bantahan atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, telah mengajukan bukti surat-surat, berupa fotokopi bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya/fotocopynya sebagai berikut:

1. **Bukti T.1.2-1** Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018; *(sesuai dengan aslinya)*
2. **Bukti T.1.2-2** Fotokopi Pernyataan Waris Jual Beli Pas antara Sunaryo dengan Daryono Bin Darman tertanggal 21 Oktober 2018; *(sesuai dengan aslinya)*
3. **Bukti T.1.2-3** Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dan 2016 atas nama Wajib Pajak DARYONO; *(sesuai dengan aslinya)*

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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)



4. **Bukti T.1.2-4** Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan 2018 atas nama Wajib Pajak DARYONO;
(sesuai dengan aslinya)

Menimbang, bahwa di samping bukti surat-surat tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **PUDJI Bin SUMOKARDI**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
 - Bahwa sewaktu Saksi menjadi Kepala Desa Cengkawakrejo, pada sore hari Penggugat II (Bu SANTIYEM) dan Pak SAGIMAN (Kepala Desa), Pak DARTO (kakak DARYONO datang kerumah Saksi, dan Bu SANTIYEM (Penggugat II) yang punya rumah menerangkan kalau punya rumah nganggur daripada rusak, maka akan diberikan kepada DARYONO (Tergugat II) seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sesuai dengan alat bukti T.1, dan saat itu Saksi bilang, kalau mau menjual rumah bukan disini, karena ada batas dan tritisan, jadi kalau menjual rumah ya setritisannya (tempat jatuhnya air genteng);
 - Bahwa setelah maksud kedatangan mereka ke rumah akan mengadakan jual beli, maka Saksi sebagai Perangkat Desa, setelah ada kesepakatan, kemudian Saksi membuatkan kuitansi jual beli;
 - Bahwa ditempat tersebut Saksi melihat ada uang, karena ada penyerahan uang pembelian, lalu pagi harinya Saksi melakukan pengukuran, dan ditempat tersebut ada Bu SANTIYEM (Penggugat II) dan Pak SUNARYO (Penggugat I) serta pembelinya juga ada ditempat tersebut, setelah itu Saksi patok batas-batasnya dengan menggunakan patok besi;
 - Bahwa pagi itu juga Saksi pergi ke Balai Desa untuk membuatkan Surat Keterangan jual beli;
 - Bahwa setelah rumah tersebut dibangun, sekarang rumah tersebut kelihatan bagus, karena saat pembayaran Tergugat II pernah bilang, bahwa ia akan membangunnya;
 - Bahwa transaksi jual beli tersebut terjadi pada tahun 2008, dan waktu itu belum ada sertifikatnya, dan saat itu juga Penggugat belum bisa menunjukkan sertifikatnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain Penggugat II dan Tergugat II yang pada waktu itu datang kerumah Saksi untuk melakukan jual beli, waktu itu ada juga keluarga Saksi;
- Bahwa pada saat Saksi membuat surat keterangan di Balai Desa banyak juga perangkat yang lain yang ada di Balai Desa;
- Bahwa yang memberikan uang saat itu adalah DARTO/kakaknya DARYONO (Tergugat II), dan uang tersebut adalah uang milik DARYONO (Tergugat II);
- Bahwa sore itu juga DARYONO (Tergugat II) menandatangani surat jual beli, dan DARTO membayarkan uangnya;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, telah Saksi jelaskan pada Para Penggugat, bahwa tanah dan rumah dijual seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa asal-usul rumah dan tanah tersebut diperoleh Penggugat I dari orang tuanya;
- Bahwa pada saat jual beli, rumah tersebut dalam keadaan kosong, tidak ada penghuninya;
- Bahwa sebelum dijual, tanah dan rumah tadinya milik Para Penggugat;
- Bahwa tujuan Saksi membuat cap jempol hanya untuk jaga-jaga;

2. Saksi **SETYO AGUS SUGIMAN Bin KARSOMULYO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, dan pada waktu itu Bu SANTIYEM (Penggugat II) dengan Pak SUDARTO datang ke rumah Pak Carik dan melaporkan bahwa sudah ada kata sepakat untuk jual beli tanah dan rumah;
- Bahwa Pak SUDARTO adalah anaknya Bu NGATMIRAH (Tergugat I), dan Pak SUDARTO juga adalah kakaknya DARYONO (Tergugat II);
- Bahwa sebelum Pak SUDARTO ke rumah Pak CARIK, dia datang ke rumah Saksi dahulu, dia minta agar Saksi ke rumah Pak Carik, dan setelah Saksi sampai kesana, di rumah Pak Carik sudah ada Bu SANTIYEM (Penggugat II), dan Pak SUDARTO yang sudah sepakat jual beli rumah dan tanah;

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir pada saat itu di rumah Pak Carik adalah suami TUMINI yang bernama Pak JOYO yang mendapatkan jatah tanah transmigrasi seluas $\frac{3}{4}$ Ha;
- Bahwa Saksi ikut menyaksikan jual beli tersebut dan juga ikut tanda tangan;
- Bahwa yang menanda tangani kuitansi tersebut yaitu Saksi, Pak Carik, sedangkan Pak SURYO (Penggugat I) dan Bu SANTIYEM (Penggugat II) hanya cap jempol saja;
- Bahwa pada saat itu dijelaskan bahwa Bu SANTIYEM (Penggugat II) telah menjual tanah dan rumahnya;
- Bahwa pada saat itu SUNARYO (Penggugat I) tidak ada, dan sepengetahuan Saksi dia akan nurut saja dengan istrinya/Bu SANTIYEM (Penggugat II), sehingga tidak ada cap jempol SUNARYO (Penggugat I);
- Bahwa setelah dibuatkan kuitansi jual beli, kemudian hari berikutnya ke Balai Desa untuk membuatkan Surat Keterangan, dan sebelumnya kami ke rumah dan tanah yang mau dijual. Pada saat itu Saksi lupa, apakah ada Bu SANTIYEM (Penggugat II) apa tidak;
- Bahwa pada saat itu DARYONO (Tergugat II) saat itu tidak ada, karena ia berada di Jakarta;
- Bahwa Saksi lupa siapa saja yang melakukan pengukuran tanah tersebut, tetapi pada saat itu ada yang menyaksikan pengukuran tersebut;
- Bahwa Saksi melihat sendiri Bu SANTIYEM (Penggugat II) membubuhkan cap jempolnya, dan saat itu Saksi pernah mendengar bahwa mau ada pemecahan sertifikat, dan yang dimintai tolong adalah Pak JAMAL, dia disuruh oleh Pak SUDARTO hingga membuat sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat jual beli tersebut apakah tanah tersebut ada sertifikatnya apa tidak;
- Bahwa yang membuat kuitansi adalah jual beli tersebut adalah Pak Carik PUJIONO dengan diketahui oleh Pak Lurah dan Penggugat;
- Bahwa pada saat pembuatan surat pernyataan ahli waris yang hadir adalah Saksi, kemudian Pak PUJIONO (Pak Carik), lalu Pak SUGI (sekarang Mantan Kades), sedangkan Para Penggugat waktu itu belum ada;
- Bahwa seingat Saksi, Surat Pernyataan Waris yang menjelaskan adalah Pak Kades;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 lupa apakah Pak DARYONO (Tergugat II) ada atau tidak pada saat pembuatan surat pernyataan waris, tetapi kalau Pak DARTO waktu itu ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat SUNARYO (Penggugat I) membubuhkan cap jempolnya apakah paham atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak melihat Pak DARYONO (Tergugat II) tanda tangan di tempat tersebut pada hari itu, akan tetapi ia tanda tangan dilain hari, dengan waktu yang tidak bersamaan;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani surat pernyataan waris tersebut setelah mereka tanda tangan semua;
- Bahwa Saksi menjadi Perangkat Desa sebagai Kepala Dusun sejak tahun 2008 sampai dengan 2014, dan Saksi sudah biasa dalam mengurus jual beli tanah di Desa, dan Saksi sering melakukan pekerjaan tersebut;
- Bahwa harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dinilai wajar untuk menghargai tanah dan rumah tersebut, karena waktu itu masih tahun 2008, sedangkan kondisi rumahnya sudah rusak dan setengah tembok;

3. Saksi **BUDI SUSILO Bin WIRYO WIKROMO**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Para Pihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Para Pihak;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat jual beli tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa pada saat rumah tersebut telah dijual, dan belum direnovasi;
- Bahwa rumah tersebut direnovasi sekitar akhir tahun 2008, karena Saksi yang disuruh untuk merenovasi;
- Bahwa pada saat Saksi merenovasi rumah tersebut dalam keadaan kosong, dan tembok bata dalam keadaan miring, serta kayu penyangga yang sudah lapuk, dan rumah dalam keadaan tidak bisa dipakai lagi;
- Bahwa isi rumah dalam keadaan tidak terawat dan kotor sekali, dan di dalam rumah ada lemari yang sudah rusak, keadaan tembok yang setengah bata dan setengah *gedhek* (geribik), atau bilik bambu yang sudah rusak;
- Bahwa Saksi merenovasi rumah tersebut atas perintah Ibu NGATMIRAH (Tergugat I), dan Ibu NGATMIRAH (Tergugat I) atas perintah dari Pak DARYONO (Tergugat II);

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 pada saat Saksi melakukan renovasi rumah tersebut, Bu SANTIYEM (Penggugat II) juga datang, dia tidak melarang Saksi merenovasi, bahkan dia bilang begini *"Bagus itu dibangun, agar cepat ditempati"*;
- Bahwa Saksi dengar dari Pak Carik, bahwa rumah dan tanah tersebut sudah dijual kepada Pak DARYONO (Tergugat II), dan saat itu juga Saksi mendengar kalau tanah dan rumah tersebut akan disertifikatkan, dan Pak DARYONO (Tergugat II) pernah meminta surat keterangan untuk membuat surat sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah dan rumah tersebut dibayar berapa oleh Pak DARYONO (Tergugat II);
- Bahwa pada saat Saksi sedang merenovasi rumah, mereka sudah beberapa kali datang, kalau Bu SANTIYEM (Penggugat II) hanya sekali saja datang, sedangkan Pak SUNARYO (Penggugat I) sering datang melihat, Bu NGATMIRAH (Tergugat I) juga sering, sedangkan Pak DARYONO (Tergugat II) belum pernah datang karena dia berada di Jakarta;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumah yang Saksi renovasi berdekatan;
- Bahwa setahu Saksi rumah dan tanah tersebut dahulunya milik Pak RONOKARYO/Suami dari Bu SANTIYEM (Penggugat II);
- Bahwa Bu NGATMIRAH (Tergugat I) pernah tinggal di rumah tersebut pada tahun 2008, tetapi dibagian belakang rumah, dan sebelumnya pernah dikontrakin sama Ibu TUTI;
- Bahwa yang membayar Saksi dalam merenovasi rumah tersebut adalah Ibu NGATMIRAH (Tergugat I), dan uangnya dikirim oleh Pak DARYONO (Penggugat II);
- Bahwa rumah yang Saksi renovasi memiliki ukuran 6x9 meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membelikan bahan bangunan, Saksi hanya mengerjakan renovasi saja;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa bulan lama waktu Saksi merenovasinya;
- Bahwa setelah selesai Saksi merenovasi rumah tersebut lalu ditempati oleh Bu NGATMIRAH (Tergugat I);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat-surat maupun Saksi-saksi di persidangan;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 12 September 2018;

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

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah bahwa perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi berdasarkan SHM 01528, yang obyek tanah beserta bangunan rumah di atasnya dikuasai oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan dibantu oleh Turut Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak diakui atau disangkal oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah seluas 130 M² (berdiri di atas SHM Nomor 01528) dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa Bukti P.1 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01528 atas nama SUNARYO, Bukti P.2 Fotokopi Surat Keterangan Bertempat Tinggal Nomor 470/248/2018 atas nama SANTIYEM dan SUNARYO, Bukti P.3 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak SUPARNO dan Bukti P.4 Fotokopi Surat Keterangan Nomor

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

470/275/2018 yang ditandatangani Kepala Desa Cengkawakrejo dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi SUMARDI Bin MANGUN WIRANU, 2. Saksi SOLIYAH Binti NOLOWONGSO, 3. Saksi JAMAL Bin NOMO MARYO, dan 4. Saksi IRIYANTO Bin AHMAD KAELANI;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa Bukti T.1.2-1 Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018, Bukti T.1.2-2 Fotokopi Pernyataan Waris Jual Beli Pas antara Sunaryo dengan Daryono Bin Darman tertanggal 21 Oktober 2018, Bukti T.1.2-3 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dan 2016 atas nama Wajib Pajak DARYONO, dan Bukti T.1.2-4 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan 2018 atas nama Wajib Pajak DARYONO, dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi PUDJI Bin SUMOKARDI, 2. Saksi SETYO AGUS SUGIMAN Bin KARSOMULYO, dan 3. Saksi BUDI SUSILO Bin WIRYO WIKROMO;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut Hukum Adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal 3 (tiga) macam yaitu 1). jual lepas, 2). jual gadai, dan 3). jual tahunan. Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum Adat adalah *contant* atau tunai dan terang, sedangkan ada juga yang berpendapat tunai, riil dan terang. Sebagai perbandingan akan Majelis Hakim uraikan tentang jual beli tanah menurut *Burgerlijk Wetboek (BW)*. Pengertian jual beli dimuat dalam Pasal 1457 BW, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya, dalam Pasal 1458 BW dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3696). Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan menurut hukum untuk menjual. Berbeda dengan konsep jual beli menurut BW, pada jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Menurut hukum adat jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kepala Adat setempat sehingga bersifat terang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Bukti T.1.2-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018 dan Bukti T.1.2-2 berupa Fotokopi Pernyataan Waris Jual Beli Pas antara Sunaryo dengan Daryono Bin Darman tertanggal 21 Oktober 2018 dan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) atau Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain (pembeli) atau Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan Kepala Desa Cengkawakrejo sehingga bersifat terang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena peristiwa pokok sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah berupa peristiwa jual beli tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan telah dinyatakan sah oleh

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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

Majelis Hakim, maka seluruh gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah bahwa tindakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang mengingkari jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw.04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 dan tidak mengijinkan dilakukan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak diakui atau disangkal oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa Bukti P.1 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01528 atas nama SUNARYO, Bukti P.2 Fotokopi Surat Keterangan Bertempat Tinggal Nomor 470/248/2018 atas nama SANTIYEM dan SUNARYO, Bukti P.3 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak SUPARNO dan Bukti P.4 Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/275/2018 yang ditandatangani Kepala Desa Cengkawakrejo dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi SUMARDI Bin MANGUN WIRANU, 2. Saksi SOLIYAH Binti NOLOWONGSO, 3. Saksi JAMAL Bin NOMO MARYO, dan 4. Saksi IRIYANTO Bin AHMAD KAELANI;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa Bukti T.1.2-1 Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018, Bukti T.1.2-2 Fotokopi Pernyataan Waris Jual Beli Pas antara Sunaryo dengan Daryono Bin Darman tertanggal 21 Oktober 2018, Bukti T.1.2-3 Fotokopi Surat

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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

Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dan 2016 atas nama Wajib Pajak DARYONO, dan Bukti T.1.2-4 Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan 2018 atas nama Wajib Pajak DARYONO, dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi PUDJI Bin SUMOKARDI, 2. Saksi SETYO AGUS SUGIMAN Bin KARSOMULYO, dan 3. Saksi BUDI SUSILO Bin WIRYO WIKROMO;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Bukti T.1.2-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembelian Rumah dan Tanah Milik Bapak Sunaryo oleh Bapak Daryono tertanggal 20 Oktober 2018 dan Bukti T.1.2-2 berupa Fotokopi Pernyataan Waris Jual Beli Pas antara Sunaryo dengan Daryono Bin Darman tertanggal 21 Oktober 2018 dan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) atau Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain (pembeli) atau Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai (*contant*) dan dilakukan di hadapan Kepala Desa Cengkawakrejo sehingga bersifat terang, dan hal tersebut sudah Majelis Hakim nyatakan sebelumnya dalam pertimbangan *Dalam Konvensi*, maka pertimbangan tersebut menjadi bagian yang integral dalam menjawab petitum angka 2 gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, dan oleh karena terhadap petitum tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menyatakan bahwa tindakan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang mengingkari jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw.04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 yang merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama SUNARYO dengan nomor SHM: 01528 dengan Surat Ukur Nomor: 986/2007, Nomor Peta Pendaftaran: 49.1.38.060-14-1 Lembar Kotak D3, dengan luas 718 m2 berdasarkan NIB: 11.26.07.07.00991 dan tidak mengijinkan dilakukan pemecahan sertifikat atas tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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 yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu (**Prof. R. Subekti, S.H.**), atau perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (**Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H.**), atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (**R. Setiawan, S.H.**), atau perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan (**Abdul Kadir Muhammad, S.H.**). sementara menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur perjanjian adalah:

1. Ada para pihak;
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
3. Ada tujuan yang akan dicapai;
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
6. Ada syarat-syarat tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri (Pasal 1321 KUH Perdata);
2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian (Pasal 1329-1330 KUH Perdata);
3. Adanya suatu hal tertentu (Pasal 1332-1334 KUH Perdata);
4. Adanya suatu sebab yang halal (Pasal 1335-1337 KUH Perdata).

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Pada dasarnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam 3 (tiga) macam:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUH Perdata);
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata);
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian dikarenakan kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri atau adanya keadaan memaksa (*overmacht*). Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi adalah apabila ia :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu;
4. Memenuhi prestasi tapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka debitur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa :

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti kerugian itu terdiri atas 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Biaya, yaitu segala pengeluaran yang timbul atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan;
2. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur;
3. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, perbuatan yang terjadi antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi merupakan perjanjian jual beli (jual beli tanah dan bangunan yang

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr

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)



ada di atasnya) sebagaimana telah dinyatakan sah oleh Majelis Hakim. Maka prestasi terhadap perjanjian jual beli (jual beli tanah dan bangunan yang ada di atasnya) adalah penyerahan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual, dan penjual menyerahkan dokumen kepemilikan tanah tersebut kepada pembeli, maka berdasarkan hal-hal yang telah Majelis Hakim kemukakan tersebut di atas, dengan tidak dipenuhinya penyerahan dokumen kepemilikan tanah dari penjual (Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) kepada pembeli (Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) sedangkan telah dilakukan pembayaran atas kesepakatan jual beli tersebut merupakan perbuatan wanprestasi dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian telah terjadi kesalahan dalam menilai suatu perbuatan hukum oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu terhadap petitum angka 3 haruslah ditolak dan terhadap petitum selain dan selebihnya tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lagi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah ditolak dan berada di pihak yang kalah, sedangkan gugatan rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah yang terletak di Desa Cengkawakrejo, Rt. 02/Rw.04 Blok II. Pers 80 DI seluas 130 M2 yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 20 Oktober 2008 yang dikuatkan dengan Pernyataan Waris Jual Beli Pas tertanggal 21 Oktober 2008 dengan batas-batas :

Utara	:	Jalan setapak
Barat	:	Tanah milik Sunaryo
Timur	:	Sunaryo
Selatan	:	Parmo.

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr



Adalah sah menurut hukum.

3. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.784.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo, pada hari Jumat, tanggal 12 Oktober 2018, oleh kami, Antyo Harri Susetyo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Samsumar Hidayat, S.H. dan Diah Ayu Marti Astuti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr tanggal 22 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 15 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Darsono, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan dihadiri oleh kuasa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat dalam Konvensi atau Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SAMSUMAR HIDAYAT, S.H.

ANTYO HARRI SUSETYO, S.H.

DIAH AYU MARTI ASTUTI, S.H.

Panitera Pengganti,

DARSONO, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses/ATK	:	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	1.053.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.600.000,00
6.	Sumpah	:	Rp	30.000,00
7.	Materai	:	Rp	6.000,00
8.	Redaksi	:	Rp	5.000,00
	Jumlah		Rp	2.784.000,00

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pwr