



PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Purwodadi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Kaslan, bertempat tinggal di Dusun Krajan, Rt. 02, Rw. 02, Desa Mayahan, Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan, sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. Sujono, bertempat tinggal di dahulu bertempat tinggal di Dusun Wonoboyo, Rt. 02, Rw. 02, Desa Tawangharjo, Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti (mirudo), sebagai Tergugat I;
2. Bambang Kusnuri, bertempat tinggal di Dusun Krajan, Rt. 03 Rw. 03 Desa Kandangan, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan, sebagai Tergugat II;

Kantor Agraria Dan Tata Ruang ATR BPN Kabupaten Grobogan, bertempat tinggal di Jl Jenderal Sudirman Nomor 47 Purwodadi, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 7 Desember 2018 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha meubel dan mempunyai sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik Nomor : 767, Luas 925 M2 atas nama KASLAN (Penggugat) yang terletak di Desa Mayahan Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : tanah milik Hudi ;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air ;
 - Sebelah Barat : tanah milik Hudi ;
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Purwodadi - Blora ;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selanjutnya tanah tersebut mohon disebut sebagai tanah obyek sengketa ;

- Bahwa pada saat usaha Penggugat mengalami kemunduran penggugat membutuhkan tambahan modal dan kemudian menawarkan tanah tersebut ;
- Bahwa kemudian terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Sujono (Tergugat I) terhadap tanah tersebut dengan kesepakatan harga Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa dari kesepakatan harga tersebut Tergugat I telah memberi uang muka Rp. 109.000.000,- (seratus sembilan juta rupiah) pada tanggal 5 Juni 2014 ;
- Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 441.000.000,- (Empat ratus empat puluh satu juta) tersebut menurut kesepakatan akan dibayar lunas oleh Sujono (Tergugat I) pada bulan Nopember 2014 atau (6) enam bulan kemudian ;
- Bahwa pada sekitar bulan Juli Sujono meminjam sertifikat SHM Nomor 767 a/n Kaslan (Penggugat) tersebut dengan alasan akan diperlihatkan kepada isterinya ;
- Bahwa setelah sertifikat dipinjam oleh Tergugat I tersebut Penggugat sudah berusaha meminta dengan baik-baik kepada Tergugat I untuk segera mengembalikan sertifikat nomor 767 tersebut atau segera melunasi kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 441.000.000,- (Empat ratus empat puluh satu juta rupiah) namun tergugat I selalu menghindar ;
- Bahwa melihat gelagat yang kurang baik dari Tergugat I tersebut Penggugat sudah berusaha dan bahkan telah dengan memberikan ancaman akan melaporkan Tergugat I ke kantor polisi kalau tidak segera memenuhi kewajibannya ;
- Bahwa dengan ancaman tersebut Tergugat I saat itu minta waktu 1 (satu) minggu namun sekitar 3 (tiga) hari setelah itu ternyata Tergugat sudah pergi entah kemana (mirudo) hingga sekarang ;
- Bahwa dengan kepergian Tergugat I tersebut Penggugat kebingungan harus bagaimana dan dimana Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Penggugat tersebut berada, karena Tergugat I tidak pernah memberitahukan sebelumnya tentang keberadaan/dikemanakan sertifikat tersebut ;
- Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2015 Penggugat dipanggil oleh Kepala Dusun Krajan, Desa Mayahan, Kecamatan Tawangharjo untuk datang kerumahnya dan waktu Penggugat datang, di rumah Kepala Dusun tersebut ternyata telah hadir pula Bambang Kusnuri (Tergugat II), dalam kesempatan itu Bambang Kusnuri (Tergugat II) menunjukkan secara sekilas kepada Penggugat Sertifikat SHM nomor 767 atas nama Penggugat ;
- Bahwa Tergugat II waktu bertemu di rumah Kepala Dusun tersebut menerangkan

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau Sertifikat SHM 767 tersebut berada di tangannya karena dijadikan jaminan hutang oleh Sujono (Tergugat I) yang besarnya tidak penggugat ketahui dengan pasti ;

- Bahwa isi perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut bagaimana Penggugat juga tidak tahu ;
- Bahwa perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 767 atas nama Penggugat dengan tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Milik nomor : 767 atas nama Penggugat ditangan Tergugat II dan dengan kepergian Tergugat I tersebut Penggugat merasa dikelabui oleh Tergugat I yang mengakibatkan kerugian ;
- Bahwa perihal perbuatan Tergugat I kepada Penggugat tersebut telah Penggugat laporkan ke kepolisian Sektor Tawangharjo ;
- Bahwa terhadap apa yang telah Tergugat I perbuat tersebut maka sudah layak kalau perjanjian jual beli tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;
- Bahwa karena jual beli tersebut dinyatakan batal maka mengenai uang muka sebesar Rp. 109.000.000,- (seratus sembilan juta rupiah) yang telah Penggugat terima dari Tergugat I maka uang muka tersebut harus dinyatakan hangus / menjadi hak dari Penggugat ;
- Bahwa dengan batalnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I maka penggugat berhak mendapatkan kembali sertifikat Hak Milik Nomor : 767 atas nama Penggugat yang sekarang ada dalam penguasaan Tergugat II ;
- Bahwa dengan dibataalkannya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap obyek dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 767 tersebut maka dengan demikian batal pula perjanjian yang telah dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II karena tidak atas sepengetahuan dan seijin dari Penggugat ;
- Bahwa mengingat pelaksanaan putusan/eksekusi yang berupa perintah untuk menyerahkan suatu barang (dalam hal ini berupa Sertifikat) itu sulit dilakukan oleh Pengadilan maka Penggugat menarik Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Grobogan sebagai pihak (turut tergugat)dalam perkara ini agar kepadanya diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat baru atas obyek dalam Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Penggugat tersebut dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 767 atas nama Kaslan (Penggugat) tidak berkekuatan hukum lagi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut bersama ini penggugat mohon kepada

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi berkenan untuk menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan batal perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik Nomor : 767, Luas 925 M2 atas nama KASLAN (Penggugat) yang terletak di Desa Mayahan Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : tanah milik Hudi ;
 - Sebelah Selatan : Saluran Air ;
 - Sebelah Barat : tanah milik Hudi ;
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Purwodadi - Blora ;
4. Menyatakan uang muka sebesar Rp, 109.000.000,- (seratus sembilan juta rupiah) yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dinyatakan hangus atau menjadi hak Penggugat ;
5. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang berhubungan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Kaslan (Penggugat) ;
6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama KASLAN (Penggugat) kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) tiap hari keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Penggugat kepada penggugat dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan ;
8. Apabila dalam tenggang waktu tersebut Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Penggugat yang ada ditangan Tergugat II dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi ;
9. Memerintahkan kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) Kabupaten Grobogan (Turut Tergugat) untuk menerbitkan Sertifikat baru atas obyek yang dimaksud dalam sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Kaslan (Penggugat) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta menjalankan isi putusan ini ;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

ATAU :

Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain dalam memutuskan perkara ini maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ; .

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri dan Tergugat II hadir sendiri sedangkan Tergugat I tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan patut melalui panggilan umum sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah sehingga pemeriksaan ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat hadir kuasanya Suharto, SH., dkk. berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi No.10/SK.Khusus/2019/PN Pwd tanggal 17 Januari 2019 sampai pada agenda sidang Duplik, selanjutnya tidak pernah hadir lagi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Silviany S, S.H.,M.H.,M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Purwodadi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Januari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat tanpa kecuali karena tidak diakui kebenarannya ;
2. Bahwa kronologis Sertifikat Hak Milik Nomor: 767 Desa Mayahan KEC.Tawangharjo, Kab. Grobogan Prop. Jawa Tengah sesuai Sural Ukur Nomor: 30/1998 tanggal: 17 Oktober 1998 Luas: 925 Ha dengan batas:
SebelahUtara : Jalan Purwodadi - Blora,

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah MASHUDI,

Sebelah Selatan : Saluran air,

Sebelah Barat : Tanah SLAMET

Dapat Tergugat II jelaskan:

Pertama: Sertifikat Hak Milik atas nama: ENDANG PUDJI IIARYATI Desa Mayahan, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 25212013 tanggal: 21 Nopember 2013 yang dibuat oleh I NYOMAN SURAI{ATTA, SH selaku ppAT daerah Kerja Kab. Grobogan telah dijual kepada KASLAN ;

Kedua: Sedifikat Hak Milik atas nama: KASLAN Desa Mayahan, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 589/2014 tanggal: 24 Marct 2014 yang dibuat oleh MADE LINGGARASIH, SH setaku PPAT Daerah Kerja Kab. Grobogan telah dijual kepada 1. SUJONO dan 2. ANIK PUJI (RUSTAM) ;

Ketiga: Sertifikat Hak Milik atas nama: 1. SUJONO dan 2. ANIK PUJI KRISTIANI berdasarkan Akta Jual beli Nomor: 131/2014 tanggal: 16 Juni 2014 yang dibuat oleh SRI SUHARNI" SH selaku PPAT Daerah Kerja Kab. Grobogan telah dijual kepada BAMBANG KUSNURI ;

4. Bahwa dengan demikian jelas peralihan hak Setifikat Hak Milik tersebut adalah sah menurut hukum karena dilakukan dihadapan Notaris,ppAT dan sudah dibalik nama atas nama pembeli, sesuai dengan Peraturan pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
5. Bahwa oleh karena itu gugatan penggugat yang tidak berdasar hukum dan peraturan yang berlaku maka Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima jawaban Tergugat II dan setanjutrya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Undang - undang dan Peraturan Hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa tanah yang menjadi obyek perkara dalam gugatan adalah Hak Milik Nomor 767/Desa Mayahan dengan batas-batas sebelah :

Utara : Jl. Raya Purwodadi - Blora Timur : Hudi

Barat : Hudi Selatan : Saluran air

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang semula dalam perkara ini terdaftar atas nama Kaslan/Penggugat, saat ini sudah beralih dan terdaftar atas nama Bambang Kusnuri/Tergugat II;

2. Bahwa perihal perbuatan Sujono/Tergugat I telah dilaporkan Penggugat ke Kepolisian Sektor Tawangharjo dan menyatakan gugatan perkara ini adalah gugatan Perbuatan melawan hukum harus dibuktikan;
3. Bahwa peralihan hak Milik 767/Desa Mayahan dari Kaslan/Penggugat ke Sujono/Tergugat I dilakukan dengan akta jual beli melalui PPAT Notaris, selanjutnya dari Sujono/Tergugat I ke Bambang Kusnuri/Tergugat II juga dilakukan dengan akta jual beli melalui PPAT Notaris, atas dasar akta yang telah di buat oleh para pihak dan permohonan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan/Turut Tergugat telah mencatat dalam daftar buku tanah, hal ini sesuai pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar; dalam ayat (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan; juga dijelaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa atas kronologi peralihan hak tersebut diatas gugatan perkara ini menjadi kurang pihak karena tidak ditariknya PPAT Notaris yang telah membuat akta jual beli atas obyek tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Turut Tergugat mohon agar jawaban/bantahan dalam Eksepsi tersebut diatas dapat dijadikan pula sebagai bagian tidak terpisahkan dalam bantahan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa dengan gugatan yang kurang pihak ini, maka gugatan penggugat patut untuk ditolak/tidak dapat diterima;
3. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara dimaksud untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

II DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar diputus yang seadil-adilnya.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok perkara akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak ditariknya Notaris / PPAT yang memproses peralihan hak dari Tergugat I ke Tergugat II dan dari Penggugat ke Tergugat I dengan alasan bahwa peralihan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik 767/Desa Mayahan dari Kaslan/Penggugat ke Sujono/Tergugat I dilakukan dengan akta jual beli melalui PPAT/ Notaris, selanjutnya dari Sujono/Tergugat I ke Bambang Kusnuri/Tergugat II juga dilakukan dengan akta jual beli melalui PPAT/Notaris, atas dasar akta yang telah di buat oleh para pihak dan permohonan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan/Turut Tergugat telah mencatat dalam daftar buku tanah, hal ini sesuai pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar; dalam ayat (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan; juga dijelaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditarik sebagai pihak dalam suatu gugatan adalah merupakan hak dari Penggugat dan Eksepsi dari Turut Tergugat dalam perkara ini memerlukan pembuktian lebih lanjut baik dengan surat maupun saksi-saksi yang menurut Majelis sudah masuk dalam pembuktian pada pokok perkara sehingga Eksepsi dari Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik Nomor : 767, Luas 925 M2 atas nama KASLAN (Penggugat) yang terletak di Desa Mayahan Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan sehingga perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang berhubungan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 767 atas nama Kaslan (Penggugat) adalah batal dan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 767, Luas 925 M2 atas nama KASLAN (Penggugat) yang terletak di Desa Mayahan Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : tanah milik Hudi ;
- Sebelah Selatan : Saluran Air ;
- Sebelah Barat : tanah milik Hudi ;
- Sebelah Utara : Jalan Raya Purwodadi - Blora ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menguasai dan memindahtangankan obyek sengketa kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu :

1. Apakah telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I ?
2. Apakah benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II ?
3. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR ditentukan "Barang siapa mendalilkan sesuatu hak maka ajib membuktikan dalil-dalilnya itu" dengan demikian

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan Saksi-Saksi yaitu 1.Rakiyo Nurhadi, 2.Suldi, 3.Suparmin,yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah agamanya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T2-1 sampai dengan T2-3 berupa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan saksi 1. Sukriyanto 2. Sumarjono yang telah disumpah menurut agamanya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama dalam gugatan yang memohon untuk mengabulkan seluruh gugatan penggugat haruslah dibuktikan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu ;

Menimbang pada Petitum Kedua Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa : "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotocopy Kwitansi tanda terima pembayaran uang muka pembelian tanah sawah tanggal 5 Juni 2014 diperoleh fakta bahwa Tergugat I SUJONO sudah membayar tanah sawah sebesar Rp. 109.000.000 (Seratus Sembilan juta rupiah) sisa kekurangan pembayaran adalah sebesar Rp. 441.000.000 (Empat ratus empat puluh satu juta rupiah), dihubungkan dengan bukti P-3 berupa Fotocopy Surat Keterangan dari Kepala Desa Mayahan Nomor 469.1/22/01/II/2018 tanggal 23 Januari 2019 yang menerangkan silsilah C Desa Nomor 829, persil 38, Klas II Luas 915 yang terletak di Desa Mayahan tentang keterangan bahwa benar tanah aquo adalah milik Kaslan berdasarkan akte jual beli no.253/2013 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Mayahan pada tanggal 23 Januari 2019 dan dihubungkan dengan bukti P-7 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 767 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Mayahan, Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan atas nama pemegang Hak Kaslan, tentang surat Kepemilikan tanah an. KASLAN berdasarkan akta jual beli nomor 252/2013 tertanggal 21-11-2013 yang dibuat oleh I NYOMAN SURAHATTA, SH. dan juga

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi 1.Rakiyo Nurhadi, pada pokoknya menerangkan sekitar kurang lebih 2 tahun sewaktu saksi ke rumah Penggugat bertemu dengan Tergugat I, Penggugat menceritakan kalau itu mau pinjam sertifikat, demikian juga dengan keterangan saksi 2.Suldi, pada pokoknya menerangkan sekitar kurang lebih 2 tahun yang lalu saksi melihat Sujono di rumah Penggugat, dimana Tergugat I bilang mau beli tanahnya Penggugat, Sujono membawa sertifikat tanah Penggugat untuklihatkan ke istrinya, serta keterangan saksi 3.Suparmin, pada pokoknya menerangkan Saksi sekitar 3 tahun yang lalu pernah diajak Penggugat mencari Sujono ke rumahnya yang pertama ketemu dengan Sujono sendiri tetapi Sujono bilang kalau sertifikatnya di simpan istrinya dan istrinya baru keluar, 3 hari kemudian saksi dan Penggugat datang ke rumah Tergugat I dan Sujono bilang tidak usah khawatir Sertifikatmu tak kembalikan-tak kembalikan karena tak jual ya tidak laku, tak gadaikan juga tidak bisa karena bukan namanya, saya dan Penggugat bilang kalau tidak dikembalikan, Tergugat I di laporkan polisi, selanjutnya saksi dan Penggugat datang lagi ke rumah Sujono tetapi tidak ketemu Sujono, istrinya bilang kalau Sujono sudah pergi meninggalkan rumah tidak tahu kemana, sedangkan masalah sertifikat istrinya tidak mau tahu karena itu urusan suaminya ;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan bukti P-1 berupa Kwitansi tersebut tidak satupun saksi – saksi yang mengetahui secara langsung apakah memang tanah tersebut sudah dibayarkan sepenuhnya atau belum, saksi saksi hanya mengetahui dari keterangan Penggugat sehingga kesaksian *De Auditu* tidak dapat dipakai untuk memperkuat dalil Penggugat kalau Tergugat I belum membayar lunas pembelian tanah milik Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 767 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Mayahan, Kecamatan Tawangharjo, Kabupaten Grobogan atas nama pemegang Hak Kaslan dihubungkan bukti T2-3 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik No.767, tanggal 23-06-2014, atas nama terakhir BAMBANG KUSNURI, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Grobogan terdapat kesesuaian namun bukti surat yang diajukan oleh Penggugat hanya berupa fotocopy-nya saja sehingga tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti kecuali didukung dengan bukti-bukti lain dan tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan, sedangkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II telah dicocokkan oleh Majelis dan sesuai dengan aslinya sehingga bukti Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan T2-3 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik No.767, tanggal 23-06-2014, atas nama terakhir BAMBANG KUSNURI, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Grobogan diperoleh fakta hukum bahwa

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd

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

kepemilikan tanah oleh Tergugat II dari Tergugat I berdasarkan akta jual beli No; 589/2014 tanggal 24 – 03 – 2014, dan terdapat peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan akta jual beli no 589/2014 tanggal 24-03-2019 yang dibuat oleh MADE LINGGARSIH, SH. Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi 2. Sumarjono yang merupakan manta pegawai Notaris yang menerangkan bahwa dalam pembuatan akta jual beli tersebut Para pihak wajib datang karena ada tandatangan penjual dan pembeli dalam Akta Jual Beli dan tanah aquo sebelum dibalik nama atas nama Bambang Kusnuri telah di cek ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan tidak dalam sengketa maupun tidak ada pemblokiran (clear and clean) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas Majelis Hakim berkesimpulan Jual Beli antara Penggugat kepada Tergugat I dan Jual Beli antara Tergugat I ke Tergugat II adalah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan demikian maka petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya mengenai pembatalan jual beli Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat I dengan Tergugat II oleh karena tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka terhadap petitum 3 dan 5 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 gugatan Penggugat yang menyatakan agar uang muka sebesar Rp. 109.000.000 (Seratus Sembilan juta rupiah) dinyatakan hangus dan milik Penggugat oleh karena Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah maka petitum tersebut harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6, 7, 8, 9 dan 10 gugatan Penggugat oleh karena Petitum pada angka 2 ditolak maka terhadap petitum-petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas maka Majelis berkeyakinan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd

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

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.571.000,- (dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Selasa, tanggal 30 April 2019 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd tanggal 8 April 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Novarini, S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat, Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Murthada Moh. Mberu, S.H.

Cyrilla Nur Endah Sulistyaningrum, S.H,M.H

Sandi Muhammad Alayubi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Budi Novarini, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
3. Proses	:	Rp. 50.000,00;
4. PNBP	:	Rp. 35.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.1.420.000,00;

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pemeriksaan setempat	:	Rp. 850.000,00;
7. Pemberitahuan Putusan.....	:	Rp. 180.000,00,
8. PNBP Pemberitahuan Putusan.....	:	Rp. 20.000,00,
Jumlah :		Rp 2.571.000,00;
(dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)		

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2018/PN Pwd

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)