



**PUTUSAN**  
**Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HARTO ASAN SUTIKNO**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Seludang

No. 08A, RT.001, RW. 001, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, selanjutnya disebut sebagai

**Penggugat** ;

Dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasa kepada Rudi Hartono, S.H., M.H., Hidayatullah, S.H., Nadianto, S.H., M.H., Ibnu Hajar, S.H., dan Abd Aziz, S.H., masing-masing Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor Rudi Hartono, S.H., M.H., & Associates yang beralamat kantor di Jl. Teuku Umar IV/12 A Pandian-Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Februari 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 08/SK.Pdt/HK,II.2023/PN Smp pada tanggal 14 Februari 2023;

Lawan:

**1. MOH. IWAN HARYADI**, beralamat di Jalan Asta Tinggi – Asta barat Kampung Banasokon, Desa Kebunagung, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, selanjutnya disebut sebagai

**Tergugat I**;

Dalam hal ini Tergugat I memberikan Kuasa kepada Ahmad Zaironi, S.H., Moh. Kholili, S.H., dan Syaiful Bahri, S.H., masing-masing Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor “AHMAD ZAIRONI, S.H., & ASSOCIATES” yang beralamat kantor di Dusun Guluk-Guluk Timur, Kecamatan Guluk-Guluk, Kabupaten Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Maret 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 20/SK.Pdt/HK,III.2023/PN Smp pada tanggal 16 Maret 2023;

**2. AMIN JAKFAR**, beralamat di Dusun Libiliyan, RT. 017, RW. 008, Desa Aeng Deke, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

*Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



Dalam hal ini Tergugat II memberikan Kuasa kepada Ahmad Sofari, S.H., dan Fauzan Ash Shidiqi Hidayatullah, S.H., masing-masing Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor pada kantor "Tera's Sofari & Teman Sejawat" yang beralamat kantor di Jl. Raya Pamekasan – Sumenep ke Selatan Kantor Desa Aengdake, Dusun Libiliyan, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Maret 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 09/SK.Pdt/HK,III.2023/PN Smp pada tanggal 2 Maret 2023;

**3. NOVI AMINATUS SA'ADAH**, beralamat di Dusun Pesisir, RT. 007, RW. 001, Desa Prenduan, Kecamatan Pragaan, Kabupaten Sumenep, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini Tergugat III memberikan Kuasa kepada Sulaisi, S.H.I., M.IP., Nur Hayati, S.H.I., Ludfi, S.H.I., dan Nor Fadilah, S.H., masing-masing Advokat yang berkantor pada kantor "LEMBAGA KONSULTASI HUKUM & BANTUAN HUKUM (LKBH) IAIN MADURA" yang beralamat kantor di Jl. Raya Pamekasan – Sumenep ke Selatan Kantor Desa Aengdake, Dusun Libiliyan, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Maret 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 09/SK.Pdt/HK,III.2023/PN Smp pada tanggal 2 Maret 2023;

**4. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUMENEP**, beralamat di Jl. Payudan Barat No. 02, Desa Pabian, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Dalam hal ini Tergugat IV memberikan Kuasa kepada Ghufron Munif, S.H., Ratna Yusmela Sarie, S.ST., dan Moh. Fahrur Rozi, S.H., masing-masing Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep yang beralamat kantor di Jl. Payudan Barat No. 02, Desa Pabian, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Maret 2023 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep dengan Nomor 29/SK.Pdt/HK,III.2023/PN Smp pada tanggal 30 Maret 2023;



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 20 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep secara e-Court pada tanggal 21 Februari 2023 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, berkenaan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diuraikan berikut dibawah ini:

1. Bahwa awalnya, Tergugat. I (**MOH. IWAN HARYADI**) telah meminjam kepada Penggugat sebidang tanah milik Penggugat di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , atas nama Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**) yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, sebagaimana yang terurai pada Cavling C-8 di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , atas nama **HARTO ASAN SUTIKNO** yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep dengan batas – batas :

Utara : Tanah / Rumah Harto Asan Sutikno

Timur : Jalan Perumahan

Selatan : Tanah Kavling C-6

Barat : Tanah / Rumah Pak Saiful

2. Bahwa transaksi Jual – beli tanah pada sub. 1 tersebut diatas adalah hasil pembelian Penggugat kepada H. ABD. KADIR sebagai Pemilik asal Kavling C-8 di Perumahan Griya Alam Raya – C1. Dan disamping itu, dalam waktu yang bersamaan Penggugat juga membeli sebidang tanah sebagaimana yang terurai pada Kavling C-10 dengan luas yang sama  $\pm 120 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep kepada H. ABD. KADIR sebagai pemilik asal yang juga di Perumahan Griya Alam Raya – C1 di Perumahan milik H. ABD. KADIR tersebut diatas. Dari pembelian 2 bidang tanah yaitu pada kavling C-

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 dan C-10 tersebut diatas dengan harga Rp. 360. 000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;

3. Bahwa sebidang tanah pada Kavling C-8 dan C-10 milik Penggugat tersebut sebagaimana yang terurai pada sub.1 dan sub.2 diatas, letaknya bersebelahan antara Kavling C-8 dengan Kavling C-10. Mohon dicatat, berkaitan dengan Kavling C-10 telah bersertifikat atas nama Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**) sebagai pemegang haknya sebagaimana yang terurai pada Sertifikat Hak Milik No. 1698/Batuan, dengan Surat Ukur No. 158/Batuan/2012 tertanggal 03-09-2012 dengan luas  $\pm 120 \text{ m}^2$  dan tanggal penerbitan Sertifikatnya yaitu tanggal 20-9-2012 atas nama Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**), yang terletak di Perumahan Griya Alam Raya – C1 di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep ;
4. Bahwa ternyata atas sebidang tanah milik Penggugat pada Kavling C-8 yang dipinjam oleh Tergugat I (**MOH. IWAN HARYADI**) sebagaimana yang terurai pada sub.1 diatas ternyata diluar sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**), dalam hal ini Tergugat I telah berani memindah tangankan kepada orang lain dengan cara jual beli kepada seseorang yang bernama **AMIN JAKFAR** (Tergugat II) yang beralamat di Dusun Libiliyan RT/RW : 017/008, Desa Aeng Deke, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep ;
5. Bahwa selanjutnya, obyek Jual – Beli yakni sebidang tanah pada Kavling C-8 yang dipinjam oleh Tergugat I (**MOH. IWAN HARYADI**) kepada Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**) dan ternyata diluar sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**), dalam hal ini Tergugat I telah berani memindah tangankan kepada orang lain dengan cara jual beli kepada seseorang yang bernama **AMIN JAKFAR** (Tergugat II) yang beralamat di Dusun Libiliyan RT/RW : 017/008, Desa Aeng Deke, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep tersebut diatas dan sebidang tanah pada Kavling C-8 dimaksud di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, dengan batas – batas :

Utara : Tanah / Rumah Harto Asan Sutikno

Timur : Jalan Perumahan

Selatan : Tanah Kavling C-6

Barat : Tanah / Rumah Pak Saiful

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



Selanjutnya tanah tersebut agar disebut sebagai : **Tanah Sengketa** ;

6. Bahwa diluar pemahaman Penggugat, tanah sengketa sub.5 tersebut diatas ternyata dengan cara melawan hukum oleh Tergugat I telah dijual dan/atau dipindah tangankan kepada orang lain yang bernama **AMIN JAKFAR** (Tergugat II) sebagaimana yang terurai pada sub.4 diatas diluar sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat (**HARTO ASAN SUTIKNO**) sebagai pemilik dari Tanah Sengketa tersebut diatas ;
7. Bahwa ternyata oleh Tergugat II kemudian dijual kembali kepada orang lain yang bernama **NOVI AMINATUS SA'ADAH** (Tergugat III), beralamat di Dusun Pesisir RT/RW : 007/001, Desa Prenduan, Kecamatan Pragaan, Kabupaten Sumenep. Dalam hal ini, Penggugat baru mengetahuinya sekitar  $\pm$  3 (tiga) bulan yang lalu setelah bertemu dengan ayah kandung Tergugat III yang bernama **MAKMUN** dirumah Kuasa Hukum Penggugat dan ternyata pada Tanah Sengketa tersebut telah terbit Sertifikat dengan No. 1700/Batuan, yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep di Perumahan Griya Alam Raya – C1 hasil pembelian dari **AMIN JAKFAR** (Tergugat II);
8. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut oleh Penggugat ditegur dan dicegah untuk tidak memindah tangankan kepada orang lain lagi dan agar segera mengembalikan Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat dengan tanpa syarat pada kondisi dan keadaan seperti semula, namun Tergugat I dan Tergugat II selalu mengingkari dan berbohong kepada Penggugat dan tidak menceritakan apa adanya berkaitan dengan keberadaan status hukum atas **Tanah Sengketa** ;
9. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat melakukan Perampasan dan Penguasaan & Peralihan hak atas Obyek Sengketa / Tanah Sengketa tersebut diatas yang dilakukan dengan tanpa Hak dan melawan hukum pada Tanah Sengketa tanpa se-izin dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemiliknya, maka perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan merupakan "**Perbuatan Melawan Hukum**". Dan pada saatnya nanti ditahap pembuktian, Penggugat akan membuktikannya ;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha dengan cara kekeluargaan dan dengan cara damai meminta kepada Para Tergugat agar tanah sengketa tersebut dikembalikan kepada Penggugat, namun usaha Penggugat tidak berhasil hingga diajukannya gugatan ini ;

*Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



11. Bahwa Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, agar dihukum untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat seperti keadaan semula dan dalam keadaan kosong dari harta benda mereka yang ada diatas tanah sengketa dengan bebas dari segala ikatan / tanggungan kalau perlu dengan bantuan Alat Negara ;
12. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan lebih dari pada itu adanya kekhawatiran Penggugat atas itikad tidak baik Para Tergugat akan memindah tangankan/ mengalihkan hak Tanah Sengketa kepada pihak lain, maka sebelumnya Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan atas Tanah Sengketa tersebut ;
13. Bahwa kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam kaitan perkara ini agar tunduk pada putusan perkara ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap ;
14. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan adanya bukti yang kuat menurut hukum dan Para Tergugat menguasai dan melakukan peralihan hak dengan secara tanpa hak dan melawan hukum, maka dimohon kepada Pengadilan Negeri Sumenep agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi, maupun verset ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sumenep agar berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan ;
3. Menyatakan Tanah Sengketa sebagaimana dikenal dan terurai pada Kavling C - 8 di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, yang batas-batasnya :

Utara : Tanah / Rumah Harto Asan Sutikno

Timur : Jalan Perumahan

Selatan : Tanah Kavling C-6

Barat : Tanah / Rumah Pak Saiful

Adalah Hak Milik Penggugat yang sah menurut hukum ;

4. Menyatakan, perbuatan-perbuatan Para Tergugat melakukan Perampasan dan Penguasaan & Peralihan hak atas Obyek Sengketa / Tanah Sengketa



tersebut diatas yang dilakukan dengan tanpa Hak dan melawan hukum pada Tanah Sengketa tanpa se-izin dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemiliknya, maka perbuatan Para Tergugat tersebut adalah merupakan "**Perbuatan Melawan Hukum**";

5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat seperti keadaan semula dan dalam keadaan kosong dari harta benda mereka yang ada diatas tanah sengketa dengan bebas dari segala ikatan / tanggungan, kalau perlu dengan bantuan Alat Negara ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1700/Batuan atas nama **NOVI AMINATUS SA'ADAH** (Tergugat III), adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Tanah Sengketa ;
7. Menyatakan segala bentuk peralihan hak atas tanah sengketa oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
8. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat maupun Turut Tergugat yang telah mendapat hak dari Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan pada posisi semula atas Tanah Sengketa ;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini ;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi maupun verzet ;
11. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

**Dan atau :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya dan dianggap patut

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing hadir dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

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 Iksandiaji Yuris Firmansah, S.H., M.Kn, Hakim pada Pengadilan Negeri Sumenep, sebagai Mediator;

*Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Jawabannya yang di kirim melalui sistim aplikasi e-Court pada tanggal 8 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I membenarkan semua dalil - dalil Gugatan Penggugat, sebagaimana yang terurai dalam posita Gugatan Penggugat; mulai point 1 sampai dengan point 14;
2. Bahwa obyek sengketa sebagaimana yang terurai dalam Gugatan Penggugat adalah benar memang hak milik Penggugat yang dalam hal ini memang di pinjam oleh Tergugat I dan dipindahtangankan kepada orang lain dengan cara jual beli kepada seseorang yang bernama AMIN JAKFAR (Tergugat II) tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat. Dalam hal ini yang menjadi perantara adalah seseorang yang bernama RASIDI. Namun dalam hal ini Tergugat I telah berpesan kepada RASIDI untuk disampaikan kepada Tergugat II agar jangan di jual lagi kepada orang lain karena Tergugat I berniat untuk membeli kembali obyek bidang tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa di dalam Gugatan Penggugat. Karena obyek sengketa tersebut memang benar-benar milik Penggugat dan dalam hal ini Tergugat I berniat dan sanggup untuk mengembalikan obyek sengketa kepada pihak Penggugat;
3. Bahwa dalam hal ini Tergugat I baru mengetahui bahwa ternyata AMIN JAKFAR (Tergugat II) telah menjual obyek sengketa yang sebenarnya merupakan obyek bidang tanah yang menjadi hak milik Penggugat kepada orang lain yang bernama NOVI AMINATUS SA'ADAH (Tergugat III) setelah adanya Gugatan Penggugat kepada para Tergugat ( Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ) dan Turut Tergugat. Sehingga sejak saat itulah Tergugat I sangat terkejut sekali;
4. Bahwa oleh karena obyek sengketa di dalam Gugatan Penggugat memang benar-benar merupakan obyek bidang tanah hak milik Penggugat

*Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



sebagaimana yang terurai pada point 1 sampai dengan point 3 di atas mohon agar dapatnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep memberikan putusan sebagaimana permintaan putusan di dalam Gugatan Penggugat dalam Perkara ini.

**Dan atau :**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya dan dianggap patut menurut peradilan yang baik.

**JAWABAN TERGUGAT II.**

**DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT/ EXCEPTIE VAN ONBEVEEGHEID**

1. Bahwa sesuai Petitum butir 7 gugatan Penggugat, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Sumenep menyatakan tidak sah dan batal segala Peralihan hak atas tanah sengketa sebagaimana isinya dikutip:

*“menyatakan segala peralihan hak atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah **tidak sah dan batal demi hukum**”*

2. Bahwa gugatan dengan petitum sebagaimana pada butir 1 tersebut di atas, sepanjang permintaan berkenaan dengan menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas peralihan hak milik Tanah Sengketa yang dalam perkara ini ternyata adalah berupa Sertifikat Hak Milik No. 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa’adah (Tergugat III) bukanlah domain Pengadilan Negeri karena Hakim Perdata tidak berwenang mengadilinya berdasarkan **SEMA No 10 tahun 2020** pada **Huruf B** Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 2 tentang Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual-Beli pada bagian **huruf b** yang isinya dikutip:

*“**Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah.**”*

3. Bahwa dan/atau pengujian terkait keabsahan dan pembatalan atas peralihan hak milik berupa Sertifikat seharusnya diajukan kepada pengadilan yang berwenang yaitu **Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**, karena peralihan hak milik berupa Sertifikat tersebut terlebih dahulu harus diuji dan terbukti telah melanggar hukum baik dari Aspek Wewenang, Prosedur maupun Subtansi sehingga pada akhirnya dapat dinyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Tanah Sengketa tersebut ;



4. Bahwa dengan demikian, persoalan keabsahan dan pembatalan atas peralihan hak milik berupa Sertifikat tersebut di atas tidak dapat diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Sumenep, **sehingga sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim melalui putusan sela menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sumenep Tidak Berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;**

**B. Eksepsi Obscuur Libel**

5. Bahwa Posita pada butir 1 dan butir 4 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah MEMINJAM SEBIDANG TANAH milik Penggugat namun tidak pernah dijelaskan lebih lanjut sehingga membuat gugatan Penggugat jadi kabur atau tidak jelas diantaranya;
  - a. Mengenai waktu, *sejak kapan Tergugat I meminjam sebidang tanah tersebut kepada Penggugat...?;*
  - b. Mengenai hal apa dari Sebidang tanah tersebut yang telah dipinjam Tergugat I dari Penggugat, apakah Surat/ sertipikat Tanah? *atau meminjam fisik tanah untuk dikelola, ditempati atau diurug untuk dipinjam material tanahnya....?;*
  - c. Apa yang melatari / atau hubungan hukum apa dari tindakan meminjam dari Tergugat I kepada Penggugat, *apa karena faktor pertemanan? Atau kah karena faktor perikatan atau kontrak yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I sebelumnya sehingga Tanah tersebut dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat I....?;*
6. Bahwa selain itu, Penggugat sama sekali tidak mengurai alas hak kepemilikan atas Tanah Sengketa berupa apa? Sertifikat Tanah? akta atau surat surat lainnya yang merujuk pada bukti kepemilikan Penggugat karena hanya menyebutkan alas hak milik Penggugat yang bersebelahan dengan tanah sengketa *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1568/Batuan dan Sertifikat Hak Milik No. 1700/Batuan (Tanah Sengekta) letaknya berbeda akan tetapi bersebelahan) **karenanya** gugatan penggugat *Tidak Jelas/Kabur*.

**C. Error In Persona**

7. Bahwa berdsarkan **Akta Jual Beli Nomor : 566/2018** yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SYEH SH. Yang beralamat di Jl. Dr. Cipto No. 26 Kabupaten Sumenep tanggal 12 Maret 2023 yang dimiliki Tergugat II pada pokoknya menerangkan

*Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



transaksi jual beli dengan obyek jual beli tersebut ternyata adalah tanah Sengketa yang dipersoalkan dalam perkara ini;

8. Bahwa akan tetapi yang menjadi **Pihak Pertama selaku Penjual** dalam Akta Jual Beli Nomor : 566/2018 adalah **Haji ABD KADIR disebut juga ABD. KADIR** (warga Desa Kolor Kec. Kota Sumenep), sedangkan yang menjadi **Pihak Kedua** selaku Pembeli yaitu **AMIN JAKFAR (Tergugat II)**;
9. Bahwa sebagaimana posita butir 1 s/d butir 5 gugatan, yang intinya Penggugat mendalilkan jika Tergugat I meminjam tanah milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan kesalahan dalam menarik pihak **Tergugat I**, karena jual beli terhadap Tanah Sengketa **bukanlah jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I** ;

**D. Plurium Litis Consortium**

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli Tanah sengketa kepada H kadir sebagai pemilik asal tanah sengketa, sedangkan Tergugat II sebaagiamana dalil pada butir 8 di atas telah membeli Tanah sengketa juga kepada H kadir, berdasarkan No : 566/2018 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) SYEH, S.H. pada tanggal 12 Maret 2018 ;
11. Bahwa dengan demikian seharusnya Penggugat menarik dan mendudukan H. Kadir sebagai pihak dalam perkara, karena telah melakukan jual beli satu objek kepada dua orang sekaligus yaitu kepada Tergugat II dan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II pada butir 5 s/d butir 10 tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat **haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O)*** ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalil dalil/tangkisan yang dinyatakan Dalam Eksepsi mohon agar tetap dianggap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil dalil/bantahan Dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali sebatas mengenai hal-hal yang ada relevansinya dengan Tergugat II;

*Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



4. Bahwa TIDAK BENAR perihal pembelian Tanah Sengketa oleh Tergugat II sebagaimana dinyatakan Penggugat pada butir 4 s/d butir 6 posita gugatan adalah tanah milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat II kepada Tergugat I melainkan Tanah Sengketa tersebut **adalah Tanah milik Haji ABD KADIR disebut juga ABD. KADIR** (warga Desa Kolor Kec. Kota Sumenep) sekaligus selaku Penjual sebagaimana dalam **Akta Jual Beli Nomor : 566/2018** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SYEH SH. Yang beralamat di Jl. Dr. Cipto No. 26 Kabupaten Sumenep;
5. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 566/2018 sebagaimana butir 4 di atas transaksi jual beli tanah sengketa tersebut dilaksanakan pada hari Senin, tanggal (12) dua belas bulan Maret tahun (2018) dua ribu depan belas, hal mana **Haji ABD KADIR disebut juga ABD. KADIR** dengan persetujuan isterinya: **LUBNAH ABDLAH** yang ikut hadir dan menandatangani akta adalah Selaku PENJUAL dan disebut PIHAK PERTAMA, sedangkan **AMIN JAKFAR** (Tergugat II) selaku PEMBELI dan disebut PIHAK KEDUA dengan "Obyek Jual Beli" yang isinya dikutip yaitu;
  - *Hak Milik Nomor 1700, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03-09-2012, Nomor 160/Batuan/2012, seluas 120 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.15.26.05.03880. **Sertifikat terdaftar nama : H. ABD. KADIR** yang terletak di Provinsi: Jawa Timur, Kabupaten Sumenep Kecamatan: Batuan Desa: Batuan;*Dengan demikian sangat berdasar hukum berkenaan dengan peralihan hak milik atas Obyek Jual Beli (Tanah Sengketa dalam Perkra ini) dialihkan kepemilikannya kepada atas nama **Amin Jakfar (Tergugat II)**;
6. Bahwa pula dalam Akta Akta Jual Beli Nomor : 566/2018 tersebut selaku Penjual, Haji **ABD. KADIR** telah menjamin objek jual beli sebagaimana klausul **pasal 2** yang menjadi syarat syarat jual beli yang isinya dikutip:

**" Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"**
7. Bahwa selain itu, sebelum melakukan jual beli dan pada saat proses Perlihatkan atas obyek Jual Beli, selaku Pembeli Tergugat II telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) hal mana yang tercantum pada Sertipikat pemiliknya atas



nama H. ABD KADIR dengan Asal Hak: **Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 1632/ Desa-Kel Batuan** sebagaimana tercantum pada kolom Penunjuk Sertifikat Obyek jual beli tersebut;

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut pembelian oleh Tergugat II telah memenuhi **KRITERIA PEMBELI YANG BERTIKAD BAIK** yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan **SEMA No 4 tahun 2016** tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga sudah sepatutnya Tergugat II agar dinyatakan Tidak melakukan Perbuatan Hukum dan mohon agar dinyatakan sebagai Pembeli Yang bertikad Baik ;
9. Bahwa selama Tergugat II menguasai dan memiliki Sertifikat Objek Jual beli yang saat ini disebut Tanah Sengketa tersebut yaitu selama  $\pm$  3 (tiga) tahun terhitung sejak Maret 2018 s/d Februari tahun 2021 tidak pernah ada Sengketa dan/atau ada pihak lain yang memperlmasalahkannya sampai pada Akhirnya Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat III berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor: 48/AJB/XII/2/2021** oleh **PPA IRA ANNGRAINI, SH. Tanggal 11 Februari 2021**;
10. Bahwa dengan demikian **TIDAK BENAR** Pernyataan Penggugat pada butir 7 Posita gugatannya yang menyatakan pada pokoknya **Penerbitan Sertifikat Tanah Sengketa** dengan Sertifikat No. 1700/Batuan yang didalilkan karena Tergugat II telah menjual kepada Tergugat III karena berdasarkan Data Yuridis sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh BPN Kab Sumenep **pada tanggal 20-9-2012** yang berasal dari **Pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 1632/ Desa-Kel Batuan** atas nama **H. ABD. KADIR**;
11. Bahwa dan/atau Penerbitan Sertifikat No. 1700/Batuan telah terbit jauh bertahun-tahun sebelum Pembelian Tergugat II dan Pembelian Tergugat III atas tanah Objek Sengketa sehingga berdasarkan bukti otentik berupa Akta Jual Beli sebagaimana butir 4 dan butir 9 di atas **adalah Peralihan Hak Milik dan bukan Penerbitan Hak Milik** yaitu Peralihan Hak Milik dari H. ABD KADIR kepada Tergugat II dan peralihan Tergugat II kepada Tergugat III sehingga Perbuatan Tergugat II bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa Tidak Benar dan Tergugat II menyangkal apa yang dinyatakan Penggugat bahwa sebelum Perkara ini diajukan Tergugat I dan Tergugat II telah ditegur oleh Penggugat karena sampai Proses jawab-jawab ini **Tergugat II tidak pernah menerima teguran secara langsung maupun secara teguran tertulis ( Somasi) dari Penggugat**;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



13. Bahwa demikian pernyataan Penggugat yang mendalilkan dirinya adalah Pemilih Tanah Sengketa merupakan Pernyataan yang tidak berdasar hukum dan tidak sesuai fakta karena selain alasan-alasan tersebut di atas, pun pula Penggugat dalam gugatannya **sama sekali tidak mengurai tentang ALAS HAK KEPEMILIKAN atas Tanah Sengketa tersebut** sehingga gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan dan sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan dan dalil-dalil tersebut di atas Tergugat-II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memutus perkara ini dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat-II seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa perkara;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono)

**JAWABAN TERGUGAT III:**

DALAM EKSEPSI

**Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa gugatan ini mengandung cacat formil karena banyak pihak yang tidak ditarik sebagai Pihak. Berdasarkan Riwayat kepemilikan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1700 yang terletak di Desa Batuan, objek sengketa adalah milik H. Abd. Kadir, bukan milik Penggugat. Objek sengketa telah tercatat sebagai milik H. Abd Kadir dalam dokumen negara/SHM sejak tahun 2012. Pada tahun 2018 H. Abd. Kadir menjual objek sengketa kepada Amin Jakfar (Tergugat-II) di hadapan PPAT Syeh, S.H. tanggal 12 Maret 2018 dengan Nomor Akta Jual Beli: 566/2018. Jadi, Tergugat-II tidak membeli dari Tergugat-I, melainkan membeli dari pemilik asal yang sah, yaitu H. Abd. Kadir. Kemudian, pada tahun 2021 Tergugat-II menjual kepada Tergugat-III



di hadapan PPAT Ira Anggraini, S.H., tanggal 11 Februari 2021 dengan Nomor Akta Jual Beli: 48/AJB/XII/2/2021;

2. Bahwa jika Penggugat menilai objek sengketa tersebut miliknya, terdapat beberapa pihak yang tidak ditarik sebagai pihak sehingga gugatan ini mengandung cacat formil dan potensial masalah tidak dapat selesai secara komprehensif. Pihak-pihak yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah: (1) H. Abd Kadir sebagai pemilik asal yang sah menurut SHM 1700, (2) PPAT Syeh, S.H. sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli dari H. Abd. Kadir kepada Amin Jakfar (Tergugat-II), (3) PPAT Ira Anggraini, S.H. sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli dari Tergugat-II kepada Tergugat-III. Penarikan pihak-pihak tersebut sangat penting sehingga tergambar apakah benar objek sengketa dijual kepada Penggugat oleh pemilik asalnya yang bernama H. Abd. Kadir atau tidak;
3. Bahwa dengan demikian, karena gugatan ini kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka cukup alasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Sumenep menyatakan gugatan ini Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

#### **Gugatan *Error in Persona* karena Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas**

4. Bahwa Penggugat mendudukkan dirinya sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar atau dirugikan, padahal Penggugat bukanlah pemilik objek sengketa yang terjadi justru Penggugat telah menguasai objek sengketa dengan cara membangun fondasi dan melakukan pengecoran objek sengketa, padahal objek sengketa tersebut milik Tergugat-III yang dibeli secara sah menurut hukum dari Tergugat-II di hadapan Notaris/PPAT Syeh, S.H. dan Tergugat-II dahulu memperolehnya dengan cara membeli di hadapan Notaris/PPAT Ira Anggraini, S.H. kepada pemilik asalnya, yaitu H. Abd. Kadir;
5. Bahwa Penggugat dengan Tergugat-I sejak dari awal telah kami curigai “berkomplot” dan berharap dapat memanfaatkan hukum dengan cara akan berlindung melalui hukum pembuktian berupa bukti pengakuan dengan cara Tergugat-I akan mengakui secara tegas di hadapan sidang seolah-olah dalil-dalil Penggugat benar. Penggugat dan Tergugat-I kami nilai memiliki tujuan yang sama, yaitu berusaha menguasai objek sengketa dengan cara memanfaatkan hukum, meski dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat-I sama sekali tidak ada keterkaitan dengan objek sengketa. Pemilik bukan, penyewa bukan, namun Penggugat telah menguasai objek terlebih dahulu dengan cara membangun fondasi dan mengecor objek sengketa, kemudian menuduh Tergugat-II, Tergugat-III dan pihak lain seolah-olah telah

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



merugikan diri Penggugat. Padahal sebenarnya Penggugatlah yang telah merugikan pemilik yang sah. Jadi, Penggugat menguasai objek sengketa tetapi Penggugat pula yang menggugat. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum, tidak memiliki kapasitas karena bukan pemilik objek sengketa, tetapi Penggugat yang menggugat. Oleh karena itu, gugatan ini mengandung cacat formil sehingga *error in persona* karena Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas hukum/*legal standing* untuk menggugat;

6. Bahwa karena gugatan ini mengandung cacat formil berupa *error in persona* maka cukup alasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Sumenep menyatakan gugatan ini Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

### **Gugatan Obscuur Libel**

7. Bahwa Penggugat tidak menguraikan dengan jelas kapan peristiwa hukum yang dimaksud Penggugat terjadi. Penggugat mendalilkan Moh. Iwan Haryadi (Tergugat-I) meminjam objek sengketa kepada Penggugat, namun tidak menyebutkan kapan meminjam. Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari H. Abd. Kadir, tetapi tidak menjelaskan kapan objek tersebut dibeli dari H. Abd. Kadir. Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan perampasan dan penguasaan objek sengketa, namun tidak menjelaskan sejak kapan di rampas dan dikuasai. Padahal saat ini objek sengketa tersebut justru dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak jelas sejak kapan Para Tergugat merampas dan menguasai objek sengketa, dan seterusnya;
8. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak jelas dalam mengurai peristiwa yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara ini sehingga tidak tergambar kerugian apa yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan sejak kapan peristiwa tersebut terjadi;
9. Bahwa karena gugatan ini disusun dengan tidak jelas sehingga telah nyata bahwa gugatan ini mengandung cacat *obscuur libel*, karenanya cukup alasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Sumenep menyatakan gugatan ini Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap terulang dan tertuang kembali pada dalil-dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak secara keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat-III;

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



3. Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan sedikitpun perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat-III sehingga dinilai merugikan Penggugat;
4. Bahwa **tidak benar** posita Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5 dan angka 6 yang pada pokoknya mendalilkan beberapa hal:
  - 4.1. Mendalilkan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari H. Abd. Kadir, yaitu berupa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:
    - Utara : Rumah Harto Asan Sutikno
    - Timur : Jalan Perumahan
    - Selatan : Tanah Kavling C-6
    - Barat : Rumah Pak Saiful
  - 4.2. Mendalilkan bahwa objek tersebut adalah milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat – I;
  - 4.3. Mendalilkan bahwa objek tersebut lalu dijual oleh Tergugat-I kepada Tergugat – II tanpa sepengetahuan Penggugat;
5. Bahwa **yang benar adalah:** objek sengketa sebagaimana tersebut di atas adalah milik Tergugat–III yang dibeli dari Tergugat–II secara sah di hadapan pejabat berwenang Notaris/PPAT Ira Anggraini, S.H. tanggal 11 Februari 2021 sebagaimana Nomor Akta Jual Beli: 48/AJB/XII/2/2021. Tergugat–II dahulu membeli secara sah dari H. Abd. Kadir di hadapan PPAT Syeh, S.H. sebagaimana Nomor Akta Jual Beli: 566/2018 tanggal 12 Maret 2018. Objek sengketa tersebut telah tercatat dalam SHM No. 1700 atas nama pemilik H. Abd. Kadir sejak tahun 2012 dengan Surat Ukur No. 160/Batuan/2012 tanggal 03-09-2012 seluas 120 m2. Jadi, Tergugat-III jelas mempunyai alas hak yang sah menurut hukum, sementara Penggugat tidak memiliki alas hak yang sah menurut hukum dan tidak menjelaskan sejak kapan objek sengketa tersebut menjadi milik Penggugat. Dengan demikian Tergugat-III menolak dengan tegas posita Penggugat angka 1 s/d 6;
6. Bahwa **benar posita Penggugat angka 7** halaman 3 sehingga telah terbukti objek sengketa tersebut sah milik Tergugat-III;
7. Bahwa **tidak benar posita Penggugat angka 9** yang menyatakan Tergugat-III melakukan perampasan, penguasaan peralihan kepemilikan tanpa hak. Yang benar Tergugat-III adalah pemilik objek sengketa yang sah

*Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



dan justru Penggugat yang telah menguasai objek tanah milik Tergugat-III tanpa hak dengan cara membangun fondasi permanen dan membangun cor permanen sehingga Tergugat-III tidak dapat menguasai objek milik Tergugat-III sendiri;

8. Bahwa, terhadap penguasaan tersebut Tergugat-III pada tanggal 15 Januari 2023 telah mengirim Surat Peringatan (Somasi) yang ditujukan kepada Penggugat dan H. Abd. Kadir, karena Tergugat-III mencurigai akan dilakukan *scenario* H. Abd. Kadir serta Tergugat-I agar nanti cukup mengakui dalam persidangan terhadap dalil-dalil Penggugat, semacam perilaku mafia tanah. Dengan demikian Tergugat-III dalam Somasi tersebut meminta agar Penggugat segera mengosongi dan membongkar fondasi dengan peringatan apabila tidak mematuhi maka akan dilaporkan pidana. Namun, setelah Somasi tersebut dikirim, Penggugat justru mengajukan gugatan ini yang kemudian Tergugat-III mencurigai bahwa langkah perdata hanyalah cara agar Penggugat terhindar dari jerat pidana;
9. Bahwa Tergugat-III menolak sita jaminan karena tidak disebutkan apa yang aka disita, apalagi objek sengketa bukanlah milik Penggugat;
10. Bahwa Tergugat-III juga menolak *uit voerbaar bij vorrad* karena Penggugat sama sekali tidak memiliki kedudukan hukum dan tidak memiliki kapasitas untuk menjadi Pihak Penggugat dalam perkara ini;

## **DALAM REKONVENSİ**

11. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat-III Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - 12.1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara	: Rumah Harto Asan Sutikno
Timur	: Jalan Perumahan
Selatan	: Tanah Kavling C-6



Barat : Rumah Pak Saiful

- 12.2. Bahwa tanah tersebut telah dikuasai dan/atau diklaim oleh Tergugat Rekonvensi bernama: **HARTO ASAN SUTIKNO**, warga Jl. Seludang No. 08-A, RT/RW: 001/001 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep;
- 12.3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi baru diketahui oleh kedua orang tua Penggugat Rekonvensi bernama Bapak Makmun dan Ibu Waridatul Khoir pada tanggal 23 November 2022 di Kabupaten Sumenep ketika kedua orang tua Penggugat Rekonvensi berkunjung ke lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi;
- 12.4. Bahwa ternyata pada tanggal 23 November 2022 baru diketahui Tergugat Rekonvensi telah memasang fondasi permanen dan cor permanen di atas tanah milik klien kami dan oleh karena itu orang tua klien kami menegur Tergugat Rekonvensi;
- 12.5. Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi menyatakan objek tersebut miliknya dan menunjukkan Surat Pernyataan (Bukan Akta Jual Beli) seseorang bernama H. Abd. Kadir tertanggal 26 September 2022 yang pada pokoknya pada Surat Pernyataan tersebut menyatakan Perumahan Griya Alam Raya – C1 yang terletak di Jl. Lingkar Barat Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep pada kavling bertanda C-10 dan C-8 adalah milik H. Abd. Kadir dan H. Abd. Kadir tidak pernah menjual kavling bertanda C-10 dan C-8 kepada orang lain selain kepada orang bernama **HARTO ASAN SUTIKNO**/Tergugat Rekonvensi dengan harga dua kavling Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 12.6. Bahwa objek tanah yang dibangun fondasi dan cor permanen oleh Tergugat Rekonvensi tersebut adalah milik Penggugat Rekonvensi dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1700 yang telah dibeli dari **AMIN JAKFAR** yang beralamat di Dusun Libiliyan RT/RW: 017/008 Desa Aengdake Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep sebagaimana Akta Jual Beli No. 48/AJB/XII/2/2021 tanggal 11 Februari 2021;
- 12.7. Bahwa, **AMIN JAKFAR** memiliki tanah tersebut dari hasil membeli dari **H. ABD. KADIR** sebagaimana Akta Jual Beli No. 566/2018 tanggal 12 Maret 2018;
- 12.8. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi menduga peristiwa tersebut berkaitan erat dengan isu mafia tanah yang akhir-akhir ini menjadi perhatian pemerintah;

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



13. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa ada peralihan hak yang sah menurut hukum dengan cara:

13.1. Membangun fondasi permanen;

13.2. Membangun cor permanen, dan;

13.3. Mengklaim objek tanah sebagaimana tersebut pada posita gugatan rekonvensi angka 12.1 di atas;

**adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);**

14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut maka telah jelas Penggugat Rekonvensi telah dirugikan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi karena telah membangun fondasi permanen, membangun cor permanen dan mengklaim objek tanah sebagaimana tersebut pada posita gugatan rekonvensi angka 12.1 di atas, baik moril maupun materiil;

15. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini mengalami kerugian materiil sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

16. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi sampai saat ini mengalami kerugian immateriil berupa rasa malu kepada masyarakat akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi sehingga seolah-olah Penggugat Rekonvensi merebut tanah orang, padahal tidak sama sekali. Kerugian tersebut apabila dibilang dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

17. Bahwa, untuk menghindari adanya gugatan yang illusioner maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

18. Bahwa tidak berlebihan apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Haki pemeriksa perkara ini menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno

*Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

19. Bahwa untuk menjamin agar tanah hak milik Penggugat Rekonvensi tidak dipindah tangankan dan/atau dialihkan kepada pihak lain, maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan berupa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno  
Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

20. Bahwa dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

21. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumenep atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan diktum putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat-III seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSİ

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa objek sengketa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno  
Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa ada peralihan hak yang sah menurut hukum dengan cara:
  - a. Membangun fondasi permanen;
  - b. Membangun cor permanen, dan;
  - c. Mengklaim objek tanah sebagaimana tersebut pada posita gugatan rekonvensi angka 12.1 di atas;

**adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);**

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian non materil sebesar sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno  
Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

9. Bahwa untuk untuk menjamin agar tanah milik Penggugat Rekonvensi tidak dipindah tangankan dan/atau dialihkan kepada pihak lain maka Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan berupa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno  
Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*;

**Atau,**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sampang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang di ajukan melalui e-Court tanggal 15 Juni 2023 dan atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, dan Kuasa Hukum

*Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis yang di ajukan melalui e-Court tanggal 22 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II mengajukan Kesimpulannya melalui e-Court 19 Oktober 2023, sedangkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan, untuk mempersingkat uraian putusan, materi dari Replik, Duplik dan Kesimpulan tersebut, adalah materi Replik, Duplik dan Kesimpulan sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-2, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pernyataan H.Abd Kadir Tertanggal 26 September 2022, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1698 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Saksi M. HASANIN:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi pada saat ini karena Saksi adalah tetangga dari Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal baik dengan Penggugat karena Penggugat merupakan tetangga Saksi;
- Bahwa rumah Saksi berada di depan rumah Penggugat menghadap ke barat dan rumah Penggugat menghadap ke timur;
- Bahwa Saksi dihadirkan di Persidangan karena masalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut luasnya kurang lebih 8 (delapan) meter X 15 (lima belas) meter;

*Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mempunyai 2 lokasi kavling yang satu ada bangunannya dan yang satu lagi masih tanah kosong;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut terletak di Perumahan Griya Alam Raya C1 jalan lingkar barat Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep;
- Bahwa batas – batas tanah yang disengketakan yaitu :
  - Sebelah Utara : rumah Penggugat;
  - Sebelah Timur : jalan perumahan;
  - Sebelah Selatan : Kavling C6 ;
  - Sebelah Barat : Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi punya rumah dan tinggal di perumahan tersebut diperoleh membeli dari H. Abd Kadir;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat juga membeli rumah tersebut dari H.Abd Kadir;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli rumah dan tanah dari H. Abd Kadir pada tanggal 7 Maret 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan H. Abd Kadir tetapi jual belinya hanya secara lisan transaksi dilakukan di tempat karena pada saat itu Penggugat yang mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dari H.Abd Kadir;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli 2 (Dua) kavling dan yang satu belum selesai dibangun;
- Bahwa rumah yang sudah dibangun berada di kavling C10 dan yang belum di bangun berada di kavling C8
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah yang dibeli Penggugat sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi kenal dengan Iwan Hariadi karena dulu yang bekerja membangun rumah milik Penggugat;
- Bahwa saat ini di tanah yang disengketakan tersebut ada pondasinya yang membangun adalah Penggugat;

## 2. Saksi H. ABD KADIR:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan karena masalah sengketa tanah;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi merupakan pemilik perumahan Griya alam raya C1 yang terletak di Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep;
- Bahwa Saksi sudah kenal lama dengan Penggugat juga dengan orang tua Penggugat ditambah lagi setelah Penggugat membeli tanah kavling kepada Saksi di perumahan griya alam raya C1;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah kavling C8 dan C10;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa yaitu kavling C8 karena kavling yang C10 sudah dibangun oleh Penggugat
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan rumah milik Penggugat (Harto Asan sutikno), sebelah Timur bebratasan dengan jalan perumahan, sebelah selatan berbatasan dengan kavling C6 dan sebelah barat berbatasan dengan tanah/rumah milik bapak syaiful;
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan Saksi Pada tahun 2018 terjadi transaksi di notaris syeh;
- Bahwa Saksi membuat surat pernyataan tersebut dan ditandatangani oleh Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hj.Lubenh karena istri Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain hanya dengan Penggugat saja yaitu harto asan sutikno;
- Bahwa Saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut menjadi sengketa sekitar 3 sampai 4 bulan yang lalu;
- Bahwa Saksi membuat surat pernyataan sebagaimana bukti P-1 karena tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut hanya 1 saja yang sudah dibalik nama atas nama Penggugat sedangkan tanah kavling yang satunya lagi masih atas nama Saksi dan belum dibalik nama oleh Penggugat dan Saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain selain kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menyerahkan sertifikat tersebut langsung kepada Penggugat dan Saksi tanda tangan langsung di notaris syeh saat balik nama sertifikat tanah tersebut;

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



- Bahwa Saksi membuat pernyataan tersebut sebagai penegasan bahwa Saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain hanya kepada Penggugat saja
- Bahwa Penggugat sempat mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat tanah tersebut dipinjam Tergugat I dan tiba-tiba dijualnya;
- Bahwa karena Penggugat terkendala biaya sehingga hanya satu kavling saja yang dibalik nama atas Penggugat

Menimbang, bahwa Terhadap Bukti Surat dan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III akan menanggapi keterangan Saksi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan alat bukti surat ataupun Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat II dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-II-1 sampai dengan alat bukti surat bertanda T-II-2 sebagai berikut;

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :566/2018 yang dikeluarkan oleh Notaris di Sumenep/PPAT Syeh, S.H. tanggal 12 Maret 2018, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-II-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1700 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-II-2;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat III akan menanggapi didalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Hukum Tergugat III dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-III-1 sampai dengan alat bukti surat bertanda T-III-2 sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :48/XII/2/2021 yang dikeluarkan oleh Notaris di Sumenep/PPAT Ira Aggraini, S.H. tanggal 11 Februari 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-III-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1700 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-III-2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut Kuasa Hukum Tergugat III juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi MOH. SUBHAN:

- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli rumah dan tanah dari H. Abd Kadir pada tanggal 7 Maret 2018;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Wartawan Jawa Pos Radar Madura;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa terletak di Perumahan Griya alam Raya C1 jalan Lingkar Barat Desa Batuan Kecamatan Batuan, Kabupaten sumenep;
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa terletak di Perumahan Griya alam Raya C1 jalan Lingkar Barat Desa Batuan Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep;
- Bahwa di tanah tersebut sudah ada cor dan kawat besi yang sudah dicor yang berdiri dimana sebelumnya tidak ada hanya tanah kosong saja;
- Bahwa batas-batas objek sengketa tersebut adalah :
  - sebelah Timur adalah Jalan Perumahan, sebelah Utara adalah Rumah milik Penggugat, sebelah Barat adalah dinding rumah tetapi tidak tahu milik siapa, sebelah Selatan adalah lahan kosong;
- Bahwa tanah tersebut memiliki luas 120 M2 ;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu dibeli dari dari Amin Jakfar melalui notaris tetapi Saksi tidak ingat siapa nama notaris tersebut;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari Amin Jakfar
- Bahwa setelah mengetahui tanah milik Tergugat III dikuasai oleh Penggugat selanjutnya pengacara/kuasa hukum dari Tergugat III melakukan somasi;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp

### 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)



**2. Saksi MOH. ALI:**

- Bahwa Saksi hadir sebagai Saksi di Persidangan karena masalah tanah milik keponakan Saksi yaitu Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) yang berada di Perumahan Griya Alam Raya C1 di jalan Lingkar Barat Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep dipondasi oleh orang lain;
- Bahwa Saksi tahu dari Bapak dari Tergugat III yang bercerita kepada Saksi selanjutnya Saksi menyarankan kepada Bapak dari Tergugat III untuk berkonsultasi kepada Moh.Subhan;
- Bahwa Saksi pernah ke tanah sengketa dan batas-batasnya yaitu sebelah Timur adalah Jalan Perumahan, sebelah Utara adalah Rumah milik Penggugat, sebelah Barat adalah dinding rumah tetapi tidak tahu milik siapa, sebelah Selatan adalah lahan kosong;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat tanah tersebut oleh bapak dari Tergugat III;
- Bahwa didalam sertifikat tersebut tertulis tanah itu atas nama Novi Maninatus Sa'adah atau Tergugat III;
- Bahwa didalam sertifikat, tanah tersebut dibeli dari Amin Jakfar;
- Bahwa cerita bapak dari Tergugat III objek sengketa tersebut berasal dari H. Abd Kadir yang dijual kepada Amin Jakfar dan kemudian oleh Amin Jakfar dijual lagi kepada Novi Aminatus Sa'adah;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah sengketa kurang lebih 120 M2;

Menimbang, bahwa Terhadap Bukti Surat dan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat III, selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III akan menanggapi keterangan pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat III Konvensi yang juga sebagai Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Asli Somasi dari Penggugat melalui LKBH IAIN Madura kepada Harto Asan Sutikno dan H. Abd. Kadir tanggal 15 Februari 2023, bermeterai cukup, diberi tanda PR-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor :48/XII/2/2021 yang dikeluarkan oleh Notaris di Sumenep/PPAT Ira Aggraini, S.H. tanggal 11 Februari 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda PR-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1700 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala



Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda PR-3;

Menimbang, bahwa Terhadap Bukti Surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pengugat Rekonvensi, selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Pengugat Rekonvensi akan menanggapi keterangan pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa merujuk kepada materi SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat (Plaatselijk onderzoek), selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa perlunya untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat (Plaatselijk onderzoek) untuk mengetahui batas-batas tanah sengketa, yang telah dilakukan pada hari Jum'at, tanggal 6 Oktober 2023, atas obyek sengketa yang berlokasi di Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, dengan hasil selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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 Tergugat II mengajukan Eksepsi tentang wewenang mengadili Absolut. Bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang telah diucapkan pada tanggal 3 Juli 2023 yang bunyi amarnya sebagai berikut :

### MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumenep berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp atas nama para pihak tersebut diatas;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari jawaban dari Para Tergugat yang mengajukan Eksepsi adalah Tergugat II dan Tergugat III maka Majelis Hakim merinci eksepsi sebagai berikut:

*Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



## 1. Eksepsi Obscur Libel;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menjelaskan kronologis Tergugat I meminjam sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat mengenai sejak kapan Tergugat I meminjam kepada Penggugat, apakah Tergugat meminjam tanah atau sertifikat tanah tersebut dan apa yang melatar belakangi hingga Tergugat I meminjam tanah tersebut kepada Penggugat. Bahwa Penggugat tidak bisa menguraikan alas hak kepemilikan tanah sengketa tersebut karena Penggugat hanya menyebutkan alas hak tanah yang ditempati oleh Penggugat saja yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1568 sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi tersebut, untuk mengetahui mengenai alas Hak Penggugat menguasai obyek sengketa karena yang alas hak yang dimiliki oleh Penggugat hanya Sertipikat Hak Milik No. 1568 menurut Majelis Hakim haruslah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat II mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel) harus ditolak;

## 2. Eksepsi Error in Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat II mempunyai Akta Jual Beli Nomor : 566/2028 yang ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SYEH SH. Yang beralamat di Jl. Dr. Cipto No. 26 Kabupaten Sumenep tanggal 12 Maret 2023 yang pada pokoknya menerangkan transaksi jual beli dengan obyek jual beli tersebut ternyata adalah tanah Sengketa yang dipersoalkan dalam perkara ini yang menjadi **Pihak Pertama selaku Penjual** dalam Akta Jual Beli Nomor : 566/2018 adalah **Haji ABD KADIR disebut juga ABD. KADIR** (warga Desa Kolor Kec. Kota Sumenep), sedangkan yang menjadi **Pihak Kedua** selaku Pembeli yaitu **AMIN JAKFAR (Tergugat II)**. Bahwa sebagaimana posita butir 1 s/d butir 5 gugatan, yang intinya Penggugat mendalilkan jika Tergugat I meminjam tanah milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan kesalahan dalam menarik pihak **Tergugat I**, karena jual beli terhadap Tanah Sengketa **bukanlah jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I** ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat Error In Persona, untuk dapat mengetahui apakah pihak yang digugat benar ataupun Para Tergugat yang digugat tidak haruslah memeriksa pokok perkara. Bahwa selain itu Penggugat bebas untuk menentukan siapa saja yang akan digugat atau siapa saja yang menggugat karena Penggugat merasa



mempunyai hak atas tanah sengketa dalam perkara aquo, sehingga gugatan Penggugat tidak salah dan eksepsi ini harus ditolak ;

3. Eksepsi Plurium Litis Consortium

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan telah membeli Tanah sengketa kepada H. Kadir sebagai pemilik asal tanah sengketa, sedangkan Tergugat II sebagaimana dalil pada butir 8 di atas telah membeli Tanah sengketa juga kepada H. Kadir, berdasarkan No : 566/2018 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) SYEH, S.H. pada tanggal 12 Maret 2018. Bahwa seharusnya Penggugat menarik H. Kadir sebagai pihak dalam perkara, karena telah melakukan jual beli satu objek kepada dua orang sekaligus yaitu kepada Tergugat II dan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Para Tergugat yang menyatakan bahwa surat gugatan kurang pihak karena tidak menarik H. Abd Kadir sebagai pihak, karena Tergugat II memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari H. Abd Kadir berdasarkan No : 566/2018 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Syeh, S.H. pada tanggal 12 Maret 2018. Bahwa terhadap materi eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim telah masuk materi pokok perkara dan harus melalui proses pembuktian, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan eksepsi ini harus ditolak;

**Eksepsi Tergugat III**

1. Eksepsi Plurium Litis Consortium

Menimbang, bahwa gugatan ini mengandung cacat formil karena banyak pihak yang tidak ditarik sebagai Pihak. Berdasarkan Riwayat kepemilikan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1700 yang terletak di Desa Batuan, objek sengketa adalah milik H. Abd. Kadir, bukan milik Penggugat. Objek sengketa telah tercatat sebagai milik H. Abd Kadir dalam dokumen negara/SHM sejak tahun 2012. Pada tahun 2018 H. Abd. Kadir menjual objek sengketa kepada Amin Jakfar (Tergugat-II) di hadapan PPAT Syeh, S.H. tanggal 12 Maret 2018 dengan Nomor Akta Jual Beli: 566/2018. Jadi, Tergugat-II tidak membeli dari Tergugat-I, melainkan membeli dari pemilik asal yang sah, yaitu H. Abd. Kadir. Kemudian, pada tahun 2021 Tergugat-II menjual kepada Tergugat-III di hadapan PPAT Ira Anggraini, S.H., tanggal 11 Februari 2021 dengan Nomor Akta Jual Beli: 48/AJB/XII/2/2021. Bahwa pihak-pihak yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah: (1) H. Abd Kadir sebagai pemilik asal yang sah menurut SHM 1700, (2) PPAT Syeh, S.H. sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli dari H. Abd. Kadir kepada Amin Jakfar (Tergugat-II), (3) PPAT Ira Anggraini, S.H.



sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli dari Tergugat-II kepada Tergugat-III. Penarikan pihak-pihak tersebut sangat penting sehingga tergambar apakah benar objek sengketa dijual kepada Penggugat oleh pemilik asalnya yang bernama H. Abd. Kadir atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat III yang menyatakan bahwa surat gugatan kurang pihak karena tidak menarik H. Abd Kadir, PPAT Syeh, S.H., dan PPAT Ira Anggraini, S.H. Bahwa terhadap materi eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim telah masuk materi pokok perkara dan harus melalui proses pembuktian, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan eksepsi ini harus ditolak;

### 2. Eksepsi *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi *Error In Persona* yaitu Penggugat telah menguasai objek terlebih dahulu dengan cara membangun fondasi dan mengecor objek sengketa, kemudian menuduh Tergugat-II, Tergugat-III dan pihak lain seolah-olah telah merugikan diri Penggugat. Padahal sebenarnya Penggugatlah yang telah merugikan pemilik yang sah. Jadi, Penggugat menguasai objek sengketa tetapi Penggugat pula yang menggugat. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum, tidak memiliki kapasitas karena bukan pemilik objek sengketa, tetapi Penggugat yang menggugat. Oleh karena itu, gugatan ini mengandung cacat formil sehingga *error in persona* karena Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas hukum/*legal standing* untuk menggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat yang menyatakan bahwa surat gugatan *Error In Persona* karena Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas hukum/*legal standing* untuk menggugat. Bahwa terhadap materi eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim telah masuk materi pokok perkara dan harus melalui proses pembuktian, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan eksepsi ini harus ditolak;

### 3. Eksepsi *Obscur Libel*;

Bahwa Penggugat tidak menguraikan dengan jelas kapan peristiwa hukum yang dimaksud Penggugat terjadi. Penggugat mendalilkan Moh. Iwan Haryadi (Tergugat-I) meminjam objek sengketa kepada Penggugat, namun tidak menyebutkan kapan meminjam. Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari H. Abd. Kadir, tetapi tidak menjelaskan kapan objek tersebut dibeli dari H. Abd. Kadir. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan perampasan dan penguasaan objek sengketa, namun tidak menjelaskan sejak kapan di rampas dan dikuasai. Padahal saat



ini objek sengketa tersebut justru dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak jelas sejak kapan Para Tergugat merampas dan menguasai objek sengketa, dan seterusnya. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mengurai peristiwa yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara ini sehingga tidak tergambar kerugian apa yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan sejak kapan peristiwa tersebut terjadi. Bahwa karena uraian gugatan tidak jelas sehingga telah nyata bahwa gugatan ini mengandung cacat *obscuur libel*, karenanya cukup alasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Sumenep menyatakan gugatan ini Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi tersebut, mengenai uraian peristiwa hukum yang terjadi dalam gugatan tersebut apakah kabur ataukah tidak menurut Majelis Hakim haruslah memeriksa pokok perkara, oleh karena itu maka eksepsi Tergugat III mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh seluruh eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III ditolak maka dengan demikian seluruh eksepsi pihak Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSII;**

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan dalil gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

- Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan H. Abd Kadir 2 (dua) bidang tanah kavling yaitu kavling C-8 dan C-10 masing-masing seluas 120 M2 yang terletak di Perumahan Griya Alam Raya-C1 Lingkar barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep. Bahwa selanjutnya Tergugat I meminjam sebidang tanah kavling C-8 akan tetapi oleh Tergugat I selanjutnya dijual kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II kemudian dijual kepada Tergugat III. Bahwa Tergugat I menjual sebidang tanah tersebut tanpa seijin dari Penggugat karena kesepakatan awalnya hanya meminjam saja;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Para Penggugat tersebut Tergugat II, dan Tergugat III masing-masing mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya masing-masing termuat pada surat jawaban ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan dipersidangan oleh masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu Surat Pernyataan H. Abd Kadir Tertanggal 26 September 2022, bahwa terhadap surat pernyataan tersebut Saksi H. Abd Kadir menerangkan sebagaimana tertulis pada Bukti P-1 tersebut adalah surat pernyataan yang dibuat oleh Saksi dan Saksi tidak pernah menjual tanah Kavling C-8 tersebut kepada orang lain selain Penggugat. Bahwa Penggugat menjual Kavling C-8 dan C-10 kepada Penggugat seharga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah). Bahwa terhadap bukti P-1 dan keterangan dari Saksi H. Abd. Kadir tersebut berdasarkan bukti P-2 Penggugat mempunyai bukti kepemilikan kavling C-10 yaitu Sertipikat Hak Milik No.1698 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi M. Hasanin hanya menerangkan jika mengetahui jika Penggugat adalah pemilik dari kavling C-8 dan C-10. Bahwa Kavling C-10 sudah dibangun rumah oleh Penggugat. Bahwa Saksi mengetahui jika Penggugat membeli Kavling dari karena Penggugat dan H. Abd. Kadir melakukan transaksi secara lisan langsung di tempat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan bukti P-2 serta keterangan Saksi H. Abd. Kadir dan Saksi M. Hasanin tersebut tidak menunjukkan alas hak atas objek sengketa yaitu kavling C-8 karena bukti surat yang diajukan oleh Penggugat hanya menguatkan dalil yang menyatakan jika Penggugat membeli dan sebagai pemilik dari Kavling C-10;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I benar meminjam tanah milik Penggugat yaitu Kavling C-8. Bahwa selama persidangan Tergugat I tidak mengajukan bukti surat ataupun Saksi untuk menguatkan dalil sangkalannya, maka Majelis Hakim mengesampingkan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil sangkalan dari Tergugat II. Bahwa berdasarkan Bukti T-II-1 yaitu Akta Jual Beli Nomor : 566/2018 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Syeh, S.H. Bahwa dalam Akta Jual Beli Tersebut dilakukan oleh Haji Abd Kadir sebagai pihak pertama yaitu selaku penjual dengan Amin Jakfar (Tergugat II), sebagai pihak kedua selaku pembeli terhadap sebidang tanah yang tercantum pada sertipikat Nomor 1700 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2012. Bahwa selanjutnya Tergugat II melakukan perubahan nama pada sertipikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 1700 tersebut sebagaimana bukti T-II-2 dan bukti T-III-2. Bahwa kemudian Tergugat II menjual tanah objek sengketa perkara aquo kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No : 48/AJB/XII/2/2021 pada tanggal 11 Februari 2021 dihadapan Notaris PPAT Ira Anggraini, S.H. dilakukan oleh Amin Jakfar (Tergugat II) selaku pihak pertama sebagai penjual dengan Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) sebagai pihak Kedua Selaku Pembeli sebagaimana bukti T-III-1, selanjutnya selanjutnya Tergugat II melakukan perubahan nama pada sertipikat nomor 1700 tersebut menjadi atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) sebagaimana pada bukti bukti T-II-2 dan bukti T-III-2 sehingga berdasarkan bukti T-II-2 dan bukti T-III-2 yang merupakan sertipikat Nomor 1700 tersebut pemegang Hak Milik atas tanah adalah Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bukti T-II-2 dan bukti T-III-2 yang merupakan sertipikat Nomor 1700 dan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat III jika pernah melihat sertipikat Nomor 1700 tersebut Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) adalah pemegang hak atas tanah yang tercantum pada sertipikat tersebut dan Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) adalah pemilik dari tanah sengketa perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan dari tanah objek sengketa yaitu mempertahankan dalil gugatannya sedangkan Tergugat II dan Tergugat III dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah sengketa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1700 adalah milik Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) yang diperoleh dengan membeli dari Amin Jakfar (Tergugat II). Sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, petitum gugatan Penggugat nomor 3 yang menyatakan Tanah Sengketa sebagaimana dikenal dan terurai pada Kavling C - 8 di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, yang batas-batasnya :

- Utara : Tanah / Rumah Harto Asan Sutikno;
- Timur : Jalan Perumahan;
- Selatan : Tanah Kavling C-6;
- Barat : Tanah / Rumah Pak Saiful;

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena terhadap tanah objek sengketa tersebut adalah milik Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III). maka berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap Petitum nomor 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum nomor 4 yang menyatakan, perbuatan-perbuatan Para Tergugat melakukan Perampasan dan Penguasaan & Peralihan hak atas Obyek Sengketa / Tanah Sengketa tersebut diatas yang dilakukan dengan tanpa Hak dan melawan hukum pada Tanah Sengketa tanpa se-izin dan tanpa persetujuan Penggugat selaku pemiliknya, oleh karena tanah objek sengketa adalah milik Novi Aminatus Sa'adah (Tergugat III) maka berdasarkan pertimbangan diatas perbuatan Tergugat III bukanlah perbuatan Melawan Hukum oleh karena itu petitum nomor 4 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan nomor 3 dan petitum gugatan nomor 4 merupakan petitum pokok dalam gugatan, maka dengan ditolaknya petitum tersebut maka petitum gugatan yang lain harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas terlihat Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya sehingga cukup alasan untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa Tergugat III/Penggugat rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang tercantum dalam konvensi sepanjang berkait erat dengan gugat rekonvensi dianggap turut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi telah mengemukakan dalil gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah yaitu Kavling C - 8 di Perumahan Griya Alam Raya – C1 dengan Luas  $\pm 120 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jalan Lingkar Barat, Desa Batuan, Kecamatan Batuan, Kabupaten Sumenep, yang batas-batasnya :
  - Utara : Rumah Harto Asan Sutikno;
  - Timur : Jalan Perumahan;
  - Selatan : Tanah Kavling C-6;
  - Barat : Rumah Pak Saiful;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi membeli tanah objek sengketa dari Amin Jakfar dan Amin Jakfar membeli dari H. Abd. Kadir;

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek tanah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dikuasai dan diklaim selanjutnya dibangun pondasi dan cor permanen sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, para Tergugat rekonvensi mengemukakan dalil jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi adalah merupakan bentuk narasi yang tidak didasari oleh alasan hukum yang benar, karena pada kenyataannya berawal dari perbuatan-perbuatan hukum dan peralihan hak atas Obyek Sengketa atau Tanah Sengketa yang cacat materiil dan cacat formil/cacat prosedural dari Tergugat I dalam konvensi kepada Tergugat II dalam konvensi, dan dari Tergugat II dalam konvensi kepada Tergugat III dalam konvensi/ Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu, gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dalam konvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum gugatan rekonvensi bertentangan dengan hukum ataukah tidak;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan pada gugatan konvensi jika Tergugat III/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik dari tanah sengketa dalam perkara aquo. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut terhadap Gugatan Rekonvensi karena telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam perkara konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat III mengajukan bukti PR-1 yaitu Somasi dari Penggugat melalui LKBH IAIN Madura kepada Harto Asan Sutikno dan H. Abd. Kadir tanggal 15 Februari 2023, bukti PR-2 akta Jual Beli Nomor :48/XII/2/2021 yang dikeluarkan oleh Notaris di Sumenep/PPAT Ira Aggraini, S.H. tanggal 11 Februari 2021, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, dan bukti PR-3 Sertipikat Hak Milik No.1700 yang terletak di Desa Batuan Kecamatan Batuan Kabupaten Sumenep yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda PR-3 bahwa sebagaimana pada pokok perkara Tergugat III/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik dari tanah objek sengketa, maka berdasarkan pertimbangan tersebut petitum gugatan nomor 2 yang menyatakan kavling C-8 di Perumahan

*Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno;

Timur : Jalan Perumahan;

Selatan : Tanah Kavling C-6;

Barat : Rumah Pak Saiful;

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah pemilik dari tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1700 maka perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa ada peralihan hak yang sah menurut hukum dengan cara membangun fondasi permanen, membangun cor permanen, dan mengklaim objek tanah adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim mengabulkan petitum gugatan Penggugat nomor 4, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong, utuh, sempurna tanpa beban hak apapun di atasnya;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan pemberian ganti kerugian materiil dan non materiil dalam petitum gugatan nomor 5 dan nomor 6 karena hanya didasarkan asumsi tanpa didukung standar perhitungan yang obyektif, maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi dikabulkan sedangkan obyek perkara dalam perkara ini tidak tentang pembayaran sejumlah uang, maka setelah putusan telah berkekuatan hukum tetap memerlukan eksekusi riil dan untuk memaksa Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan, cukup beralasan dwangsom dikabulkan dengan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sejumlah Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga petitum nomor 7 dapat dikabulkan;

*Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo, Pengadilan Negeri Sumenep tidak mengabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pengugat, maka permohonan diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa pada petitum nomor 8 dan nomor 9 dalam perkara ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai putusan serta merta oleh karena perkara aquo tidak memenuhi syarat-syarat Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil yaitu syarat-syarat putusan uit voor baar bij vorrad maka petitum gugatan nomor 10 beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhdap biaya perkara yang timbul dalam Gugatan Rekonvensi menjadi satu dengan biaya pada perkara Konvensi maka biaya perkara dalam Rekonvensi akan diperhitungkan sekaligus pada Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, gugatan rekonvensi dapat dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa Gugatan Konvensi ditolak dan Gugatan rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara yang ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat akan Hukum Acara Perdata untuk Daerah Jawa dan Madura (HIR), Hukum Adat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 04 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang terkait.

## **MENGADILI:**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI;**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa objek sengketa sebidang tanah kavling C-8 di Perumahan Griya Alam C-1 dengan Sertipikat Hak Milik

*Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1700/Batuan atas nama Novi Aminatus Sa'adah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana terurai dalam Surat Ukur tertanggal 03-09-2012, Nomor: 160/Batuan/2012, seluas 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi), dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB): 12.15.26.05.03880 dengan batas-batas:

Utara : Rumah Harto Asan Sutikno  
Timur : Jalan Perumahan  
Selatan : Tanah Kavling C-6  
Barat : Rumah Pak Saiful

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa ada peralihan hak yang sah menurut hukum dengan cara:
  - a. Membangun fondasi permanen;
  - b. Membangun cor permanen, dan;
  - c. Mengklaim objek tanah sebagaimana tersebut pada posita gugatan rekonvensi angka 12.1 di atas;

Adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari, atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.737.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumenep, pada hari Senin tanggal 30 Oktober 2023 oleh kami, Yuli Purnomosidi, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Yahya Wahyudi, S.H., M.H., dan Muhammad Arief Fatony, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumenep Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp tanggal 21 Juni 2023, putusan tersebut

*Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Smp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Kamis, tanggal 9 November 2023 diucapkan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ulfah Yunita, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III, secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Yahya Wahyudi, S.H., M.H.

Yuli Purnomosidi, S.H, M.H.

ttd

Muhammad Arief Fatony, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ulfah Yunita, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp.10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp.75.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp.80.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp.987.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	<u>Rp.575.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp1.717.000,00;

(satu juta tujuh ratus tujuh belas ribu rupiah)