



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

## PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.Slw

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Slawi yang mengadili perkara perdata gugatan, pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam perkara gugatan antara:

**CHANDRA SARI GUNAWAN**, berkedudukan di Jalan Suryatmajan No.12 RT.016, RW. 004, Kel. Ngupasan Kec. Gondomangan, Kota Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat I;**

**GUNAWAN**, berkedudukan di Desa Lebaksiu Lor, Rt. 001. Rw. 001, Kec. Lebaksiu, Kabupaten Tegal, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat II;**

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Berbudi Bowo Leksono, S.H dan Elba Zuhdi, S.H, Advokat dari Law Office Elba Zuhdi, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Kagok Jalingkos, Griya Tiara Arum 2, Blok F15, RT.04 RW. 05 Kelurahan Kagok, Kecamatan Slawi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2018, selanjutnya disebut sebagai ..... **Para Penggugat;**

#### MELAWAN:

**1. PRASETIO RINI**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim, Rt.007, Rw.002, Kel. Kudaile, Kec. Slawi, Kabupaten Tegal, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I;**

**2. AGUS HARYANTO**, bertempat tinggal di Jl. K.H. Agus Salim, Rt.007, Rw.002, Kel. Kudaile, Kec. Slawi, Kabupaten Tegal, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II;**

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.Mukhidin S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Siklepuh Raya No. 30 B RT 033 RW. 007 Desa Pacul, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai ..... **Para Tergugat;**

halaman 1 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

**3. Notaris & PPAT Fredy Mujiyanto, S.H.,** Daerah Kerja di Kabupaten Tegal Jl Mayjen Sutoyo 25, Kagok, Slawi, Slawi 52411. untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat I;**

**4. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Slawi,** yang beralamat di Jl. A. Yani No.7, Slawi, Mingkrik, Pakembaran, Slawi, Tegal, Jawa Tengah 52412. Dalam hal ini diwakili oleh INDRA KUSNANDAR,S.H, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan MAKMUR,Aptnh, Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan berdasarkan Surat Tugas nomor 7/100.2-33.28//2019 tertanggal 17 Januari 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Slawi Nomor 43/Pdt.G/2018/PN Slw. tanggal 27 Desember 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan tersebut di atas;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di muka persidangan;

Telah memeriksa surat-surat bukti;

Telah memperhatikan hasil Pemeriksaan Setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 27 Desember 2018 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2018/PN.Slw, telah mengajukan gugatan Wanprestasi sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat adalah pemilik tanah pekarangan Hak Milik Nomor 1778 yang terletak di Desa Kudaile, Kecamatan Slawi,

halaman 2 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Kabupaten Tegal, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 15 februari 1999 nomor 1/Kudaile/1999, seluas  $\pm$  650 M2 (kurang lebih enam ratus lima puluh meter persegi) tertulis atas nama Tergugat I.

2. Bahwa Para Tergugat mengumumkan menjual sebagian tanah pekarangan SHM nomor 1778 in casu dengan luas 360 M2 yang terletak di Desa Kudaile Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal melalui Iklan Elektronik OLX, dengan permintaan harga Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan nilai jual objek pajak (NJOP) Rp. 614.000,- permeter.
3. Bahwa dengan melihat iklan tersebut Para Penggugat berminat untuk bisa membeli tanah in casu, maka pada bulan Maret 2015 terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu sebagian tanah Hak Milik Nomor 1778 yang terletak di Desa Kudaile, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 15 februari 1999 nomor 1/Kudaile/1999, seluas  $\pm$  650 M2 (kurang lebih enam ratus lima puluh meter persegi) tertulis atas nama Tergugat I, sebagaimana tercatat dalam sertifikat tertanggal 26 Maret 1999 nomor 1778/Kudaile, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.35.10.06.00001;
4. Bahwa Para Tergugat menjual sebagian tanah dai Total luas 650 M2 kepada Para Penggugat yaitu 360 M2 yang di beli oleh Para Penggugat yang terletak di Desa dengan rincian 12 M X 30 M, lebar depan dan lebar belakang 12 meter diukur dari pondasi kebarat (sesuai gambar dari Para Tergugat).
5. Bahwa setelah di setuju dan di sepakati bersama antara Para Penggugat dan Para Tergugat, maka terjadi Transaksi Jual Beli Tanah in casu dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan luas tanah 360 M2.
6. Bahwa ternyata setelah terjadi pengukuran tanah in casu oleh BPN Kabupaten Tegal ternyata tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Para Tergugat luasnya tidak ada 360 M2 melainkan hanya 347 M2, dengan letak dan ukuran:
  - Lebar tanah depan dan belakang seluas 12 Meter (diukur dari pondasi ke barat).

halaman 3 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

- Panjang 28,9167 Meter.

Yaitu sesuai dengan SHM No. 03296 yang terletak di Desa Kudaile, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, NIB 11.351006.02768, surat ukur tanggal 05 – 08 – 2015 no. 00583/Kudaile/2015, Luas 347 M2.

7. Bahwa Para Penggugat telah membayar lunas tanah in casu dengan rincian sebagai berikut :

1. Bulan Maret 2015 Down Payment (DP) Rp. 5.000.000,-
2. Tanggal 26 Maret 2015 Rp. 145.000.000,-
3. Tanggal 1 April 2015 Rp. 150.000.000,-

**Total Pembayaran tanah in casu Rp. 300.000.000,**

8. Bahwa setelah dibayar lunas maka Para Penggugat dan Para Tergugat membuat Akta Jual Beli (AJB) di PPAT Fredy Mujiyanto, S.H., daerah Kerja Kabupaten Tegal yaitu AJB Nomor : 120/JB/SLW/IV/2015 tanggal 10 April 2015, dan terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 03296, yang terletak di Desa Kudaile, dengan NIB : 11351006.02768, atas nama Chandra Sari Gunawan (24071987) pada tanggal 25 September 2015, dengan Luas 347 M2, sesuai dengan surat ukur tanggal 05/08/2015, permohonan pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang tanggal 01/06/2015 No. 12127/2015, dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Pom bensin  
Sebelah Barat : Tanah Milik Prasetyo Rini  
Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan  
Sebelah Timur : Tanah Milik Prasetyo Rini

9. Bahwa pada bulan Mei 2017 Para Tergugat menjual tanah miliknya yang berlokasi disebelah barat tanah milik Para Penggugat, dan terjadi pengukuran yang dilakukan oleh Para Tergugat dan pihak BPN Kabupaten Slawi dan ternyata tanah yang dijual tersebut luasnya kurang, bahwa Para Tergugat dan BPN Kabupaten Slawi meminta kepada Para Penggugat untuk bisa tukar guling sementara dengan cara merubah luas tanah milik Para Penggugat dalam artian tanah milik Para Penggugat bergeser kearah timur yang berbatasan dengan tanah milik PJKA dan awalnya Para Penggugat tidak mau dengan alasan karena nantinya tanah milik Para Penggugat akan bergeser kearah timur dan akan berdekatan dengan tanah PJKA yang artinya dekat dengan rel

halaman 4 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

kereta api dan nantinya akan berpengaruh pada daya jual dan minat para pembeli, bahwa tanah milik Para Penggugat berubah menjadi:

- Lebar 10,2 M2 dari pondasi ke barat;
- Lebar 1,8 M2 dari pondasi ke timur (tanah PJKa)

Para Penggugat tidak mau, karena tidak sesuai dengan kesepakatan / perjanjian awal transaksi jual beli pada bulan Maret 2015.

10. Bahwa karena kejadian in casu maka Para Penggugat tidak bisa menjual tanahnya dikarenakan letak tanahnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal transaksi jual beli maka para pembeli membatalkan sepihak yang akhirnya jelas sangat merugikan Para Penggugat.

11. Bahwa Para Tergugat dan BPN meminta agar tanah milik Para Penggugat dan Tergugat ditukar guling saja biar dalam pengurusannya lebih mudah, dengan saran tersebut maka Para Penggugat dengan Para Tergugat telah bersepakat untuk mengikat diri dalam Perjanjian Jual beli tanah tertanggal 9 Maret 2018, atas sebidang tanah karang yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 03425 yang terletak di Kudaile, seluas 52 M2 (lima puluh dua meter persegi), dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pom bensin

Sebelah Barat : Apotik

Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan

Sebelah Timur : Tanah Milik PJKa

sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 20 Desember 2017 nomor 00711/Kudaile/2017, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, pada tanggal 22 Desember 2017 (selanjutnya disebut persil 1).

Mohon selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

12. Bahwa tanah aquo sudah dibayar lunas oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), akan tetapi sampai dengan gugatan ini dibuat Para Penggugat belum menerima Sertifikat Hak Milik Tanah Persil 1 in casu (Point 9) sesuai perjanjian yang disepakati, karena Sertifikat tersebut ternyata diagunkan oleh Para Tergugat pada Perbankan;

halaman 5 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

13. Bahwa Para Penggugat mau melakukan tukar guling dan dituangkan dalam perjanjian karena dari Pihak Para Tergugat menjanjikan setelah sertifikat tersebut jadi maka akan segera diserahkan dan dibalik nama kepada Para Penggugat, dan Para Penggugat juga akan menyepit seluas 52 M2 tanah miliknya sesuai perjanjian.
14. Bahwa pada saat Para Penggugat akan kembali menjual tanah miliknya, Para Penggugat kembali menanyakan kepada Para Tergugat mengenai sertifikat objek sengketa pada Para Tergugat dan dijawab oleh Para Tergugat sertifikat ada dan siap kapan saja untuk bisa diambil oleh Para Penggugat, dengan mendapatkan jawaban dari Para Tergugat, maka Para Penggugat mulai memasarkan / menawarkan tanah miliknya untuk dijual.
15. Bahwa akan tetapi setelah lewat 1 bulan ternyata tanah dan sertifikat tetap tidak diserahkan pada point 9 in casu sertifikat No. 03425 seluas 52 M2 yang terletak di Desa Kudaile tetap belum diserahkan, Tanah Pekarangan terletak di Desa Kudaile, Kec. Slawi, Kab. Tegal dengan Batas-Batas:
- Sebelah Utara : Pom bensin
  - Sebelah Barat : Apotik
  - Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan
  - Sebelah Timur : Tanah milik PJKA
16. Bahwa dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).
17. Bahwa selama ini Para Penggugat telah berusaha dengan jalan damai agar Para Tergugat mau menyerahkan tanah dan sertifikat namun tetap tidak berhasil hingga kini sehingga merugikan Para Penggugat yang jika ditaksir adalah sebagai berikut, bahwa disamping keuangan pokok tersebut maka Para Penggugat juga dirugikan atas pemanfaatan barang sengketa yang jika dinilai keuangan adalah sebagai berikut:
1. Kerugian yang Para Penggugat dapat dari tanah Tukar Guling, Para Penggugat membayar lagi pajak jual, pajak beli, biaya sertifikat, biaya pemisahan dan penggabungan sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

halaman 6 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





2. Bahwa tanah yang Para Penggugat beli tidak dapat dijual kembali, maka berpengaruh pada kegiatan usaha Para Penggugat karena mengurus perkara aquod an tidak bisa mendapatkan hasil dari penjualan tanah in casu maka Para Penggugat tidak dapat membeli kembali emas / perhiasan yang dibeli para pembeli ditoko emas milik Para Penggugat sehingga perputaran dagang Para Penggugat dirugikan sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
3. Kekurangan tanah 13 M2 sesuai dengan kesepakatan awal, 13 meter X 1.722.000,- (harga NJOP) sebesar Rp. 22.386.000,-.
4. Mendapatkan keuntungan dari menjual Tanah in casu jika dijual kembali maka sekarang Para Penggugat bisa mendapatkan keuntungan 2 X lipat lebih mahal dari harga nilai Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

Maka Total kerugian yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat adalah Rp. 787.386.000,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

18. Bahwa akibat wanprestasi Para Tergugat kepada Para Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi : “penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya” wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 787.386.000,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah).
19. Bahwa objek sengketa tersebut sampai saat ini belum pernah diserahkan kepada Para Penggugat, untuk itu Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya agar menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Penggugat dalam keadaan kosong tanpa pembebanan hak apa saja;

20. Bahwa oleh karenanya maka segala bentuk surat peralihan hak atas objek sengketa yang berupa surat/akta/sertipikat atau surat lainnya yang terkait dengan objek sengketa tersebut yang terbit atas nama Para Tergugat atau siapapun juga yang tanpa persetujuan Para Penggugat adalah tidak sah/cacat hukum. Untuk itu Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi agar menyatakan segala bentuk surat/akta/sertipikat atas objek sengketa yang terbit atas nama Para Tergugat atau siapapun tanpa persetujuan Para Penggugat adalah cacat hukum/tidak sah;
21. Bahwa agar Para Tergugat tidak mengalihkan objek sengketa dalam bentuk serta cara apapun kepada orang lain sebelum adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka perlu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa. Untuk itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa;
22. Bahwa agar Para Tergugat tidak menunda-nunda untuk melaksanakan amar putusan, setelah putusan Pengadilan ini berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan melaksanakan amar putusan ini sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakan;
23. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat, untuk itu Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Slawi berkenan memeriksa dan mengadili perkaraini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

halaman 8 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Slawi atas objek sengketa:

Tanah Pekarangan terletak di Desa kudaile, Kec.Slawi, Kab. Tegal seluas 52 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 03425 dengan Batas-Batas:

Sebelah Utara : Pom bensin  
Sebelah Barat : Apotik  
Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan  
Sebelah Timur : Tanah Milik PJK

3. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi;
4. Menyatakan jual beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat atas Tanah Pekarangan terletak di Desa kudaile, Kec.Slawi, Kab. Tegal seluas 52 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 03425 dengan Batas-Batas:

Sebelah Utara : Pom bensin  
Sebelah Barat : Apotik  
Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan  
Sebelah Timur : Tanah Milik PJK

sesuai dengan perjanjian tertanggal 9 Maret 2018 sah menurut hukum;

5. Menyatakan, mengizinkan Para Penggugat menghadap ke PPAT dan Kantor Pertanahan Nasional kabupaten Slawi untuk menyelesaikan dan mendapatkan sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat dari objek sengketa;
6. Menyatakan objek sengketa Tanah Pekarangan terletak di Desa kudaile, Kec.Slawi, Kab. Tegal seluas 52 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 03425 dengan Batas-Batas:

Sebelah Utara : Pom bensin  
Sebelah Barat : Apotik  
Sebelah Selatan : Jl. Agus Salim / jalan  
Sebelah Timur : Tanah Milik PJK

tersebut sampai saat ini belum diserahkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat;

halaman 9 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya – biaya denda, bunga, dan kerugian sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPdata kepada Para Penggugat sebesar Rp. 787.386.000,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah).
8. Menyatakan segala bentuk tanda bukti peralihan hak atas objek sengketa yang berupa surat/akta/sertipikat atau yang lainnya yang terkait dengan objek sengketa tersebut yang terbit atas nama Para Tergugat atau siapapun juga tanpa izin atau persetujuan Para Penggugat adalah tidak sah/cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya agar menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa pembebanan hak apa saja kalau perlu dengan bantuan Alat Negara polisi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan melaksanakan amar putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Maya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Slawi berpendapat lain mohon putusan seadiladilnya (ex aequo et bono);

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Para Tergugat hadir sendiri, sedangkan Para Turut Tergugat tidak hadir atau menunjuk orang lain menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil sah dan patut;

Bahwa sebelum memeriksa perkara ini Hakim ketua menjelaskan tentang kewajiban para pihak untuk menyelesaikan sengketa perkara ini melalui proses mediasi serta prosedur mediasi,

halaman 10 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

dan para pihak diberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menunjuk seorang Mediator;

Bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk memohon kepada Majelis Hakim agar menunjuk Mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri Slawi, selanjutnya Hakim ketua menunjuk dan menetapkan Hakim **ANGGI MAHA CAKRI, S.H.** sebagai Fasilitator/ Mediator untuk menyelesaikan perkara ini dengan perdamaian melalui proses mediasi;

Bahwa dalam waktu yang telah ditetapkan untuk menyelesaikan perkara ini melalui proses mediasi, telah gagal dicapai suatu kesepakatan perdamaian, dan oleh karena itu sidang dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pembacaan surat gugatan ini, Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatan tersebut;

Bahwa Para Tergugat telah menyangkal gugatan Penggugat dengan mengemukakan jawabannya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I dan II

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas, obscur libel mencampur adukan antara pelaksanaan perjanjian Para Tergugat dan Para Pengugat tanggal 9 Maret 2018 dengan pelaksanaan jual beli sebagian dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1778 / Kudaile serta tuntutan kewajiban membayar ganti rugi bunga berdasarkan perjanjian utang piutang sebagaimana diatur Pasal 1243 KUHPdata

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh gugatan Para Penggugat kecuali diakui secara tegas pada jawaban ini.
2. Bahwa benar dalil posita nomor 1 gugatan Para Penggugat.
3. Bahwa dalil Para Penggugat posita nomor 3 surat gugatannya yang menyebutkan pertengahan bulan Maret 2015 terjadi kesepakatan jual beli aritara Para Penggugat dan Para Tergugat dari sebagian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1778 /Kudaile terletak di Kelurahan Kudaile Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal adalah kabur tidak jelas.

Pada jual beli tanah disamping harus disebutkan dasar hukum haknya dan letaknya juga harus disebutkan jumlah

halaman 11 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

luas tanahnya kurang lebih berapa meter persegi atas tanah yang diadakan jual beli.

Bahwa selain hal tersebut diatas tidak benar pada pertengahan bulan Maret 2015 antara ParaTergugat dan Para Penggugat telah terjadi kesepakatanjual beli dari sebagian tanah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1778 tersebut.

4. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat posita nomor 4 dan 5 surat gugatannya yang menyebutkan Para Tergugat menjual sebagian tanah dari total luas 650 m2 kepada Para Penggugat yaitu 360 dst.

Bahwa sebagaimana dituangkan pada Akta Jual Beli tanggal 10 April 2015 nomor: 120/JB/SLW/IV/2015 yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) Fredy Mujiyanto, S.H. jual beli tanah antara Para Tergugat dengan Para Penggugat adalah seluas  $\pm 347$  m2 ( kurang lebih tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi ) dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor: 1778/Kudaile total luas 650 m2 (enam ratus lima puluh meter persegi).

5. Bahwa sebagaimana diakui Para Penggugat pada nomor 6 posita surat gugatannya tanah yang diadakanjual beli antara Para Tergugat dengan Para Penggugat telah diukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tegal hasil pengukuran seluas + 347 m2 ( kurang lebih tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi ).

Bahwa pada saat pengukuran baik Para Penggugat maupun Para Tergugat berada obyek yang diukur dan mengetahui serta menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan BPN atas tanah dimaksud. Sehingga baik mengenai luas dan batas-batas tanah yang diadakan jual beli maupun pengukuran sudah tidak ada masalah.

6. Bahwa diperkuat nomor 8 posita surat gugatannya Para Penggugat **dengan tegas telah mengakui** jual beli tanah antara Para Tergugat dengan Para Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) Fredy Mujiyanto, S.H seluas  $\pm 347$  m2 ( kurang lebih tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi ) dari tanah Sertipikat Hak Milik nomor

halaman 12 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

1778/Kudaile dari total tanah 650 m2 sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli tanggal 10 April 2015 nomor 120/JB/SLW/IV/2015. Sehingga tanah obyek jual beli tersebut antara Para Tergugat dengan Para Tergugat tidak ada masalah.

7. Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat pada nomor 9 posita surat gugatannya pada pokoknya Para Penggugat telah mengakui sendiri tidak ada tukar gulig tanah milik Para Penggugat luas 52 m2 hasil penyepitan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03296 /Kudaile dengan tanah milik Para Tergugat luas 52 m2 Sertipikat Hak Milik nomor 03425 /Kudaile, sehingga tidak ada wanprestasi bagi Para Tergugat terhadap Para Penggugat. Karenanya tepat menurut hukum apabila petitum nomor 3 gugatan Para Penggugat ditolak.
8. Bahwa dalil Para Penggugat pada posita nomor 10 surat gugatannya tidak jelas/kabur tidak disebutkan tanah mana yang tidak bisa dijual. Apabila yang dimaksud Para Penggugat tanah yang berasal beli dari Para Tergugat seluas  $\pm 347$  m2 ( kurang lebih tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi ) terletak di Jalan K.H. Agus Salim Kelurahan Kudaile Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal sesuai tertuang pada Akta Jual Beli tanggal 10 April 2015 nomor 120/JB/SLW/IV/2015 dan sekarang telah terbit sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik nomor 03296/Kudaile atas nama Candra Sari Gunawan, maka hanya alasan Para Penggugat yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa sebelum timbul perkara aquo Penggugat I datang ditempat kediaman Para Tergugat dan menemui Para Tergugat minta Sertipikat Hak Milik nomor 03425/Kudaile dari tanah milik Para Tergugat seluas 52 m2 ( dalam surat perjanjian disebut persil 1) dan mengatakan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03296/Kudaile asal beli dari Para Tergugat sudah laku dijual dan telah DP sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Berikutnya juga pembelinya nama PARHANAH alamat Jalan A. Yani RT. 05 Rw. 02 Kelurahan Procot Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal datang ditempat tinggal Para Tergugat

halaman 13 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

mengatakan tanah tersebut telah dibelinya. Kenyataannya sekarang sebagian tanah dimaksud sedang dibangun pembelinya, sehingga tidak benar bahwa tanah tersebut tidak bisa dijual dan tidak benar pula Para Penggugat dirugikan Para Tergugat.

Atas dasar hal tersebut maka tepat menurut hukum petitum nomor 7 gugatan Para Penggugat ditolak.

9. Bahwa untuk menjawab dalil Para Penggugat pada nomor 11 posita surat gugatan perlu diketahui bahwa sebelum ada gugatan perkara No. 43/Pdt.G/2018/PN.Slw pada tanggal 9 Maret 2018 Para Tergugat dan Para Penggugat telah membuat Surat Perjanjian.

Pada surat perjanjian tersebut Para Tergugat **disebut Pihak Pertama** dan Para Penggugat **disebut Pihak Kedua**

Bahwa dalam surat perjanjian tersebut baik Pihak Pertama maupun Pihak Kedua masing-masing menyatakan :

1. Pihak Pertama mempunyai tanah luas 52 m2 Sertipikat Hak Milik No. 03425 terletak di Kelurahan Kudaile, Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal. **Disebut persil 1**
2. Pihak Kedua mempunyai tanah luas + 347 m2 Sertipikat Hak Milik No. 03296 terletak di Kelurahan Kudaile, Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal. **Disebut persil 2**

Tanah tersebut waktu itu sedang dijaminkan kepada BPR ARTHA MANDIRI TEGAL.

3. Bahwa apabila setelah suami Pihak Kedua telah melunasi hutangnya pada BANK, maka Pihak Kedua bersedia melakukan proses pemisahan (penyeplitan ) Sertipikat Hak Milik No. 03296 seluas  $\pm$  52 m2. **Disebut persil 3**

Apabila proses pemisahan ( Penyeplitan ) telah selesai dan Sertipikat Hak Milik atas persil 3 telah terbit atas nama Pihak Kedua , maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua berjanji akan saling menjual masing masing persilnya kepada masing-masing pihak.

**Bahwa ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian tanggal 9 Maret 2018, diantaranya :**

halaman 14 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

## Pasal 1

Para pihak dengan ini saling berjanji dan mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain bahwa Pihak Pertama akan mengalihkan dengan cara apapun baik secara jual beli atau hibah atas **persil 1** kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua akan mengalihkan dengan cara apapun baik secara jual beli atau hibah atas **persil 3** kepada Pihak Pertama.

## Pasal 2

Pihak Kedua berjanji bahwa segera setelah melunasi hutangnya di BANK akan melakukan pendaftaran penghapusan (meroya) Hak Tanggungan dan melakukan proses pemisahaan (penyeplitan) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, dimana biaya pendaftaran penghapusan (roya) Hak Tanggungan ditanggung oleh Pihak Kedua, sedangkan biaya pemisahaan (penyeplitan) seluas  $\pm 52$  m2 (lebih kurang lima puluh dua meter persegi) atas sertifikat Hak Milik nomor 03296/Kudaile, menjadi tanggungan **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** yang sama besarnya.

## Pasal 3

Segera setelah terbit sertifikat Hak Milik atas **Persil 3**, maka **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** berjanji akan saling mengadakan transaksi terhadap **Persil 1** dan **Persil 3** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, baik secara jual beli atau hibah, dimana ongkos jual beli dan biaya balik nama serta pajak-pajak ditanggung oleh masing-masing pihak, yaitu :

- ☐ **Persil 1** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Kedua
- ☐ **Persil 3** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Pertama

Bahwa Para Tergugat maupun Para Penggugat sampai sekarang belum melaksanakan perjanjian tersebut diatas, sehingga tidak dapat secara sepihak Para Tergugat dinyatakan wanprestasi. Dengan demikian Para Penggugat karena tidak melaksanakan perjanjian dimaksud dapat pula

halaman 15 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

dikatakan wanprestasi terhadap Para Tergugat yang merugikan Para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka Para Tergugat **menolak** dalil nomor 11 posita gugatan Para Penggugat yang menyebutkan tanah luas 52 m<sup>2</sup> ( lima puluh dua meter persegi ) Sertipikat Hak Milik nomor 03425 I Kudaile untuk disebut sebagai obyek sengketa.

10. Bahwa dalil Para Penggugat pada nomor 13 posita gugatannya menunjukan Para Penggugat kurang cermat dalam memahami isi perjanjian antara Para Tergugat dengan Para Penggugat tertanggal 9 Maret 2018. Dalam perjanjian tersebut baru adanya kesepakatan yakni :

Bahwa apabila proses pemisahan (penyeplitan) telah selesai dan Sertipikat Hak Milik persil 3 telah terbit atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua berjanji akan saling menjual masing-masing persilnya kepada masing-masing pihak.

Para Penggugat sepihak menuntut agar Para Tergugat menyerahkan tanah tersebut diatas, tetapi Para Penggugat tidak melaksanakan perjanjian tersebut yakni melakukan peralihan hak kepada Para Tergugat atas tanah seluas 52 m<sup>2</sup> dari penyeplitan tanah milik Para Penggugat Sertipikat Hak Milik nomor 03296 Karenanya petitum nomor 3 gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak.

11. Bahwa dalil Para Penggugat nomor 15 posita gugatannya secara sepihak yang bermaksud menguntungkan diri Para Penggugat dan merugikan Para Tergugat meminta I menuntut kepada Para Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik nomor 03425 luas tanah 52 m<sup>2</sup>, disisi lain Para Penggugat belum /tidak menjalankan ketentuan Pasal 1 s.d 3 perjanjian tanggal 9 Maret 2018 tersebut. Atas hal tersebut maka tidak benar dan tidak ada alasan hukum bagi Para Tergugat untuk dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana disebutkan pada nomor 16 posita gugatan Para Penggugat. Karenanya petitum nomor 3, 6 dan 9 gugatan Penggugat haruslah ditolak.

halaman 16 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

12. Bahwa dalil Para Penggugat pada nomor 17 posita gugatannya merupakan asumsi-asumsi, karenanya Para Tergugat menolak seluruh tuntutan /gugatan Penggugat yang berdasarkan asumsi-asumsi sebagaimana tersebut pada gugatan posita 17 sub 1, 2, 3 dan 4 tersebut, dengan argumentasi hukum :

1. belum ada jual beli atau hibah ( istilah yang digunakan Para Penggugat tukar guling) antara Para Tergugat dengan Para Penggugat atas tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03425 luas 52 m2 milik Para Tergugat dengan tanah dari penyeplitan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03296 seluas 52 m2 milik Para Penggugat atau dengan kata lain Para Penggugat dan Para Tergugat belum melaksanakan ketentuan Pasal 1 s.d. 3 perjanjian tanggal 9 Maret 2018
2. Para Tergugat tidak ada hubungan hukum terkait dengan dapat membeli emas/perhiasan para pembeli ditoko emas milik. Penggugat. Selain itu pula tuntutan ganti rugi tersebut tidak dirinci.
3. Sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 10 April 2015 nomor 120/JB/SLW/IV/2015 bahwa jual beli sebagian tanah Sertipikat Hak Milik. nomor 1778 milik Para Tergugat adalah  $\pm 347$  m2 ( kurang lebih tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi ) dari tanah Sertipikat Hak Milik. Nomor 1778 I Kudaile dari total tanah 650 m2.
4. Keuntungan 2 X lipat penjualan tanah merupakan asumsi Para Penggugat, dan kenyataanny tanah seluas  $\pm 347$  m2 Sertipikat Hak Milik. Nomor 03296/Kudaile tersebut telah dijual Para Penggugat.

Karenanya tuntutan ganti rugi dari Para Penggugat kepada Para Tergugat tidak ada hubungan hukum dan berdasarkan asumsi-asumsi serta tuntutan ganti rugi tersebut tidak dirinci secara jelas, maka tepat menurut hukum apabila petitum nomor 7 gugatan Para Penggugat ditolak.

13. Bahwa antara Para Tergugat dengan Para Penggugat tidak pernah ada perik.atan tentang utang piutang dan Para Tergugat tidak pernah utang kepada Para Penggugat

halaman 17 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

sehingga ketentuan Pasal 1243 KUHPdata tidak dapat sebagai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat. Berdasarkan fakta hukum dimaksud maka memperkuat apabila petitum nomor 7 gugatan Para Penggugat ditolak.

14. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat nomor 19 posita gugatan Para Penggugat.

Perjanjian antara Para Tergugat dengan Para Penggugat 9 Maret 2018 **bukanlah** Jual Beli tanah Sertipikat Hak Milik. nomor 03425/ Kudaile tanah luas 52 m2 milik. Para Tergugat dijual kepada Para Pengguga, tetapi kesepakatan akan saling masing-masing persilnya kepada masing-masing pihak ( Para Penggugat dan Para Tergugat ). Dengan demikian belum ada jual beli terhadap tanah Sertipik.at Hak Milik. nomor 03425/ Kudaile tanah luas 52 m2. Oleh karenanya tepat menurut hukum apabila petitum nomor 4 dan nomor 9 gugatan Para Penggugat ditolak.

15. Bahwa Para Tergugat tidak pernah ingkar janji dan tidak pernah menjual kepada Para Penggugat atas tanah Sertipik.at Hak Milik. nomor 03425/ Kudaile luas 52 m2, karenanya tidak berdasar hukum gugatan Para Penggugat posita 19. Atas dasar itu maka Para Tergugat menolak keras untuk menyerahkan tanah Sertipik.at Hak Milik. nomor 03425/ Kudaile luas 52 m2 tersebut kepada Para Penggugat. Bahwa karena posita nomor 19 gugatan tidak berdasarkan hukum, maka tepat apabila petitum nomor 6 , nomor 9 dan nomor 10 gugatan Para Penggugat ditolak.

16. Bahwa dalil Para Penggugat posita nomor 20 tidak didukung bukti kuat karenanya Para Tergugat menolaknya. Bahwa pendaftaran untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 03425/ Kudaile atas nama PRASETIO RINI dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan telah terbit sebelum adanya perkara aquo, maka tidak ada alasan dan dasar hukum Sertipikat Hak Milik nomor 03425/ Kudaile tersebut dinyatakan cacat. Dengan demikian petitum nomor 8 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak.

halaman 18 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

17. Bahwa syarat untuk dilakukan penyitaan harus ada dasar hukum yang kuat gugatan Para Penggugat dan adanya dugaan Tergugat akan mengalihkan barang obyek yang akan disita. Para Tergugat tidak akan mengalihkan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03425/ Kudaile luas 52 m2 tersebut kepada siapa pun. Dalam perkara aquo gugatan Para Penggugat tidak didukung bukti yang kuat sehingga gugatan dimaksud tidak mempunyai dasar yang kuat Para Tergugat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 03425/ Kudaile luas 52 m2. Oleh karenanya menurut hukum petitum nomor 2 dan nomor 11 gugatan Para Penggugat tepat untuk ditolak.

18. Selanjutnya Para Tergugat menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya meskipun tidak disebutkan dengan tegas pada jawaban ini.

## DALAM REKONPENSI :

Bahwa dalam gugat rekonpensi ini yang semula sebagai Para Penggugat mohon disebut Para Tergugat Rekonpensi dan yang semula Para Tergugat disebut Para Penggugat Rekonpensi.

Bahwa alasan-alasan diajukan gugatan rekonpensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 9 Maret 2018 masing-masing telah menerangkan dan mengadakan perjanjian sebagai berikut:

Bahwa Pihak Pertama maupun Pihak Kedua masing-masing menyatakan :

1. Pihak Pertama mempunyai tanah luas 52 m2 Sertipikat Hak Milik No. 03425 terletak di Kelurahan Kudaile, Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal. **Disebut persil 1**
2. Pihak Kedua mempunyai tanah luas  $\pm$  347 m2 Sertipikat Hak Milik No.03296 terletak di Kelurahan Kudaile, Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal. **Disebut persil 2**  
Tanah tersebut waktu itu sedang dijaminkan kepada BPR ARTHA MANDIRI TEGAL.
3. Bahwa apabila setelah suami Pihak Kedua telah melunasi hutangnya pada BANK, maka Pihak Kedua

halaman 19 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

bersedia melakukan proses pemisahan (penyeplitan )

Sertipikat Hak Milik No. 03296 seluas  $\pm 52$  m2. **Disebut**

### **persil 3**

Apabila proses pemisahan ( Penyeplitan ) telah selesai dan Sertipikat Hak Milik atas persil 3 telah terbit atas nama Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua berjanji akan saling menjual masing masing persilnya kepada masing-masing pihak.

**Bahwa ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian tanggal 9 Maret 2018 diantaranya:**

#### **Pasal 1**

Para pihak dengan ini saling berjanji dan mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain bahwa Pihak Pertama akan mengalihkan dengan cara apapun baik secara jual beli atau hibah atas **persil 1** kepada Pihak Kedua, demikian pula Pihak Kedua akan mengalihkan dengan cara apapun baik secara jual beli atau hibah atas **persil 3** kepada Pihak Pertama.

#### **Pasal 2**

Pihak Kedua berjanji bahwa segera setelah melunasi hutangnya di BANK akan melakukan pendaftaran penghapusan (meroya) Hak Tanggungan dan melakukan proses pemisahaan (penyeplitan) di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, dimana biaya pendaftaran penghapusan (roya) Hak Tanggungan ditanggung oleh **Pihak Kedua**, sedangkan biaya pemisahaan (penyeplitan) seluas  $\pm 52$  m2 (lebih kurang Hrna puluh dua meter persegi) atas sertipikat Hak Milik nomor 03296/Kudaile, menjadi tanggungan **Pihak Pertama dan Pihak Kedua** yang sama besarnya.

#### **Pasal 3**

Segera setelah terbit sertipikat Hak Milik atas **Persil 3**, maka **Pihak Pertama dan Pihak Kedua** berjanji akan saling mengadakan transaksi terhadap **Persil 1** dan **Persil 3** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, baik secara jual beli atau hibah, dimana ongkos jual beli dan biaya balik nama serta pajak-pajak ditanggung oleh masing-masing pihak, yaitu :

- ☐ **Persil 1** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Kedua

halaman 20 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

- **Persil 3** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Pertama
2. Bahwa ketentuan-ketentuan pada pasal pasal tersebut diatas sampai sekarang belum /tidak dilakukarr Para Tergugat Rekonpensi.
  3. Bahwa meskipun Para Tergugat Rekonpensi belum/tidak melaksanakan perjanjian tanggal 9 Maret 2018 yang telah disepakati Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi, tetapi Para Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan kepada Para Penggugat Rekonpensi dalam perkara aquo.
  4. Bahwa karena Para Tergugat Rekonpensi belum/tidak melaksanakan perjanjian tanggal 9 Maret 2018, maka Para Tergugat dapat dikatagorikan wanprestasi.
  5. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas maka Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mentaati dan melaksanakan perjanjian yang dibuat Para Penggugat Rekonpensi dan Para Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Maret 2018 tersebut.
  6. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 3 Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 2018 tersebut.
  3. Bahwa sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 perjanjian tanggal 9 Maret 2018 tersebut, maka Para Penggugat Rekonpensi mohon agar Para Tergugat Rekonpensi dihukum setelah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat tanah seluas + 52 dari tanah seluas  $\pm 347$  m2 Sertipikat Hak Milik nomor 03296 Para Penggugat dan Para Tergugat bersama-sama dihadapan PPAT melaksanakan ketentuan Pasal 3 diatas.

Berdasarkan seluruh hal-hal diuraikan pada jawaban dan gugatan rekonpensi diatas, maka Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi mohon kehadapan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan suatu keputusan :

**DALAM KONPENSI.**

**DALAM EKSEPSI :**

halaman 21 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Konpensi
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi seluruhnya

## DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat Rekonpensi
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi terhadap Para Penggugat Rekonpensi.
3. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mentaati dan menjalankan Surat Perjanjian antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Maret 2018
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan ketentuan Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 3 Surat Perjanjian antara Para Penggugat Rekonpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Maret 2018 tersebut.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi setelah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Para Tergugat Rekonpensi tanah seluas  $\pm 52$  dari hasil penyepitan tanah seluas  $\pm 347$  m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik nomor 03296, bersama-sama Para Penggugat Rekonpensi menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) yang ditunjuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 surat perjanjian tanggal 9 Maret 2018 tersebut .

## DALAM KONPENSİ /REKONPENSİ

- Menghukum Para Penggugat Konpensi I Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

### JAWABAN TURUT TERGUGAT II

Sesuai dengan gugatan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal selaku Turut Tergugat II terkait dengan adanya perikatan jual beli atau tukar guling atau lainnya atas tanah milik Sertipikat Hak Milik No. 1778 / Desa Kudaile, Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal bertugas untuk memproses permohonan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya intervensi pada salah satu pihak. Sehingga sertipikat yang diterbitkan adalah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Demikian yang dapat disampaikan dalam penyelesaian lewat mediasi ini.

halaman 22 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Bahwa atas jawaban Tergugat I dan II tersebut di atas, Para Penggugat telah mengajukan *replik*, dan selanjutnya Para Tergugat mengajukan *duplik*, yang kesemuanya baik *replik* maupun *duplik* tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa karena objek yang dipermasalahkan oleh para pihak berkaitan dengan tanah, selanjutnya untuk mengetahui letak dan batas-batas yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* maka berdasarkan peraturan dari Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor : 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan berdasarkan ketentuan pada Pasal 153 HIR *juncto* Pasal 211 *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV)* dengan tujuan untuk memastikan keberadaan tanah objek perkara, baik letak, luas dan batasnya sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan Penggugat dan hal ini untuk menghindari putusan Pengadilan yang non eksekusibel (putusan yang tidak dapat dieksekusi) akibat dari ketidak jelasan letak, batas dan luas tanah terperkara, putusan yang demikian akan menimbulkan masalah hukum baru dan dapat merendahkan wibawa Pengadilan serta terjadinya ketidakpastian hukum dan prinsip penyelesaian perkara secara tuntas dan efisien tidak terwujud, maka Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 29 Maret 2019 ada melakukan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*);

Menimbang, bahwa pada persidangan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) tersebut dibuka di lokasi objek sengketa yang terletak di Desa Kudaile, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal dengan dihadiri oleh Para Penggugat, Para Tergugat, Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, akan tetapi pada pokoknya dari hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk opneming en onderzoek*) terhadap objek sengketa diperoleh hasil sebagai berikut :

□ Bahwa lokasi objek sengketa terletak di wilayah Desa Kudaile,

halaman 23 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal Propinsi Jawa Tengah;

- Bahwa batas-batas objek sengketa adalah sebelah Utara berbatasan dengan Pom Bensin, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Agus Salim, sebelah Barat berbatasan dengan Apotik dan sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik PJKA;

Bahwa diatas tanah lokasi objek sengketa tersebut tumbuh rumput liar, sedangkan dipinggiran tanah tersebut ditanam singkong namun tidak diketahui siapa yang menanam singkong tersebut

Bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 03296 Atas Nama pemegang Hak Chandra Sari Gunawan, untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-1;**
2. Fotocopi Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan atas nama Chandra Sari Gunawan, untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-2;**
3. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Chandra Sari Gunawan, untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-3;**
4. Fotocopi surat perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tanggal 9 Maret 2018 untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-4;**
5. Fotocopi surat perjanjian antara Para Penggugat dengan Yeni Farida tanggal 6 November 2018 untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-5;**
6. Fotocopi Kwitansi penyerahan DP tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019, untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-6;**
7. Fotocopi 3Print Out Bukti Transfer pemberian antara Penggugat II kepada Tergugat II dengan nominal masing-masing sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-7;**
8. Fotocopi Kwitansi pembayaran PERSEKOT tanah dengan nominal Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 16 Maret 2015, untuk selanjutnya diberi tanda **Bukti P-8;**

halaman 24 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti-bukti surat dari Penggugat di atas, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti a quo dengan aslinya maupun dengan fotocopinya sebagai pembanding dan terhadap bukti P-2 sampai dengan bukti P-5, P-7 dan P-8 yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan dapat diperlihatkan aslinya sedangkan terhadap bukti P-1 dan P-6 hanya dapat diperlihatkan fotocopinya sebagai pembanding dan terhadap seluruh bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara a quo;

Bahwa di samping mengajukan surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat di muka persidangan mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

## 1. SAKSI SUBEKHI:

Memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, saksi kenal dengan Para Pengugat dan Para Tergugat namun tidak kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa, saksi pernah ditawari untuk membeli tanah dari Penggugat I seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada sekitar tahun 2018 dan memberi uang muka pada November 2018;
- Bahwa, saksi telah memberi uang muka sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah)
- Bahwa, tanah yang ditawarkan kepada saksi berada di sebelah barat Rel Kereta Api Kudaile seluas 6 X 29 M;
- Bahwa, mengetahui status tanah ada 2 sertifikat, sebelah timur yang ada bangunan tanahnya lebar sekitar 1,8 M ditukar dengan sebelah barat;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau saksi pernah ditunjukkan sertifikat tanah atas nama Penggugat I namun tidak ingat nomor sertifikat;
- Bahwa, saksi menerangkan batas-batas tanah, yaitu :  
Sebelah Timur tanah kosong,  
Sebelah Selatan Jalan Raya,  
Sebelah Utara Pom Bensin  
Sebelah barat Rel;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat, Para Tergugat menyatakan akan menanggapi

halaman 25 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

keterangan saksi dan juga terhadap alat bukti surat yang diajukan dalam perkara *a quo* bersama-sama dalam kesimpulan;

## 2. SAKSI JAKA ABDUL GHOFAR:

Memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menyatakan tidak kenal dengan Para Tergugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa, saksi mengaku pernah dimintai tolong untuk melakukan Penyeplitan atas nama Tergugat II dan Penggugat II pada tahun 2018;
- Bahwa, saksi menerangkan awal mula pengadaan penyeplitan tanah ketika Tergugat II mengajukan Surat Keterangan Ijin Usaha untuk pinjam di Bank, dimana agunan yang dijaminkan adalah tanah seluas 650 m, setelah surat tersebut jadi saksi menyatakan tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa, saksi mengetahui luas tanah setelah penyeplitan adalah 347 M untuk Tergugat II dan 303 M untuk Penggugat II
- Bahwa, saksi mengetahui status tanah atas nama Penggugat I adalah SHM sementara saat ini tanah tidak dihuni atau kosong;
- Bahwa, saksi mengetahui PBB tanah atas nama Penggugat II tanggal 17 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat, Para Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dan juga terhadap alat bukti surat yang diajukan dalam perkara *a quo* bersama-sama dalam kesimpulan;

Bahwa Tergugat I dan II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di muka persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat nomor 120/JB/SL W/IV/2015 tanggal 10 April 2015, diberi tanda **bukti T-1;**
2. Foto bangunan rumah diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 03296/Kudaile atas nama Penggugat I, diberi tanda **bukti T-2;**
3. Fotokopi Surat Perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tanggal 9 Maret 2018, diberi tanda **bukti T-3;**

halaman 26 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 0345/Kudaile atas nama Tergugat I, diberi tanda **bukti T-4**;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopi bukti-bukti surat dari Tergugat di atas, Majelis Hakim telah memeriksa kesesuaian bukti-bukti *a quo* dengan aslinya maupun dengan fotocopi nya sebagai pembanding dan terhadap bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 yang diajukan oleh Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan telah ditunjukkan bukti aslinya dan terhadap seluruh bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat yang sah dalam perkara *a quo*;

Bahwa di samping mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I dan II di muka persidangan mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

## 1. SAKSI ARISMAN S:

Memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menerangkan kalau saksi kenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa, saksi adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat II;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau tanah yang saksi miliki adalah hasil pembelian dari Tergugat II;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau hubungan saksi dengan Para Penggugat hanya sebatas jual beli tanah di Desa Kudaile;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau sebelumnya Penggugat I datang ke toko saksi menawarkan tanahnya dan saksi berminat untuk membelinya karena murah, namun karena saksi pada bulan Juni mengalami musibah maka pembelian tersebut tertunda;
- Bahwa, saksi menerangkan pada bulan Oktober, Penggugat I datang lagi untuk menawarkan tanah tetapi posisinya sudah tertukar di sebelah kiri dan Penggugat I minta uang panjar untuk mengurus sertifikatnya;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau saksi menyaksikan pengukuran tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;

halaman 27 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

- Bahwa, saksi menerangkan kalau tanah yang disengketakan milik Penggugat II mempunyai batas-batas sebagai berikut:

Utara : Pom Bensin  
Selatan : Jalan  
Timur : Tanah PJKA  
Barat : Tanah Tergugat II

- Bahwa, saksi menerangkan kalau tanah yang disengketakan milik Tergugat II mempunyai batas-batas sebagai berikut :

Selatan : Jalan Raya.  
Barat : tanah milik saksi  
Timur : Pondasi.  
Utara : POM Bensin

- Bahwa, saksi menerangkan kalau alasan tanah tersebut diukur karena Para Penggugat dan Para Tergugat akan menukar sebelah timur dan barat dengan luas yang sama yaitu, 1,8 M x 29 M;
- Bahwa, saksi menerangkan tidak mengetahui perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau tanah yang dibeli oleh Penggugat II telah dijual kepada Bapak Sangan dan telah dibangun sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I dan II, Para Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dan juga terhadap alat bukti surat yang diajukan dalam perkara a quo bersama-sama dalam kesimpulan;

## **2. SAKSI EKO RIYONO:**

Memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Para Penggugat karena sebelumnya bekerja selama 2 bulan dari Maret-April 2019;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau pada bulan April 2019 berhenti kerja dikarenakan semua pekerjaan telah selesai;
- Bahwa, saksi menerangkan kalau tanah tersebut merupakan milik Ibu Farkhanah dengan batas-batas sebagai berikut :

Selatan :Jalan Raya.  
Barat : Tanah kosong.  
Timur : Rel Kereta Api.

halaman 28 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Utara : POM Bensin ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat, Para Penggugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dan juga terhadap alat bukti surat yang diajukan dalam perkara a quo bersama-sama dalam kesimpulan;

Bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II di muka persidangan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat mengajukan tanggapan bukti dan kesimpulan, dan untuk menyingkat uraian putusan ini maka tanggapan bukti dan kesimpulan tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa kemudian para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari para Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan di atas dalam surat gugatan para Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan sebagaimana yang terurai di atas dan atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I dan II melalui Kuasanya dalam perkara a quo juga mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan II mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat, oleh karena itu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat I dan II tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II pada pokoknya mengenai gugatan Para Penggugat adalah **kabur**

halaman 29 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

tidak jelas (Jawaban Tergugat I dan II angka 3) yang dalam jawabannya menyatakan bahwa dalil Para Penggugat posita nomor 3 surat gugatannya yang menyebutkan pertengahan bulan Maret 2015 terjadi kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat dari sebagian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1778/Kudaile terletak di Kelurahan Kudaile Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal adalah kabur tidak jelas karena tidak disebutkan dasar hukum haknya dan letaknya juga harus disebutkan jumlah luas tanahnya kurang lebih berapa meter persegi atas tanah yang diadakan jual beli.

Menimbang, bahwa dalam Replik Para Penggugat melalui Kuasanya telah memberikan tanggapan atas keberatan (Eksepsi) yang diajukan oleh Para Tergugat melalui kuasanya, yang menolak eksepsi Para Tergugat dikarenakan timbulnya perjanjian tanggal 9 Maret 2018 setelah dilakukannya jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1778/Kudaile dan adanya tukar guling karena mengenai batas yang tidak sesuai oleh karenanya timbullah kerugian yang diderita oleh Para Penggugat karena harus dilakukan tukar guling maka dibuatlah suatu perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat, akan tetapi perjanjian tersebut tidak segera dilakukan oleh Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa dalam Duplik Para Tergugat melalui kuasanya tetap pada keberatan (Eksepsi) sebagaimana yang diajukannya pada Jawabannya yaitu, gugatan Para Penggugat tersebut kabur dengan memberikan pembanding putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut apakah gugatan para Penggugat dalam perkara *a quo* terhadap Para Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana dimaksud dalam jawaban Para Tergugat;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai pelaksanaan perjanjian tanggal 9 Maret 2018 yang diakui oleh Para Penggugat dan Tergugat I dan II, tetapi pelaksanaan terhadap perjanjian tersebut yang tidak dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Bahwa berdasar Perjanjian tanggal 9 Maret 2018, berdasar Pasal 3 perjanjian *a quo*, yang menyatakan:

Pasal 3

halaman 30 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

Segera setelah terbit sertipikat Hak Milik atas **Persil 3**, maka **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** berjanji akan saling mengadakan transaksi terhadap **Persil 1** dan **Persil 3** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, baik secara jual beli atau hibah, dimana ongkos jual beli dan biaya balik nama serta pajak-pajak ditanggung oleh masing-masing pihak, yaitu :

- **Persil 1** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Kedua
- **Persil 3** : ongkos Jual beli, biaya balik nama, PPh dan BPHTB ditanggung oleh Pihak Pertama

Bahwa berdasar perjanjian tersebut, para pihak harus melakukan tukar guling diantara para pihak tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan tidak dilaksanakan, karena belum ada **Persil 3**. Berdasar perjanjian a quo, Persil 3 berasal dari pemisahan (penyeplitan) Sertipikat Hak Milik No. 03296 seluas  $\pm 52$  m2, sedangkan **Persil 1** yaitu Sertipikat Hak Milik No. 03425 atas nama PRASETIO RINI;

Menimbang, bahwa terhadap Persil 1 sebagaimana bukti T-4 yaitu Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03425/Kudaile atas nama Tergugat I PRASETIO RINI sebagaimana disampaikan di persidangan oleh Tergugat I, yang mana sebagai pihak yang menguasai Persil 1. Sedangkan, terhadap Persil 3 yang berasal dari pemisahan (penyeplitan) Sertipikat Hak Milik No. 03296 Majelis Hakim tidak menemukan dan Para Penggugat mengajukan bukti P-1 yaitu SHM No. 03296 di persidangan tidak ada dijadikan bukti baik oleh Para Penggugat ataupun Para Tergugat. Para Penggugat mengajukan bukti berupa P-1 yaitu SHM Nomor: 03296 atas nama CHANDRA SARI GUNAWAN (Penggugat I) dalam bentuk fotocopi tanpa memperlihatkan aslinya dan masih belum ada proses apalgi hasil apalagi hasil yang sudah dipecah menjadi Persil 3 sebagaimana direncanakan dalam perjanjian tanggal 9 Maret 2018;

Menimbang, bahwa atas ketiadaan Persil 3 tersebut yang menjadi pokok permasalahan perkara ini, serta asal Persil 3 yaitu SHM No. 03296 atas nama CHANDRA SARI GUNAWAN (Penggugat I) yang Penggugat tidak dapat menunjukkan sertifikat asli sebagai bukti penguasaan atas sertifikat a quo, sehingga Majelis Hakim menilai seharusnya Para Penggugat dapat menunjukkan bukti surat yang asli

halaman 31 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

sebagai bukti penguasaan untuk mengantisipasi apakah bukti surat asli tersebut dikuasai pihak lain atau tidak, yang bisa menimbulkan akibat hukum, penggugat harus menarik pihak lain tersebut;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sejalan dengan **Pasal 1888 KUH Perdata “Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”** dan Yurisprudensi MA RI yang menyatakan **“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.” (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985);**

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Penggugat tidak dapat menunjukkan surat bukti asli sebagai penguasaan Penggugat terhadap SHM NOmor: 03296 atas nama CHANDRA SARI GUNAWAN yang menjadi objek perkara a quo menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat beralasan hukum oleh karenanya layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat tentang Pokok Perkara serta bukti-bukti yang diajukan baik oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat yang selebihnya, oleh Majelis Hakim dipandang tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, yang pada pokoknya sebagaimana tercantum dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena eksepsi Para Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka berdasar ketentuan Pasal 181 HIR kepada Para Penggugat haruslah dibebani

halaman 32 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

untuk membayar biaya perkara sejumlah yang ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR dan Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.046.000,00 (dua juta empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari **Kamis** tanggal **20 Juni 2019** oleh kami **RIZQA YUNIA, S.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **DIANA DEWIANI, S.H.** dan **EVA KHOERIZQIAH, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum **pada hari Kamis** tanggal **27 Juni 2019** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh **SAPTA HENDRA, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat. Serta, tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA, \_

HAKIM KETUA TERSEBUT,

ttd

ttd

**DIANA DEWIANI, S.H.**

**RIZQA YUNIA, S.H., M.H.**

ttd

**EVA KHOERIZQIAH, S.H.**

halaman 33 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29

PANITERA PENGANTI,

ttd

**SAPTA HENDRA, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	=	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	=	Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	=	Rp.1. 050.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	=	Rp. 900.000,-
5. Redaksi	=	Rp. 10.000,-
6. Materai	=	Rp. 6.000,-
<b>Jumlah</b>	=	<b>Rp.2.046.000,-</b>

halaman 34 dari 34 halaman  
Putusan No. : 43/Pdt.G/2018/PN Slw.

### 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)