



**PUTUSAN**

Nomor 35 / Pdt.G / 2023 / PN.Slw.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Slawi, yang mengadili perkara perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

H. FATHOERRAHMAN RIDHO, SH.;

Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, berkantor: Jl. Raya Talang Nomor 21 Desa Tegalwangi Kecamatan Talang Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. AGUS BUDI SATRIO;

pekerjaan: swasta, alamat: RT 01 RW 04 Desa Padaharja Kec. Kramat, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. RYSMA BUDI SEKARWANGI;

pekerjaan: swasta, alamat: RT 01 RW 04 Desa Padaharja Kec. Kramat, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. RACHIM SUMARNO;

pekerjaan: pensiunan PNS, alamat: RT 01 RW 04 Desa Padaharja Kec. Kramat, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat III memberikan Kuasa kepada Abraham Umbu Tara Kahumba, SH., Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Jalan Pala 22B No. 125 RT 04 RW 12 Ds. Majesem Barat Kec. Kramat Kabupaten Tegal berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2023. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat III;

4. SRI WIDYAWATI;

alamat: RT 01 RW 01 Desa Talang Kec. Talang, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. MUHAMMAD FAZRAN;

alamat: RT 01 RW 01 Desa Talang Kec. Talang, Kabupaten Tegal. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. HIDRAN;

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



alamat: RT 01 RW 01 Desa Talang Kec. Talang, Kabupaten Tegal.

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

Dalam hal ini Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI memberikan Kuasa kepada Arif Hijrah Saputra, SH., MH. Advokat/Konsultan pada kantor Advocates & Legal Consultants "ARIF HIJRAH & PARTNER" beralamat di Jl. Santadiharja No. 28 Paduraksa-Pemalang berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 9 Oktober 2023. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI;

Selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI disebut sebagai para Tergugat;

PENGADILAN NEGERI SLAWI;

Telah memperhatikan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Slawi Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw. tanggal 3 Oktober 2023 tentang Penetapan Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw. tanggal 3 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;

Telah mendengar Saksi-Saksi dan memeriksa surat-surat bukti di persidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatannya secara tertulis tertanggal 29 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dibawah Register perkara Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw. tanggal 3 Oktober 2023 yang isinya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sebidang tanah pertanian berupa tegalan sebagaimana terurai dalam SHM No. 530, luas 18.150 m<sup>2</sup>, atas nama: 1. Agus Budi Satrio 2. Rysma Budi Sekarwangi, terletak di Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal;
2. Bahwa pada tanggal 5 Pebruari 2016 terjadi kesepakatan pengikatan jual beli tanah SHM No. 530 antara Tergugat I dan oleh karena Tergugat II belum cukup umur pada saat itu, maka Tergugat II diwakili oleh bapak kandungnya yang bernama Rochim Sumarno Selaku Tergugat III, dimana Tergugat I dan II selaku penjual dan Ahmad Tohir (Suami dari Tergugat IV dan Bapak dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku pembeli,

*Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 05 Pebruari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Penggugat;

3. Bahwa harga tanah dalam SHM No. 530 disepakati seharga Rp 1.361.250.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) oleh pihak penjual dan pembeli; dan disepakati pula pembeli Ahmad Tohir membayar secara dicicil sampai dengan paling lambat batas waktu pelunasan tanggal 31 Desember 2016;

4. Bahwa setelah pihak penjual dan pembeli menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 261, Penggugat menjelaskan dan meminta kepada para pihak apabila pihak pembeli telah melunasi harga tanah, agar memberitahukan kepada Penggugat supaya dibuatkan Akta Jual Beli; dan pada saat itu pihak penjual dan pembeli belum membayar biaya pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli;

5. Bahwa sampai dengan akhir Desember 2016 para pihak tidak memberitahukan kepada Penggugat apakah telah dilunasi atau belum harga tanah dalam SHM NO. 530;

6. Bahwa sebelum Ahmad Tohir meninggal dunia pada bulan April 2021, tidak ada pemberitahuan atau laporan kepada Penggugat bahwa harga tanah SHM No. 530 telah dibayar lunas oleh Ahmad Tohir, laporan para pihak perlu disampaikan agar Penggugat menyiapkan Akta Jual Beli dan juga karena asli SHM No. 530 disimpan oleh Penggugat;

7. Bahwa setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III selaku orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta kembali asli SHM No. 530 dengan alasan karena semasa hidup Ahmad Tohir belum melunasi harga tanah dalam SHM No. 530; atas permintaan tersebut oleh Penggugat tidak dikabulkan tetapi Penggugat menyarankan agar menemui keluarga alm. Ahmad Tohir untuk melakukan musyawarah bila ada permasalahan tentang pembayaran tanah;

8. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat III datang ke kantor Penggugat, dalam selang waktu yang tidak diingat lagi, Tergugat IV selaku istri dari alm. Ahmad Tohir juga datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta Asli SHM No. 530; Penggugat tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dan Penggugat menyarankan untuk bermusyawarah dengan pihak pemilik tanah;

*Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



9. Bahwa selanjutnya pada sekita tahun 2022, Tergugat II juga datang ke kantor Penggugat meminta agar SHM No. 530 dikembalikan kepada pemilik sertifikat, permintaan tersebut juga Penggugat tidak penuhi; kemudian tidak berselang lama yaitu tanggal 14 Nopember 2022 Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan secara tertulis agar Asli SHM No. 530/Desa Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi dikembalikan oleh Penggugat;

10. Bahwa walaupun para pihak secara baik – baik telah meminta agar SHM No. 530 dikembalikan, namun Penggugat tidak mau menyerahkan kepada salah satu pihak karena diduga ada permasalahan tentang pembayaran harga tanah dan tujuan kedatangan masing – masing pihak kepada Penggugat tidak sesuai dengan yang telah disarankan oleh Penggugat yaitu bila terjadi pelunasan supaya memberitahukan Penggugat untuk mempersiapkan Akta Jual Beli; kedatangan para pihak bukannya minta untuk dibuatkan Akta Jual Beli malah meminta supaya Asli sertifikat SHM No. 530 dikembalikan;

11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat memenuhi permintaan Tergugat I, II dan III maka pada tanggal 19 Desember 2022 Tergugat I dan II telah mengajukan Gugatan perdata kepada ketiga orang ahli waris alm. Ahmad Tohir dan Penggugat selaku Tergugat IV, yaitu dalam perkara perdata No. 37.Pdt.G/2022/PN. Slw. Bahwa salah satu inti dari petitum dalam Gugatan tersebut, yaitu para Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri Slawi: Menghukum Tergugat IV (H. Fathoerrahman Ridho, SH) agar menyerahkan asli SHM No. 530/Desa Maribaya kepada para Penggugat. Bahwa inti dari putusan Pengadilan Negeri Slawi atas Gugatan tersebut, yaitu:

- Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II tidak beritikad baik dalam mediasi;
- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

12. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2023, Tergugat IV melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan pengaduan di Polres Tegal terhadap Tergugat III maupun terhadap diri Penggugat tentang adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan. Bahwa Penggugat telah dipanggil penyidik untuk memberikan keterangan kepada penyidik unit III Polres Tegal tentang : Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 5 Pebruari 2016, terkait dengan SHM No. 530 yang

*Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



mengapa Penggugat tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut kepada salah satu pihak. Bahwa atas permintaan penyidik seminggu setelah memberikan keterangan, Penggugat telah membawa asli SHM No. 530 untuk diperlihatkan dan diteliti fisiknya oleh penyidik; dan hingga saat ini asli sertifikat tersebut masih berada dalam penguasaan Penggugat untuk diamankan terkecuali ada kesepakatan dari para pihak yaitu antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Ahli Warisnya Haji TOHIR Almarhum (Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI). Terhadap siapakah Penggugat menyerahkan SHM No.530 termaksud yang tentunya Pihak Penggugat meminta agar dibuatkan Berita Acara penyerahan atas SHM No.530 termaksud;

13. Bahwa perbuatan Tergugat IV melalui kuasa hukumnya yang tanpa terlebih dahulu melakukan klarifikasi dan somasi kepada Penggugat, tetapi langsung membuat Laporan Pengaduan tentang adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan, maka hal tersebut dapat diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; buktinya pada tanggal 25 Januari 2023 Tergugat IV melalui kuasa hukumnya telah membuat Laporan Pengaduan ke Polres Tegal, tetapi beberapa bulan kemudian setelah pengaduan Tergugat IV baru menyampaikan dua kali somasi kepada Penggugat sebagaimana dalam surat somasi tanggal 30 Agustus 2023 dan tanggal 5 September 2023; kebenaran hal tersebut akan disampaikan pada saat pembuktian;

14. Bahwa Penggugat perlu tegaskan, berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut diatas maka Penggugat sangat keberatan untuk menyerahkan asli sertifikat SHM No. 530 kepada salah satu pihak karena sangat beresiko hukum dimana salah satu pihak dapat menuntut Penggugat baik secara perdata maupun pidana. Bahwa perlu kami tegaskan pula, bahwa SHM Nomor : 530/ Maribaya sebagai bukti hak atas tanah akan diserahkan kepada salah satu pihak apabila ada persetujuan dan kesepakatan yang disertai dengan penandatanganan Akta Perdamaian diantara Para Pihak dihadapan Hakim Mediator dan/ atau dihadapan Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;

15. Bahwa Penggugat sangat mengharapkan kejujuran dari pihak penjual dan pihak pembeli untuk mengemukakan kejadian yang sebenarnya dalam persidangan tentang alasan mengapa para pihak tidak jadi atau gagal menandatangani Akta Jual Beli; kepada pembeli kalau



memang benar telah melunasi harga pembelian tanah, sangat diharapkan untuk menunjukkan dalam persidangan bukti – bukti transaksi pembayaran sejumlah Rp 1.361.250.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai tanda pembayaran lunas harga tanah SHM No. 530. Bahwa dengan kejujuran para pihak, maka sangat membantu Majelis Hakim untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

16. Bahwa Penggugat mau menyerahkan asli SHM No. 530, apabila ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya menyatakan: Menghukum Notaris H. Fathoerrahman Ridho, SH untuk menyerahkan asli SHM No. 530 kepada salah satu Pihak sesuai dengan amar Putusan;

17. Bahwa Penggugat menuntut agar para Tergugat dihukum untuk mematuhi dan mentaati putusan dalam perkara ini;

18. Bahwa Penggugat menuntut agar para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan semua alasan dan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Slawi melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 5 Pebruari 2016 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah belum bisa melaksanakan Akta Jual Beli karena belum ada laporan dari Tergugat I, Tergugat II, dan dari Ahmad Tohir kepada Penggugat bahwa harga tanah telah dilunasi. Disamping Para Pihak belum menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Penggugat;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Penggugat yang tidak mau menyerahkan asli SHM No. 530 kepada pihak penjual atau pihak pembeli adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa Penggugat (H. Fathoerrahman Ridho, SH) dapat menyerahkan asli SHM No. 530 kepada pihak penjual atau pihak pembeli apabila telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap, yang amar putusannya menyatakan : menghukum H. Fathoerrahman Ridho, SH untuk menyerahkan asli SHM No. 530/Desa Maribaya;

7. Menghukum para Tergugat mematuhi dan mentaati putusan dalam perkara ini;

8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa kepatutan dan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri sedangkan para Tergugat masing-masing dihadiri oleh Kuasa Hukumnya, dan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, tanggal 3 Februari 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim menyarankan kepada kedua belah pihak untuk terlebih dahulu menempuh serta mengupayakan perdamaian dengan bantuan mediator yang ditunjuk sendiri oleh para pihak;

Menimbang, bahwa para pihak dipersidangan menyerahkan kepada Majelis Hakim, sehingga atas persetujuan kedua belah pihak berperkara, Ketua Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukan Hakim Mediator Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw., tertanggal 1 November 2023, telah menunjuk dan menetapkan Eldi Nasali, SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Slawi sebagai Hakim Mediator untuk memediasi kedua belah pihak yang berperkara untuk mengupayakan perdamaian diantara para pihak;

Menimbang, bahwa ternyata perdamaian antara kedua pihak tidak tercapai sebagaimana dilaporkan oleh Hakim Mediator Eldi Nasali, SH., MH. tersebut kepada Majelis Hakim dalam laporannya tanggal 9 November 2023;

Menimbang, bahwa walaupun perdamaian melalui mediasi tidak berhasil, namun Majelis Hakim masih memberi kesempatan kepada pihak-pihak untuk melakukan upaya damai walaupun perkara ini dilanjutkan pemeriksaannya, sehingga dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat Gugatan Penggugat yang isinya kemudian dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 Desember 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



1. Bahwa benar pada awalnya Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik tanah SHM No. 530, seluas 18.150 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal; dan selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Ahmad Tohir dengan syarat dan ketentuan sebagaimana yang tertuangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 05 Pebruari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H. yang beralamat di Jln. Raya Talang – Pagongan No. 21 – Kab. Tegal. Bahwa oleh karena Tergugat II masih berusia 15 tahun, maka penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan oleh Tergugat III selaku Wali/Ayah kandung dari Tergugat II;
2. Bahwa telah terjadi kesepakatan harga jual beli tanah yaitu sebesar Rp. 1.361.250.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan batas jangka waktu pembayaran paling lambat tanggal 31 Desember 2016; dan selanjutnya setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Asli sertifikat SHM No. 530/Maribaya berserta fisik tanah telah diserahkan kepada Ahmad Tohir. Bahwa setelah adanya penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 05 Pebruari 2016, metode pembayaran harga tanah dilakukan secara transfer melalui Rekening Bank BCA atas Nama H. Ahmad Tohir (No. Rek : 0470497874) kepada Rekening Bank BCA milik Tergugat III, dengan pembayaran terakhir yang diterima oleh Tergugat III yaitu pada tanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah); dan sejak pembayaran terakhir, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menerima lagi pembayaran dari alm. Ahmad Tohir dalam bentuk Transfer maupun Tunai;
3. Bahwa sampai dengan batas akhir waktu pembayaran harga tanah yang telah disepakati tersebut, Ahmad Tohir tidak pernah melakukan pembayaran pelunasan kepada Tergugat I dan Tergugat II tau Tergugat III selaku Penjual tanah SHM No. 530/Maribaya. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan berbagai cara dan upaya untuk meminta kepada Ahmad Tohir agar membayar lunas harga tanah SHM No. 530/Maribaya, namun usaha tersebut sia-sia dan tidak membuahkan hasil hingga Ahmad Tohir meninggal dunia pada tanggal 06 April 2021;
4. Bahwa setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III pernah mendatangi istri dari alm. Ahmad Tohir untuk meminta kejelasan terkait pelunasan jual beli tanah SHM No. 530/Maribaya, namun tidak mendapat

*Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



respon dan tanggapan yang baik; diketahui ternyata sebelum Ahmad Tohir meninggal dunia, Asli SHM No. 530/Maribaya telah diserahkan kepada Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H., sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mendatangi Notaris untuk meminta kembali Asli SHM No. 530/Maribaya baik secara lisan maupun tersurat, namun permintaan tersebut tidak dipenuhi oleh Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H. dengan alasan harus ada kesepakatan dengan ahli waris alm. Ahmad Tohir;

5. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 19 Desember 2022 yaitu dalam perkara perdata No. 37/Pdt.G/2022/PN. Slw yaitu pada intinya Para Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah SHM No. 530/Maribaya meminta supaya menghukum Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H untuk menyerahkan Asli SHM No. 530/Maribaya kepada Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi karena semasa hidup Ahmad Tohir BELUM MELUNASI harga tanah tersebut, namun karena jarak dan keadaan pekerjaan yang tidak bisa ditinggalkan sehingga membuat Tergugat I dan II tidak dapat menghadiri proses Mediasi di Pengadilan Negeri Slawi. Bahwa benar terkait SHM No. 530/Maribaya telah diadukan oleh Tergugat IV di Polres Tegal, akan tetapi secara hukum permasalahan tersebut merupakan murni perkara perdata yang diawali dari Kesepakatan Jual Beli yang dituangkan dalam sebuah Akta Perjanjian No. 261 tertanggal 05 Pebruari 2016 dengan isi ketentuan pada pasal 10 yang secara tegas menyebutkan : Apabila terjadi sengketa perselisihan, maka Para Pihak (Penjual dan Pembeli) sepakat untuk menyelesaikan secara hukum melalui Pengadilan Negeri Slawi; oleh sebab itu adalah salah dan keliru apabila penyelesaiannya dipaksakan dibawa ke dalam ranah/kamar pidana (*ultimum remedium*), terlebih lagi pihak yang melaporkan belum membayar lunas harga yang telah disepakati atas tanah SHM No. 530/Maribaya;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau Tergugat III memang belum membayar biaya yang timbul dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 05 Pebruari 2016, oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak berkeberatan apabila SHM No. 530/Maribaya berada dalam penguasaan Penggugat sampai dengan terlaksananya isi Akta Pengikatan Jual Beli No. 261; Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menaruh rasa kepercayaan kepada Penggugat selaku

*Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris sebagai pihak yang netral dan telah dikenal sebelumnya untuk menguasai SHM No. 530/Maribaya;

Menimbang, bahwa kemudian atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI juga telah mengajukan Jawaban dan Gugatan Rekonvensinya tertanggal 13 Desember 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI menolak semua dalil-dalil Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakuinya;

2. Bahwa memang benar pada tanggal 5 Februari 2016 telah terjadi kesepakatan Pengikatan jual beli tanah SHM No.530/ Maribaya, atas nama: Agus Budi Satriyo (Tergugat I) dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat II) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/ Gambar situasi tanggal 10-8-1983, Nomor :m459/VIII/1983, dengan luas + 18150 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu seratus limapuluh ribu meter persegi) antara Tergugat I dan Tergugat III sebagai bapak kandung Tergugat II/atas nama sertifikat yang pada saat itu bertindak mewakili Tergugat II karena belum cukup umur. Dimana dalam kesepakatan pengikatan Jual beli tersebut bertindak selaku penjual adalah Tergugat I dan Tergugat III mewakili Tergugat II yang belum cukup umur dan Ahmad Tohir (Suami dari Tergugat IV dan Bapak Kandung dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku Pembeli, kesepakatan tersebut tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan jual beli Nomor :261 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Fathoerrahman Ridho, SH selaku Penggugat;

3. Bahwa benar kesepakatan Pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan jual beli Nomor :261 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Fathoerrahman Ridho, SH (Penggugat) terhadap harga tanah dalam SHM No.530 / Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo (Tergugat I) dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat II) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/ Gambar situasi tanggal 10-8-1983, Nomor :m459/VIII/1983, dengan luas + 18150 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu seratus limapuluh ribu meter persegi) disepakati seharga Rp. 1.361.125.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan dalam kesepakatan Pengikatan jual beli tersebut disepakati pula pembayaran

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



oleh pembeli yaitu dengan cara di cicil sampai dengan batas pelunasan paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016;

4. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2016 Ahmad Tohir (Suami dari Tergugat IV dan Bapak Kandung dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku Pembeli secara fakta dan bukti telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut hal tersebut dapat Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI buktikan dengan bukti keterangan kwitansi pelunasan pembelian tanah dengan SHM No.530/Maribaya atas nama 1. Agus Budi Sekarwangi.2Rysma Budi Sekarwangi. Sehingga dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 dan 5 yang menyatakan bahwa para Pihak (Penjual dan Pembeli) tidak memberitahukan telah terjadi pelunasan dan belum mebayar biaya pembuatan akta pengikatan jual beli adalah hal yang tidak masuk akal (menggangu logika akal sehat) mengingat bukti pelunasan tersebut jelas sesuai keterangan ahmad Tohir (Suami dari Tergugat IV dan Bapak Kandung dari Tergugat V dan Tergugat VI)semasa hidupnya telah menyampaikan kepada Tergugat IV selaku istrinya bahwa pelunasan tersebut dilakukan di Kantor Notaris Fathoerrahman Ridho, SH (Penggugat) dan bukti pelunasan juga dibuat di kantor Notaris (Penggugat) serta dibuatkan pula bukti surat pernyataan yang ditandatangani oleh Rochim Sumarno (Tergugat III) dan Sa'adah istrinya yang menerangkan pada esensinya adalah sebagai berikut :

4.1 Tahah SHM No.530/Maribaya telah dijual kepada Ahmad Tohir dengan harga Rp.1.308.750.000,- (satu milyar tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

4.2 Tergugat III menyatakan sanggup dan bersedia untuk keluar dan mengosongkan tanah tegalan diatas dari hunian orang maupun barang-barang yang ada ditanah tersebut. dan akan meyerahkan kepada Tuan Haji Ahmad Tohir maupun kepada kuasanya yang ditunjuk paling lamabat 10 (sepuluh) hari setelah tanggal pelunasan atau perkiraan tanggal 8 Januari 2017;

4.3 Tergugat III sanggup dan bersedia membantu memberikan fasilitas atau akses jalan menuju jalan raya maribaya;

4.4 Tergugat menyatakan apabila pada tanggal 8 Januari 2017 ingkar janji/terhadap pernyataan tersebut siap untuk dituntut secara hukum;

Bahwa Tergugat IV mengetahui pada tanggal 29 Desember 2016 suaminya Almarhum H.Ahmad Tohir dari rumah kediaman membawa

*Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



uang tunai senilai 195.000.000,- (Sembilan puluh lima juta) yang tujuannya ke kantor Notaris Fathoerrahman Ridho, SH (Penggugat) untuk bertemu dengan Tergugat III guna melakukan pembayaran pelunasan tanah yang dibelinya tersebut yaitu SHM No.530/Maribaya dan setelah pulanginya H.Ahmad Tohir membawa pulang Asli SHM No.530/maribaya tersebut beserta bukti pelunasan dan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat III. Sehingga sangat nyata dan terbukti bahwa tranSaksi jual beli berdasarkan akta Pengikatan jual beli Nomor :261 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Fathoerrahman Ridho, SH. telah lunas sehingga dalil Penggugat menerangkan tidak diberitahu adanya pelunasan adalah hal yang mengada-ada alasan yang dibuat-buat sendiri / atau akal-akalan yang dapat merugikan hak dan kepentingan hukum Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai ahli waris H. Ahmad Tohir;

5. Bahwa poin 6 Gugatan Penggugat yang menerangkan sebelum Ahmad Tohir meninggal dunia pada bulan April 2021 tidak ada pemberitahuan atau laporan kepada Penggugat bahwa harga tanah SHM No.530/Maribaya telah dibayar lunas oleh Ahmad Tohir, laporan Para Pihak perlu disampaikan kepada Penggugat agar Penggugat dapat membuat Akta jual beli dan karena asli SHM No.530 / Maribaya di simpan oleh Penggugat. Hal ini Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV tanggapi hal itu adalah pemutarbalikan fakta hukum, sebagaimana keterangan pada angka 4 diatas jawaban Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV bahwa pelunasan jelas dilakukan di kantor Penggugat dengan dibuatkan surat pernyataan pula dari Tergugat III pada tanggal 29 Desember 2016, dan dapat kami buktikan sebagaimana bukti surat tanda terima penyerahan Asli SHM No.530/Maribaya dari H. Ahmad Tohir yang diterima Penggugat pada tanggal 11 Februari 2019 menerangkan secara pasti bahwa fakta hukum SHM No.530/Maribaya telah dikuasai oleh almarhum Ahmad Tohir yang kemudian diserahkan kepada Penggugat dengan maksud dan tujuan agar dibuatkan akta jual beli sebagai dasar peralihan Hak / balik nama kepada Ahmad Tohir selaku Pembeli namun kenyataannya Penggugat tidak melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya tersebut sebagai pejabat PPAT yang berwenang sehingga dalam hal ini justru perbuatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan



kepentingan hukum Ahmad Tohir atau ahli waris kemudian yaitu Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV. Bahwa berdasarkan doktrin hukum dan yurisprudensi Perbuatan Melawan Hukum Onrechtmatigdaad), diartikan secara luas (vide Rosa Agustina. 2003. Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta: Program Sarjana FH UI, hal 117), meliputi:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Dalam literature lain, disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum juga dapat (vide Munir Fuady, 2005:13) diartikan:

1. Perilaku yang melanggar hak orang lain;
  2. Perilaku yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  3. Perilaku yang bertentangan dengan kesusilaan;
  4. Perilaku yang bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup;
6. Bahwa dalil Gugatan angka 7 yang menerangkan setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III selaku orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta kembali SHM No.530 / Maribaya dengan alasan karena semasa hidup Ahmad Tohir belum melunasi harga Tanah dalam SHM No.530 / Maribaya, atas permintaan tersebut oleh Penggugat tidak dikabulkan tetapi Penggugat menyarankan menemui keluarga Alharhum Ahmad Tohir untuk melakukan musyawarah bila ada permasalahan tentang pembayaran tanah, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tangapi demikian : dalil posita Gugatan Penggugat adalah sebagai alasan yang tanpa dasar dan diindikasikan / adanya dugaan upaya persengkongkolan jahat dengan Tergugat III setelah meninggalnya Alm. Ahmad Tohir untuk mengingkari adanya perbuatan pelunasan atas pembelian tanah tersebut yang maksud tujuannya agar Penggugat dan Tergugat III dapat mengambil alih kembali Hak tanah yang tercatat pada SHM No.530 / Maribaya dan atau meminta kembali pembayaran/kompensasi kepada ahli waris Ahmad Tohir (Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV) sehingga tindakan Penggugat dan Tergugat III sekedar upaya untuk mencari keuntungan lebih dengan memanfaatkan situasi pasca meninggalnya

*Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



Ahmad Tohir. Kenapa disampaikan demikian mengingat berdasarkan bukti-bukti hukum adanya kwitansi pelunasan tertanggal 29 Desember 2016, surat pernyataan Tergugat III tertanggal 29 Desember 2016 dan bukti tanda terima penyerahan Asli SHM No.530/Maribaya dari Ahmad Tohir kepada Penggugat menerangkan secara jelas berdasarkan fakta hukum bahwa hak dan kewajiban terkait jual beli tersebut sudah secara sah beralih kepada pembeli (Alm Ahmad Tohir), sehingga dalil Penggugat tidaklah beralasan secara hukum dan tidak masuk logika, atau memanfaatkan jabatannya untuk kepentingan diri sendiri atau orang lain yang bertentangan dengan hukum;

7. Bahwa benar dalam dalil Gugatan Penggugat posita angka 8 Tergugat IV selaku istri dari Almarhum Ahmad Tohir datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta Asli SHM No. 530/maribaya hal ini dapat Tergugat IV buktikan dengan disampaikannya surat permohonan Kepada Penggugat terkait hal permohonan pengambilan asli SHM No. 530/maribaya tertanggal 6 September 2021;

8. Bahwa dalil posita Gugatan Penggugat angka 10 yang menerangkan bahwa Penggugat tidak mau menyerahkan SHM No.530/maribaya kepada salah satu pihak karena diduga ada permasalahan tentang pembayaran harga tanah Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV tanggapinya demikian : bahwa sesuai bukti-bukti hukum yang sah Penggugat sebenarnya sudah tahu sejak tanggal 29 Desember 2016 bahwa Almarhum Ahmad Tohir sudah membayar lunas tanah tersebut, dikuatkan dengan tanda terima penyerahan Asli SHM No.530/Maribaya oleh Ahmad Tohir kepada Penggugat yang mana logika hukum penguasaan fisik sertifikat oleh Ahmad Tohir yang kemudian diserahkan kepada Penggugat dengan maksud dan tujuan untuk dibuatkan Akta Jual beli dan proses peralihan Hak / balik nama, adalah bukti dan fakta yang semestinya tidak patut diingkari oleh Penggugat berdasar norma dan etika profesi jabatan sebagai Notaris/PPAT, dan Penggugat sendiri setelah meninggalnya Ahmad Tohir juga pernah datang ke rumah Tergugat IV selaku istri Ahmad Tohir, kedatangan Penggugat di rumah Tergugat IV sebagian menerangkan secara jelas bahwa yang sebenarnya jual beli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan /atau Tergugat III sudah lunas, hal ini akan Tergugat IV buktikan melalui keterangan Saksi yang mendengar, melihat dan mengetahui Pernyataan Penggugat tersebut dalam persidangan pemeriksaan Saksi-Saksi nanti;



9. Bahwa benar dalam posita angka 10 Gugatan Penggugat yang menerangkan Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 19 Desember 2022 telah mengajukan Gugatan Perdata kepada ketiga ahli waris Alm. Ahmad Tohir dalam perkara perdata No.37/Pdt.G/2022/PN.Slw di Pengadilan Negeri Slawi, namun karena saat Gugatan telah dibuka dan dibuka acara mediasi Para Penggugat Prinsipal tidak pernah hadir secara pribadi hanya di wakili oleh kuasanya maka berdasarkan putusan pengadilan Negeri slawi No.37/Pdt.G/2022/PN. Slw tanggal 7 Februari 2023 menyatakan dalam amar putusannya mengadili:

1. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II tidak beritikad baik dalam mediasi;
2. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.309.000,- (satu juta tiga ratus Sembilan ribu rupiah);

Bahwa perlu Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sampaikan dalam jawaban Gugatan ini bahwa telah nyata Tergugat I dan Tergugat II selaku atas nama SHM No.530/Maribaya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo jelas tidak mempunyai itikad baik dan tanggung jawab untuk memberesi masalah jual beli yang sudah lunas tersebut, Gugatan yang dilakukan hanya sebagai upaya menghalang-halangi Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk memperoleh hak atas tanah tersebut secara utuh dengan di dukung oleh tindakan Penggugat yang sama pula berbuat ingkar terhadap fakta-fakta hukum yang terjadi, hal ini terbukti pula dalam Gugatan Penggugat yang sekarang diajukan. Isi poin dalil Gugatannya mengingkari adanya jual beli yang sudah lunas;

10. Bahwa benar Tergugat IV melalui kuasa hukumnya telah menyampaikan pengaduan di Polres tegal terhadap Penggugat dan Tergugat III tentang adanya dugaan tindak Pidana Penipuan dan atau Penggelapan, hal itu karena Penggugat dan Tergugat III setelah di lakukan klarifikasi dan Somasi tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan tanggung jawabnya tersebut, mengingat pula dalam beberapa kali mediasi di Pengadilan Negeri Slawi pada perkara No.37/Pdt.G/2022/PN. Slw. Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II justru malah mengingkari keterangan dan bukti-bukti yang Tergugat IV sampaikan dan penyampaian 2 (dua) kali somasi untuk permintaan Asli SHM No.530/maribaya pada tanggal 30 Agustus 2023 dan tanggal 5 September 2023 adalah sebagai penegas peringatan kepada Penggugat

*Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



agar menyerahkan Asli SHM No.530/Maribaya tersebut sebelum perkara tersebut naik kepada tahap penyidikan untuk menentukan status tersangka dari pada laporan pengaduan Polisi tersebut, dan tindakan tersebut sebagai langkah itikat baik dan masih memberikan kesempatan kepada Penggugat;

11. Bahwa dalil posita Gugatan Penggugat angka 15 yang mengharapkan kejujuran dari pihak penjual dan pembeli sebaiknya Penggugat melakukan intropeksi diri terhadap tindakan yang dilakukannya, bicara kejujuran adalah pada nilai etika dan moral disertai ruhani yang bersih, seperti tanggapan-tanggapan dalam jawaban Gugatan ini yang sudah Tergugat IV, V dan VI sampaikan diatas jelas nyata sebenarnya Penggugat sudah mengetahui pelunasan sejak 29 Desember 2016 dengan dibuatnya bukti-bukti kwitansi pelunasan, surat pernyataan dan penyerahan asli SHM No.530/Maribaya. Kejujuran yang seperti apa lagi yang diharapkan dari Penggugat????!!!

12. Bahwa seharusnya Penggugat dengan adanya permasalahan ini menuntut secara hukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara Perdata maupun Pidana, karena telah nyata-nyata merekalah yang melakukan perbuatan melawan hukum, karena menghambat penyelesaian masalah ini dengan mengingkari pelunasan pembayaran tanah, dan tidak mau tanda tangan akta jual beli sebagai dasar pelepasan hak atas tanah yang sudah dibeli tersebut oleh Ahmad Tohir;

13. Bahwa Tergugat IV, V dan VI sangat sependapat dengan dalil Penggugat yang akan menyerahkan asli SHM No.530/Maribaya kepada salah satu Pihak setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, karena Tergugat IV, V dan VI sangat yakin berdasarkan fakta dan bukti-bukti hukum maka Asli SHM No.530/Maribaya tersebut akan di putus oleh Majelis Hakim untuk dikembalikan kepada Tergugat IV, V dan VI apalagi secara fakta atas nama sertifikat yaitu Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Gugatan a quo dibuka sidang dan sampai pada acara jawaban ini tidak pernah hadir dan menggunakan hak hukumnya untuk membantah Gugatan Penggugat. Menandakan secara hati nurani Tergugat I dan Tergugat II tidak akan lagi mengingkari hak miliknya yang jelas sudah dijual dan dibayar lunas tersebut;

14. Bahwa mengenai petitum Penggugat pada angka 3 yang memohon kepada Pengadilan Negeri Slawi melalui Majelis Hakim yang

*Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa akta pengikatan jual beli No.261 tanggal 5 Februari 2016 adalah sah secara hukum hal tersebut membuktikan bahwa secara fakta dan sadar Penggugat menguatkan dalil Gugatannya bahwa terhadap jual beli tersebut secara sah telah terjadi dan selesai dibayar lunas sehingga akta pengikatan jual beli tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dijalankan, artinya apabila Akta pengikatan jual beli tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum maka semestinya Penggugat sebagaimana tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat Notaris/PPAT menindaklanjutinya dengan membuat akta jual beli sebagai dasar pemenuhan hak pembeli sebagai tujuan proses peralihan hak yang dijamin oleh peraturan undang-undang;

15. Bahwa mengenai permintaan Penggugat agar Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara aquo maka Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI berpendapat justru layaknya amar putusan untuk membayar biaya perkara dijatuhkan kepada Penggugat mengingat Penggugatlah yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab jabatannya selaku Notaris dan PPAT yang telah mengetahui, mengalami sendiri peristiwa tersebut berdasarkan fakta-fakta dan bukti hukum namun sekarang justru diingkarinya, dengan demikian tuntutan membayar biaya perkara yang diajukan Penggugat adalah tidak didasarkan atas dasar hukum yang jelas, sebab pembebanan biaya perkara akan di jatuhkan kepada pihak yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum;

## II. GUGATAN REKONVENSİ/GUGAT BALIK:

1. Bahwa selanjutnya dalam gugat Rekonvensi ini, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi atau disebut Para Penggugat Rekonvensi. Dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa yang termuat dalam jawaban Konvensi dari Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Konvensi – Para Penggugat Rekonvensi, mohon secara mutatis mutandis dianggap termuat pula dalam Gugatan Rekonvensi ini;



3. Bahwa sebelum Para Penggugat Rekovensi menyampaikan posita atau dalil Gugatan Rekovensi maka perlu Para Penggugat Rekovensi sampaikan mengenai tujuan positif yang mendasari diajukannya Gugatan Rekovensi dalam perkara a quo adalah berdasar pada ketentuan Pasal 132 a dan Pasal 132 b HIR dan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UU No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu Menegakan Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan menghemat biaya, serta dapat memenuhi kepentingan penegakan kepastian hukum dalam arti luas;

4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris Almarhum Ahmad Tohir telah melakukan perbuatan hukum yang benar dan berdasar yaitu meminta tanggung jawab Tergugat Rekovensi berdasarkan atas "Kesepakatan Pengikatan Jual Beli Nomor :261 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Fathorrhman Ridho, SH" (Tergugat Rekonvensi) untuk menyerahkan asli SHM No.530/Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo (Tergugat I Konvensi) dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat II Konvensi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/ Gambar situasi tanggal 10-8-1983, Nomor :m459/VIII/1983, dengan luas + 18150 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu seratus limapuluh ribu meter persegi) berdasar atas bukti Lunas pembayaran tanah tanggal 29 Desember 2016 dan bukti tanda terima asli SHM No.530/Maribaya yang dikeluarkan oleh Tergugat Revopensi;

5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekovensi yang telah menerima penyerahan asli SHM No.530/Maribaya dari Ahmad Tohir dan telah terbukti adanya pembayaran lunas yang dibuat dan diketahui langsung oleh Tergugat Rekovensi semestinya melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat berwenang Notaris/PPAT untuk menindaklanjutinya dengan membuat akta jual beli sebagai dasar pemenuhan hak pembeli sebagai tujuan proses peralihan hak yang dijamin oleh peraturan undang-undang. Namun justru Tergugat Rekovensi mendalilkan sebaliknya beralasan tidak pernah diberitahu oleh Para Pihak (Penjual-pembeli) terkait pembayaran lunas atas tanah SHM/Maribaya tersebut;

6. Bahwa Akta Pengikatan Jual beli No.261 tanggal 5 Februari 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Ahmad Tohir dan Tergugat I Konvensi serta Tergugat III Konvensi mewakili Tergugat II konvensi sebagai anak



kandung yang belum cukup umur dihadapan Pejabat yang berwenang (ic. Tergugat Rekovensi), yang membuktikan proses tersebut dilakukan dengan transparan dan iktikad baik, dengan penuh kesadaran tanpa ada tekanan/paksaan dari pihak manapun, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUH Perdata. Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Ahmad Tohir dan Tergugat I Konvensi serta Tergugat III Konvensi secara hukum telah memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1866 jo Pasal 1868 Jo Pasal 1870 KUH Perdata Jo. Pasal 285 R.Bg. Dengan proses yang demikian maka Ahmad Tohir merupakan pembeli yang beritikad baik (*te goeder throuw*), yang harus mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan Yurisprudensi MARI Nomor 403 PK/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 Jo. Nomor 256 K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa jual beli/peralihan hak yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang membuktikan jual beli/peralihan hak dilakukan dengan itikad baik;

7. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan tanah objek sengketa dari Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, dan Tergugat III Konvensi kepada Ahmad Tohir atas dasar jual beli (PPJB) maka Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi sudah tidak berhak lagi atas tanah objek sengketa. Tindakan Tergugat I Konvensi, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi yang tidak mengakui keabsahan PPJB dan melakukan Gugatan perdata dalam perkara Nomor : 37/Pdt.G/2022/PN.Slw yang juga di dukung oleh tindakan / perbuatan Tergugat Rekovensi yang tidak membuat dan menandatangani Akta jual beli atas PPJB yang sudah dibayar lunas kepada Para Penggugat Rekovensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat (vide Pasal 1365 KUH Perdata), karena menjadikan Penggugat tidak dapat menikmati apa yang menjadi haknya;

8. Bahwa alasan hukum terkait adanya perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo adalah mengacu pada adanya perbuatan melawan hukum dalam arti luas. Hal ini selaras dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro yang menyatakan *perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga*

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



*perbuatan yang secara langsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum;*

9. Bahwa dalam hal ini, hukum memungkinkan pihak-pihak yang dirugikan haknya dengan adanya perbuatan melawan hukum dapat mempertahankan hak/kepentingannya dengan mengajukan Gugatan ke pengadilan, dengan harapan pengadilan akan memberikan solusi dan keadilan atas sengketa/permasalahan yang dihadapinya, sehingga cukup beralasan bagi Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam perkara aquo sebagaimana yang telah didasari oleh ketentuan undang-undang yang berlaku;

10. Bahwa selanjutnya, guna melindungi hak-hak dan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi maka secara hukum Para Penggugat Rekonvensi berhak untuk memproses jual beli/peralihan hak dan balik nama atas tanah objek sengketa, yang semula terdaftar/tercatat atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi menjadi terdaftar/tercatat atas nama Sri Widyawati, Muhammad Fazrian dan Hidra Davidsan (Para Penggugat Rekonvensi) ahli waris dari Almarhum Ahmad Tohir melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (2) jo Pasal 55 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa *balik nama sertifikat bisa dilakukan berdasarkan surat otentik yang bukan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Dalam hal ini Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo nantinya dapat dikualifikasikan sebagai surat otentik dimaksud. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dinyatakan tetap berlaku berdasarkan ketentuan Pasal 102 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, mengingat adanya niat tidak baik / buruk dari Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi untuk mempersulit proses peralihan balik nama ke atas nama Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris Ahmad Tohir;

11. Bahwa berdasarkan fakta yang sesuai dengan realitas obyektif, antara keduanya adanya hubungan yang erat atau koneksitas yang substansial secara formil maka Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya;



12. Bahwa Gugatan Rekovensi ini didasari oleh bukti-bukti otentik yang tidak mungkin disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka sesuai dengan pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

13. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan cara mengingkari adanya pelunasan pembayaran jual beli tanah berdasar akta pengikatan jual beli No.261 tanggal 5 Februari 2016, tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab jabatan untuk membuat dan menandatangani akta jual beli, menahan asli SHM No.530/Maribaya yang menjadi hak Para Penggugat Rekovensi (ahli waris Ahmad Tohir) membuat alasan-alasan dalil hukum yang tidak berdasar dengan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Slawi Sehingga Penggugat Rekovensi saat ini dibuat pusing;

14. Bahwa untuk itu Para Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi, yang meliputi :

- a. Kerugian Materiil yaitu Biaya sewa Advokat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil yaitu mengacau-balaukan urusan Para Penggugat Rekovensi dengan tidak melaksanakan pembuatan akta jual beli setelah diketahui adanya pelunasan pembayaran tanah dan penyerahan asli SHM No. 530/Maribaya sehingga Para Penggugat Rekovensi terpecah Konsentrasi, cemas, emosi akibat dari masalah tersebut yang apabila diukur secara materi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga total kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekovensi secara materiil dan Imateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan, perkenankanlah dengan ini kami mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan memeriksa dan memutus :

- I. Dalam Pokok Perkara;  
Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
- II. Dalam Rekonvensi;
  1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 261 tertanggal 5 Februari 2016, yang dibuat dihadapan Fathierrahman Ridho, S.H., Notaris di Tegal (Tergugat Rekonvensi) beserta akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas objek sengketa, yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 530/Maribaya sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/Gambar situasi tanggal 10-8-1983, Nomor :m459/VIII/1983, dengan luas + 18150 m<sup>2</sup> (delapan belas ribu seratus limapuluh ribu meter persegi) yang semula terdaftar/tercatat atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat I dan Tergugat II Konvensi) menjadi terdaftar/tercatat atas nama Sri Widyawati, Muhammad Fazrian dan Hidra Davidsan (Para Penggugat Rekonvensi)ahli waris dari Almarhum Ahmad Tohir;
5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Asli SHM No. 530/Maribaya kepada Para Penggugat Rekonvensi atau kuasanya yang berhak;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah objek sengketa, yang semula terdaftar/tercatat atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi menjadi terdaftar/tercatat atas nama Sri Widyawati, Muhammad Fazrian dan Hidra Davidsan (Para Penggugat Rekonvensi);
7. Memerintahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah obyek sengketa dengan mendaftarkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, yang semula terdaftar/tercatat atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi menjadi terdaftar/tercatat atas nama Sri Widyawati, Muhammad Fazrian dan Hidra Davidsan (Para Penggugat Rekonvensi);
8. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal agar memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang semula terdaftar/tercatat atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi menjadi terdaftar/tercatat atas

*Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



nama Sri Widyawati, Muhammad Fazrian dan Hidra Davidsan (Para Penggugat Rekopensi);

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari atas kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi agar tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

12. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekopensi secara sekaligus dan tunai;

13. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Atau:

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Tanggapan/Replik secara tertulis tertanggal 2 Januari 2023 pada saat persidangan, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, para Tergugat masing-masing telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 10 Januari 2023 yang pada pokoknya menegaskan bahwa tetap berpegang teguh pada dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Jawaban para Tergugat serta Gugatan Penggugat sebagian dibantah dan sebagian dibenarkan oleh para Tergugat, oleh karenanya hal-hal yang dibenarkan oleh para Tergugat adalah merupakan bukti yang sempurna tanpa harus dibuktikan oleh Penggugat, sedang terhadap Gugatan Penggugat yang dibantah ada kewajiban Penggugat untuk membuktikannya, dan demikian pula pihak para Tergugat ada kewajiban pula untuk membuktikan bantahannya;

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, terkecuali alat bukti surat bertanda P-6 yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan alat bukti surat bertanda P-9 yang merupakan asli, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, berupa:

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 5 Februari 2016, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 530 Desa Maribaya Kecamatan Kramat atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Turunan Resmi Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Slawi No. 37/Pdt.G/2022/PN.Slw. tanggal 7 Februari 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat No. B/679/III/2023/Reskrim perihal Permintaan Keterangan yang diterbitkan Kepolisian Resor Tegal tanggal 28 Maret 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat No. B/598/III/2023/Reskrim perihal Permintaan Keterangan yang diterbitkan Kepolisian Resor Tegal bulan Maret 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Permohonan Pengembalian SHM No. 530/Desa Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi tertanggal 14 November 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat No. 016/SP/AHS/VIII/2023 perihal Permohonan Pengembalian SHM No. 530/Desa Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi tertanggal 30 Agustus 2023 dan Somasi/Teguran Hukum Terakhir No. 018/SMS/AHP/IX/2023 tertanggal 5 September 2023, yang keduanya dibuat dan ditandatangani oleh Arif Hijrah Saputra, SH., MH., diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Somasi/Teguran Hukum No. 07/SP/AHS/II/2023 tertanggal 8 Februari 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Arif Hijrah Saputra, SH., MH. dan Surat Kuasa No. 09/SK.BU/AHS/II/2023 tertanggal 31 Januari 2023, diberi tanda P-8;
9. Asli Somasi/Teguran Hukum Terakhir No. 018/SMS/AHP/IX/2023 tertanggal 5 September 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Arif Hijrah Saputra, SH., MH., diberi tanda P-9;

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan jawabannya, Tergugat I sampai dengan Tergugat III telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 530 Desa Maribaya Kecamatan Kramat atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi, diberi tanda TI, II, III-1;
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 5 Februari 2016, diberi tanda TI, II, III-2;
3. Fotokopi Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek. 0470180005 atas nama Rochim Sumarno, diberi tanda TI, II, III-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1325 Desa Maribaya Kec. Kramat atas nama Sa'adah, diberi tanda TI, II, III-4;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut, dimana setelah diperiksa kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, terkecuali alat bukti surat bertanda TI, II, III-1, alat bukti surat bertanda TI, II, III-2 dan bukti surat bertanda TI, II, III-4 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, namun kesemuanya itu telah pula diberi materai yang cukup, sehingga secara yuridis dapat diterima sebagai bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan jawaban serta Gugatan Rekonvensinya, Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran uang pelunasan pembelian tanah dengan SHM No. 530/Maribaya sejumlah Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dari H. Ahmad Tohir tanggal 29 Desember 2016, diberi tanda TIV, V, VI-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Rochim Sumarno tanggal 29 Desember 2016, diberi tanda TIV, V, VI-2;
3. a. Fotokopi Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Februari 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.1;
- b. Fotokopi Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Maret 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.2;
- c. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Mei 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.3;



- d. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Juni 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.4;
  - e. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Juni 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.5;
  - f. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Agustus 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.6;
  - g. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Agustus 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.7;
  - h. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Oktober 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.8;
  - i. Fotokopi printout Buku Tabungan Bank Central Asia No. Rek 0470497874 atas nama H. Ahmad Tohir periode Oktober 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.9;
  - j. Fotokopi kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari H. Tahir Talang tanggal 16 Desember 2016, diberi tanda TIV, V, VI-3.10;
4. Fotokopi Tanda Terima dokumen asli SHM No. 530/Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Fathoerrahman Ridho, SH., diberi tanda TIV, V, VI-4;
  5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3328-KM-09042021-0012 atas nama Ahmad Tohir, diberi tanda TIV, V, VI-5;
  6. Fotokopi Surat Permohonan kepada H. Fathoerrahman Ridho, SH. yang dibuat dan ditandatangani oleh Hj. Sri Widya Wati, Hidra Davidsan dan Moch. Fazrian tanggal 6 September 2021, diberi tanda TIV, V, VI-6;
  7. Fotokopi Surat Keterangan Warisan yang dibuat dan ditandatangani oleh Sri Widya Wati, Hidra Davidsan, Mochamad Fazrian dan Fidha Annisa tanggal 12 Oktober 2021, diberi tanda TIV, V, VI-7;
  8. Fotokopi Gugatan antara Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi dengan Sri Widyawati, Mochamad Fazrian, Hidran dan H. Fathoerrahman Ridho, SH., diberi tanda TIV, V, VI-8;

*Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



9. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 5 Februari 2016, diberi tanda TIV, V, VI-9;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut, dimana setelah diperiksa kemudian dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya, terkecuali alat bukti surat bertanda TIV, V, VI-9 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, namun kesemuanya itu telah pula diberi materai yang cukup, sehingga secara yuridis dapat diterima sebagai bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang keterangannya didengar dibawah sumpah, sebagai berikut:

**1. Saksi AHMAD SAID;**

- Bahwa Saksi menjelaskan antara Penggugat dengan para Tergugat ada permasalahan mengenai Sertifikat Hak Milik No. 530/Marabaya atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi untuk tanah yang letaknya di Desa Maribaya Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi mengatakan sertifikat tersebut pernah diserahkan oleh H. Ahmad Tohir kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengatakan pernah menjadi perantara pada saat tanah tersebut akan dijual oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III kepada H. Ahmad Tohir;
- Bahwa Saksi menjelaskan tranSaksi jual beli tanah tersebut di kantor notaris milik Penggugat, karena langsung dibuatkan pengikatan jual beli. Saat itu H. Ahmad Tohir telah menyerahkan uang panjar sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Rochim Sumarno dan isterinya bernama Sa'adah;
- Bahwa Saksi mengatakan saat penyerahan panjar Saksi melihat ada kwitansi penyerahan uang dan tertulis sebagai tanda jadi dalam jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang saat ini menempati tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan tanah SHM No. 530/Maribaya dengan luas 18.150 M<sup>2</sup> dijual dengan harga Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per M<sup>2</sup>, sehingga totalnya adalah ± Rp. 1.361.250.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dibayar dengan cara bertahap sampai dengan akhir 2016;
- Bahwa kemudian Saksi mengetahui pada bulan Juli 2016 Ahmad Tohir telah membayar sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



- Bahwa Saksi menjelaskan saat ini H. Ahmad Tohir telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran tanah tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa setahu Saksi saat ini SHM No. 530/Maribaya berada di kantor Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi belum pernah dibuatkan Akta Jual Beli untuk bidang tanah tersebut;

## 2. Saksi DEDI RIYANTO;

- Bahwa Saksi menjelaskan antara Penggugat dengan para Tergugat ada permasalahan mengenai Sertifikat Hak Milik No. 530/Marabaya atas nama Agus Budi Satriyo dan Rysma Budi Sekarwangi untuk tanah yang letaknya di Desa Maribaya Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi adalah sebagai perantara dalam proses penjualan tanah milik Rochim Sumarno;
- Bahwa setahu Saksi, sekitar tahun 2015 Rochim Sumarno berniat akan menjual tanah miliknya di Desa Maribaya sehingga Saksi diperintah oleh Rochim Sumarno untuk mencari pembeli;
- Bahwa beberapa waktu kemudian Rochim Sumarno bercerita kepada Saksi bahwa tanahnya telah laku dan pembelinya telah mendirikan kavling di atas tanah tersebut tetapi pembeli tersebut belum melunasinya;
- Bahwa selain itu isteri dari Rochim Sumarno yang bernama Sa'adah juga bercerita kepada Saksi bahwa pembeli tanahnya tersebut belum melunasi pembayarannya;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat serta para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III dalam persidangannya menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti Saksi, sehingga atas hal tersebut Kuasa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI langsung menyatakan akan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yang keterangannya didengar dibawah sumpah, sebagai berikut:

### 1. Saksi HASSAN CHAERRY;

- Bahwa Saksi menjelaskan adalah sebagai adik kandung Ahmad Tohir;



- Bahwa Saksi mengatakan Ahmad Tohir pernah bercerita kepada Saksi bahwa telah membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 530 atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi dan luas  $\pm$  18.150 (delapan belas ribu seratus lima puluh) M<sup>2</sup> terletak di Desa Maribaya Kecamatan Kramat Kab. Tegal, dan pembayarannya telah lunas;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak pernah melihat bukti pelunasan tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Ahmad Tohir membeli tanah tersebut dengan harga Rp. 80.000,- (delapan puluh ribu rupiah)/meter, dengan pembayaran awal sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengatakan Sertifikat Hak Milik tersebut belum dilakukan balik nama ke Ahmad Tohir;
- Bahwa setahu Saksi saat ini Sertifikat Hak Milik masih dipegang oleh Penggugat selaku Notaris;
- Bahwa setahu Saksi Ahmad Tohir membeli tanah tersebut karena akan dijual kembali;
- Bahwa Saksi mengatakan pernah bertemu dengan Rochim Sumarno dan memperlihatkan kwitansi pinjaman dari Ahmad Tohir sejumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi menjelaskan tidak pernah melihat Akta Jual Beli atas tanah tersebut;

## **2. Saksi ABDULLAH UMAR AL HADAD:**

- Bahwa Saksi menjelaskan bersama dengan Ahmad Said pernah menawarkan tanah di Desa Maribaya kepada Ahmad Tohir;
- Bahwa kemudian Saksi bersama dengan Ahmad Tohir dan Ahmad Said pergi ke rumah Rochim Sumarno untuk melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi kemudian Rochim Sumarno mendatangi Ahmad Tohir untuk membicarakan mengenai kelanjutan dari jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Ahmad Tohir jadi membeli tanah tersebut untuk kemudian dijual kembali;

## **3. Saksi HUSAIN MURTADO ALKAFF:**

- Bahwa Saksi mengetahui Ahmad Tohir pernah membeli tanah dari Rochim Sumarno yang letaknya di Desa Maribaya, dan pembayarannya telah lunas;



- Bahwa Saksi menjelaskan tidak pernah bertemu dengan Rochim Sumarno;
- Bahwa Saksi menjelaskan pernah bertemu dengan Penggugat di kantornya pada saat menemani ahli waris Ahmad Tohir;
- Bahwa Saksi menjelaskan pernah juga ada Gugatan mengenai hutang piutang di pengadilan negeri antara Rochim Sumarno sebagai Penggugat dan keluarga Ahmad Tohir sebagai Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi pihak Rochim Sumarno tidak bisa membuktikan adanya hutang piutang sehingga Gugatannya ditolak;
- Bahwa Saksi menjelaskan pembayaran pembelian tanah tersebut telah lunas, namun ketika hendak melakukan proses balik nama Rochim Sumarno pernah meminta uang tali asih antara Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), akan tetapi pihak Ahmad Tohir merasa keberatan atas hal tersebut;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat serta para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI menyatakan pembuktian telah cukup dan selesai;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat serta Kuasa para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 3 April 2024, dan oleh karena tidak akan mengajukan apa-apa lagi maka selanjutnya memohon Putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala peristiwa dan kejadian selama persidangan telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini dan dijadikan pertimbangan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

### **DALAM KONVENSI;**

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Posita Gugatan Penggugat maka dapat diuraikan secara singkat adalah:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sebidang tanah pertanian sebagaimana SHM No. 530, luas 18.150 m<sup>2</sup>, atas nama Agus



Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi yang terletak di Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal;

2. Bahwa tanggal 5 Februari 2016 terjadi kesepakatan pengikatan jual beli tanah SHM No. 530 antara Tergugat I dan oleh karena Tergugat II belum cukup umur pada saat itu, maka Tergugat II diwakili oleh bapak kandungnya yang bernama Rochim Sumarno selaku Tergugat III, dimana Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual dan Ahmad Tohir (suami dari Tergugat IV dan bapak dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku pembeli, kesepakatan tersebut tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 5 Pebruari 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Penggugat;

3. Bahwa harga tanah dalam SHM No. 530 disepakati seharga Rp 1.361.250.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan disepakati pula pembeli Ahmad Tohir membayar secara dicicil sampai dengan batas waktu pelunasan tanggal 31 Desember 2016;

4. Bahwa setelah pihak penjual dan pembeli menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 261, Penggugat menjelaskan kepada para pihak apabila pihak pembeli telah melunasi harga tanah, agar memberitahukan kepada Penggugat supaya dibuatkan Akta Jual Beli;

5. Bahwa setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III selaku orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta kembali asli SHM No. 530 dengan alasan karena semasa hidup Ahmad Tohir belum melunasi harga tanah dalam SHM No. 530, atas permintaan tersebut oleh Penggugat tidak dikabulkan tetapi Penggugat menyarankan agar menemui keluarga alm. Ahmad Tohir untuk melakukan musyawarah bila ada permasalahan tentang pembayaran tanah;

6. Bahwa selanjutnya Tergugat IV selaku istri dari alm. Ahmad Tohir juga datang ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta Asli SHM No. 530, Penggugat tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dan Penggugat menyarankan untuk bermusyawarah dengan pihak pemilik tanah;

7. Bahwa walaupun para pihak secara baik-baik telah meminta agar SHM No. 530 dikembalikan, namun Penggugat tidak mau menyerahkan kepada salah satu pihak karena diduga ada permasalahan tentang pembayaran harga tanah dan tujuan kedatangan masing-masing pihak kepada Penggugat tidak sesuai dengan yang telah disarankan oleh

*Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



Penggugat yaitu bila terjadi pelunasan supaya memberitahukan Penggugat untuk mempersiapkan Akta Jual Beli, kedatangan para pihak bukannya minta untuk dibuatkan Akta Jual Beli malah meminta supaya Asli sertifikat SHM No. 530 dikembalikan;

8. Bahwa perbuatan Tergugat IV melalui kuasa hukumnya yang tanpa terlebih dahulu melakukan klarifikasi dan somasi kepada Penggugat, tetapi langsung membuat Laporan Pengaduan tentang adanya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan, maka hal tersebut dapat diklasifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat III juga telah membantah dalil Penggugat tersebut di atas dengan mengemukakan Jawaban, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa benar pada awalnya Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik tanah SHM No. 530, seluas 18.150 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal dan selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Ahmad Tohir dengan syarat dan ketentuan sebagaimana yang tertuangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tertanggal 5 Pebruari 2016. Bahwa oleh karena Tergugat II masih berusia 15 tahun, maka penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan oleh Tergugat III selaku Wali/Ayah kandung dari Tergugat II;
2. Bahwa telah terjadi kesepakatan harga jual beli tanah yaitu sebesar Rp. 1.361.250.000 (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dengan batas jangka waktu pembayaran paling lambat tanggal 31 Desember 2016, dan selanjutnya setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Asli sertifikat SHM No. 530/Maribaya berserta fisik tanah telah diserahkan kepada Ahmad Tohir, dan pembayaran terakhir yang diterima oleh Tergugat III yaitu pada tanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa sampai dengan batas akhir waktu pembayaran, Ahmad Tohir tidak pernah melakukan pembayaran pelunasan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau Tergugat III selaku penjual tanah, hingga Ahmad Tohir meninggal dunia pada tanggal 6 April 2021;
4. Bahwa setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III pernah mendatangi istri dari alm. Ahmad Tohir untuk meminta kejelasan terkait pelunasan jual beli tanah tersebut, namun tidak mendapat respon dan

*Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



tanggapan yang baik, diketahui ternyata sebelum Ahmad Tohir meninggal dunia, Asli SHM No. 530/Maribaya telah diserahkan kepada Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H., sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mendatangi Notaris untuk meminta kembali Asli SHM No. 530/Maribaya baik secara lisan maupun tersurat, namun permintaan tersebut tidak dipenuhi oleh Notaris H. Fathoerrahman Ridho, S.H. dengan alasan harus ada kesepakatan dengan ahli waris alm. Ahmad Tohir;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI juga telah membantah dalil Penggugat tersebut di atas dengan mengemukakan Jawaban, yang pada pokoknya adalah:

1. Bahwa memang benar pada tanggal 5 Februari 2016 telah terjadi kesepakatan Pengikatan jual beli tanah SHM No. 530/Maribaya, atas nama Agus Budi Satriyo (Tergugat I) dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat II), dengan luas  $\pm 18.150 \text{ m}^2$  (delapan belas ribu seratus lima puluh meter persegi) antara Tergugat I dan Tergugat III sebagai bapak kandung Tergugat II/atas nama sertifikat yang pada saat itu bertindak mewakili Tergugat II karena belum cukup umur. Dimana dalam kesepakatan pengikatan Jual beli tersebut bertindak selaku penjual adalah Tergugat I dan Tergugat III mewakili Tergugat II yang belum cukup umur dan Ahmad Tohir (Suami dari Tergugat IV dan Bapak Kandung dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku Pembeli, kesepakatan tersebut tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 261 tanggal 5 Februari 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Fathoerrahman Ridho, SH selaku Penggugat;
2. Bahwa benar kesepakatan pengikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli terhadap harga tanah dalam SHM No. 530/Maribaya atas nama Agus Budi Satriyo (Tergugat I) dan Rysma Budi Sekarwangi (Tergugat II), dengan luas  $\pm 18.150 \text{ m}^2$  (delapan belas ribu seratus lima puluh meter persegi) disepakati seharga Rp. 1.361.125.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan disepakati pula pembayaran oleh pembeli yaitu dengan cara dicicil sampai dengan batas pelunasan paling lambat pada tanggal 31 Desember 2016;
3. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2016 Ahmad Tohir (suami dari Tergugat IV dan bapak kandung dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku pembeli telah melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah tersebut;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



4. Bahwa pelunasan jelas dilakukan di kantor Penggugat dengan dibuatkan surat pernyataan pula dari Tergugat III pada tanggal 29 Desember 2016, menerangkan SHM No. 530/Maribaya telah dikuasai oleh almarhum Ahmad Tohir yang kemudian diserahkan kepada Penggugat dengan maksud dan tujuan agar dibuatkan akta jual beli sebagai dasar peralihan hak/balik nama kepada Ahmad Tohir selaku pembeli namun kenyataannya Penggugat tidak melaksanakan tanggung jawab dan kewajibannya tersebut sebagai pejabat PPAT yang berwenang sehingga dalam hal ini justru perbuatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan kepentingan hukum Ahmad Tohir atau ahli waris kemudian yaitu Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat IV;

5. Bahwa dalil posita Gugatan Penggugat adalah sebagai alasan yang tanpa dasar dan diindikasikan/adanya dugaan upaya persengkongkolan jahat dengan Tergugat III setelah meninggalnya Alm. Ahmad Tohir untuk mengingkari adanya perbuatan pelunasan atas pembelian tanah tersebut yang maksud tujuannya agar Penggugat dan Tergugat III dapat mengambil alih kembali hak tanah yang tercatat pada SHM No. 530/Maribaya dan/atau meminta kembali pembayaran/kompensasi kepada ahli waris Ahmad Tohir (Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI), sehingga dalil Penggugat tidaklah beralasan secara hukum dan tidak masuk logika, atau memanfaatkan jabatannya untuk kepentingan diri sendiri atau orang lain yang bertentangan dengan hukum;

6. Bahwa Penggugat sebenarnya sudah tahu sejak tanggal 29 Desember 2016 bahwa Almarhum Ahmad Tohir sudah membayar lunas tanah tersebut, dikuatkan dengan tanda terima penyerahan Asli SHM No. 530/Maribaya oleh Ahmad Tohir kepada Penggugat sehingga penguasaan fisik sertifikat oleh Ahmad Tohir yang kemudian diserahkan kepada Penggugat dengan maksud dan tujuan untuk dibuatkan Akta Jual beli dan proses peralihan hak/balik nama;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil Gugatannya dan para Tergugat juga patut dibebani untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya (vide pasal 283 RBg);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan



bukti surat bertanda P-9 serta 2 (dua) orang Saksi, yang bernama AHMAD SAID dan DEDI RIYANTO;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat I sampai dengan Tergugat III juga telah mengajukan alat bukti surat bertanda TI, II, III-1 sampai dengan bukti surat bertanda TI, II, III-4 tanpa mengajukan alat bukti Saksi, sedangkan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI mengajukan bukti surat bertanda TIV, V, VI-1 sampai dengan bukti surat bertanda TIV, V, VI-9 serta 3 (tiga) orang Saksi, yang bernama HASSAN CHAERRY, ABDULLAH UMAR AL HADAD dan HUSAIN MURTADO ALKAFF;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat adalah apakah perbuatan Penggugat yang tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 530 Desa Maribaya Kecamatan Kramat atas nama Agus Budi Satrio, Rysma Budi Sekarwangi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa kesempurnaan surat Gugatan adalah sebagai kunci keberhasilan dalam pelaksanaan putusan, sehingga apabila suatu surat Gugatan dibuat dengan tidak memenuhi syarat formil maupun materil, maka secara yuridis Gugatan yang demikian adalah mengandung cacat hukum;

Menimbang, bahwa pada poin 1 (satu) posita Gugatannya, Penggugat menjelaskan Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sebidang tanah pertanian sebagaimana terurai dalam SHM No. 530 dengan luas 18.150 m<sup>2</sup> atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi, terletak di Desa Maribaya, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal. Kemudian pada tanggal 5 Februari 2016 terjadi kesepakatan pengikatan jual beli tanah SHM No. 530 antara Tergugat I dan Tergugat II, namun oleh karena Tergugat II belum cukup umur pada saat itu, maka Tergugat II diwakili oleh bapak kandungnya yang bernama Rochim Sumarno selaku Tergugat III, dimana Tergugat I dan II selaku penjual dan Ahmad Tohir (suami dari Tergugat IV dan bapak dari Tergugat V dan Tergugat VI) selaku pembeli, kesepakatan tersebut tertuang dalam kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 5 Pebruari 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Penggugat;

Menimbang, bahwa harga tanah dalam SHM No. 530 disepakati seharga Rp. 1.361.250.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh satu juta dua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh ribu rupiah) dan disepakati pula Ahmad Tohir akan membayar secara dicicil sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, dan atas hal tersebut Penggugat menjelaskan dan meminta kepada para pihak apabila pembeli telah melunasi harga tanah, agar memberitahukan kepada Penggugat supaya dibuatkan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa kemudian pada posita Gugatannya, Penggugat menjelaskan setelah Ahmad Tohir meninggal dunia, Tergugat III selaku orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II mendatangi Penggugat dengan tujuan meminta kembali asli SHM No. 530 dengan alasan karena semasa hidup Ahmad Tohir belum melunasi harga tanah dalam SHM No. 530, atas permintaan tersebut oleh Penggugat tidak dikabulkan, selain itu Tergugat IV selaku istri dari alm. Ahmad Tohir juga mendatangi Penggugat dengan tujuan meminta asli SHM No. 530, Penggugat juga tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut dan Penggugat menyarankan untuk bermusyawarah dengan pihak pemilik tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat juga menyatakan walaupun para pihak secara baik-baik telah meminta agar SHM No. 530 dikembalikan, namun Penggugat tidak mau menyerahkan kepada salah satu pihak karena diduga ada permasalahan tentang pembayaran harga tanah dan tujuan kedatangan masing-masing pihak kepada Penggugat tidak sesuai dengan yang telah disarankan oleh Penggugat yaitu bila terjadi pelunasan supaya memberitahukan Penggugat untuk mempersiapkan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa dalam posita Gugatannya, Penggugat juga menegaskan bahwa Penggugat sangat keberatan untuk menyerahkan asli sertifikat SHM No. 530 kepada salah satu pihak karena sangat beresiko hukum dimana salah satu pihak dapat menuntut Penggugat baik secara perdata maupun pidana;

Menimbang, bahwa kemudian dalam poin 5 (lima) petitumnya, Penggugat memohon kepada Mejlis Hakim agar menyatakan perbuatan Penggugat yang tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 530 kepada pihak penjual atau pihak pembeli adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa kemudian dengan memperhatikan seluruh dalil posita maupun petitum pokok Gugatan Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan terperinci mengenai alas hak dan dasar hukum atas perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat karena tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 530 Desa Maribaya

*Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kramat atas nama Agus Budi Satriyo, Rysma Budi Sekarwangi kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat III selaku penjual ataupun kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI selaku pembeli, sebagaimana dalam dalil-dalil posita Gugatannya, sedangkan dalam petitumnya Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Slawi menyatakan perbuatan Penggugat yang tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 530 kepada pihak penjual atau pihak pembeli adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat masuk dalam kategori Gugatan yang tidak terang atau isinya gelap atau disebut juga sebagai formulasi Gugatan yang tidak jelas karena posita dan petitum Gugatan Penggugat yang tidak jelas, dengan kata lain posita dan petitum pokok dalam Gugatan Penggugat tidak disusun secara terperinci, sedangkan berdasar pada teori dan praktek posita maupun petitum pokok haruslah dibuat secara sistematis, terperinci dan mudah dipahami, sehingga menurut hemat Majelis Hakim bahwa Gugatan Penggugat adalah merupakan Gugatan yang tidak sempurna karena mengandung cacat, yaitu tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana disebutkan dalam putusannya tertanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075K/Sip/1982 dalam pertimbangan hukumnya antara lain menyebutkan, bahwa suatu Gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lainnya, dengan kata lain bahwa petitum (*tuntutan*) haruslah didukung oleh posita/*fundamentum petendi* yang diuraikan baik segi fakta maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam Gugatannya, dan bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka Gugatan tersebut oleh pengadilan akan diberikan putusan yang amarnya: "Gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa oleh karena menurut hemat Majelis Hakim bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka dengan demikian Gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

*Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



Menimbang, bahwa semua pertimbangan dalam Konvensi yang berkaitan dengan Rekonvensi berlaku pula sebagai pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita Gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI Konvensi, ternyata antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi masih terdapat hubungan erat atau koneksitas antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara Gugatan Konvensi dengan Rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan kepada Penggugat Konvensi bersifat negative dalam bentuk Gugatan tidak dapat diterima atas alasan Gugatan mengandung cacat formil, maka putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi, sehingga dengan demikian oleh karena putusan Konvensi menyatakan Gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 551 K/Sip/1974 tertanggal 10 Juli 1975, yang pada pokoknya menegaskan bahwa apabila Gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Gugatan Rekonvensi secara asesor harus juga dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan sebelumnya Gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) dan begitu pula dengan Gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), maka dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai dengan Pasal 181 Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 58 Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Pasal 192 Rbg yang menentukan bahwa pihak yang kalah dihukum untuk membayar ongkos perkara kepadanya, oleh karena itu biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 181 Herziene Indonesische Reglement (H.I.R.) juncto Pasal 58 Reglement op de Rechtsvordering (RV) dan Pasal 192 Rbg,

*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI:

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

### DALAM ROKONVENSI:

Menyatakan Gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 407.000,- (empat ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024, oleh kami, Timur Agung Nugroho, SH., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Nani Patiwi, SH., MH. dan Andrik Dewantara, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Slawi Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw. tanggal 3 Oktober 2023, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 17 Mei 2024 oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh Andri, SH., MH., sebagai Panitera Pengganti, Penggugat, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Nani Pratiwi, SH., MH.

Timur Agung Nugroho, SH., M.Hum.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN.Slw.



Andrik Dewantara, SH., MH.

Panitera Pengganti

Andri, SH., MH.

**Perincian Biaya:**

|                      |  |
|----------------------|--|
| - Pendaftaran        | : Rp. 30.000,-                                   |
| - Panggilan          | : Rp. 201.000,-                                  |
| - Proses             | : Rp. 50.000,-                                   |
| - Penggandaan berkas | : Rp. 36.000,-                                   |
| - PNBP Panggilan     | : Rp. 70.000,-                                   |
| - Redaksi            | : Rp. 10.000,-                                   |
| - Materai            | : Rp. 10.000,-                                   |
| Jumlah               | : Rp. 407.000,- (empat ratus tujuh ribu rupiah); |