



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan dalam Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUNAR MININGSIH, tempat lahir Bojonegoro 10 Juli 1954, alamat Ds. Sumberarum Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, status janda, jenis kelamin perempuan, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pendidikan SLTP, pekerjaan swasta, alamat : Jalan Untung Suropati No. 12 Kelurahan Klangon, RT. 13, RW. 02 Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nursamsi, SH, MH, Musta'in, SH dan Mochamad Sofyan Andriyama, SH** Para Advokat pada kantor Hukum NM & Rekan beralamat di Jalan Kapten Rameli No.07, Kelurahan Ledok Wetan, Bojonegoro – Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi**;

LAWAN

SITI MURNIASIH, umur ± 43 tahun, jenis kelamin perempuan, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat Dusun Karang, Desa Banjarsari RT. 16 RW. 03 Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 20/Pdt.G/2018/PN Bjn tertanggal 24 September 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan ini ;

Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 20/Pdt.G/2018/PN Bjn tertanggal 24 September 2018 mengenai hari sidang pertama perkara perdata ini ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Setelah memeriksa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Gugatannya tertanggal 24 September 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro dibawah Register Perkara Nomor : 20/Pdt.G/2018/PN Bjn tanggal 24 September 2018, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1015, atas nama SUNAR MININGSIH (Penggugat), terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Jalan Lingkungan
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Tadjji
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Sarif
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Nirwatin-----Untuk selanjutnya disebut Obyek Sengketa dan keadaan sekarang obyek sengketa dikontrak oleh Tergugat.
2. Bahwa obyek sengketa milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan No. 1 di atas, pada tanggal 12 Maret 2015 telah dikontrak oleh Tergugat, dengan lamanya kontrakan adalah 3 (tiga) tahun, sehingga masa berakhirnya kontrakan adalah 12 Maret 2018.
3. Bahwa setelah masa kontrakan habis pada 12 Maret 2018 tersebut, Penggugat mendatangi Tergugat untuk menyerahkan kembali rumah dan tanah (obyek sengketa) yang dikontraknya, namun Tergugat selalu berjanji minta waktu, bahkan Tergugat juga telah membuat pernyataan dihadapan Kantor Polsek, Tergugat telah membuat surat pernyataan akan keluar dan menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 30 Maret 2018.
4. Bahwa ternyata sampai dengan tanggal 30 Maret 2018 tersebut Tergugat belum juga menyerahkan kembali obyek sengketa kepada Penggugat dan atas hal tersebut Penggugat mendatangi Tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan serta menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, namun Tergugat menjawab bahwa Tergugat tidak akan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dan Tergugat

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



bersedia keluar dari obyek sengketa kalau diberikan uang pesangon oleh Penggugat.

5. Bahwa berdasarkan uraian pada posita gugatan Penggugat pada no. 03 dan 04 diatas, perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa yang dikontraknya kepada Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum.
6. Bahwa oleh karena Tergugat sudah terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan sempurna, dan apabila sulit dengan bantuan alat Negara.
7. Bahwa perbuatan melawan hokum dari Tergugat tersebut juga sangat merugikan Penggugat, sehingga sudah sepatutnya apabila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat setiap bulannya sebagai uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dihitung sejak tanggal 12 Maret 2018 hingga Tergugat menyerahkan kembali obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna. Dengan dasar dan alasan karena obyek sengketa tersebut apabila disewakan setiap bulannya akan laku sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
8. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, maka Tergugat harus pula dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini, hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini dengan baik dan sempurna.

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk menerima gugatan Pengguat tersebut selanjutnya memeriksanya dengan memanggil Pihak-pihak yang berperkara tersebut, kemudian berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1015, atas nama SUNAR MININGSIH (Penggugat), terletak di Desa Banjarsari, KecamatanTrucuk, Kabupaten Bojonegoro.



3. Menyatakan Penggugat adalah yang berhak atas obyek sengketa tersebut.
 4. Menyatakan telah terjadi perjanjian kontrak atas obyek sengketa antara Penggugat, dan Tergugat, selama 3 (tiga) tahun, yaitu sejak tanggal 12 Maret 2015 dan berakhir tanggal 12 Maret 2018.
 5. Menyatakan Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, setelah 3 (tiga) tahun masa kontrakannya berakhir pada tanggal 12 Maret 2018, adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum.
 6. Menghukum Tergugat dan keluarganya atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan obyek sengketa dari harta benda yang berada di atasnya serta beban yang melekat selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat tanpa adanya uang tebusan kembali tersebut dalam keadaan baik dan sempurna dan apabila perlu dengan bantuan alat negara.
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi setiap bulannya sebagai uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dihitung sejak tanggal 12 Maret 2018 hingga Tergugat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna.
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat dihitung sejak perkara ini diputuskan hingga Tergugat melaksanakan isi putusan tersebut dengan baik dan sempurna.
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Atau : mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi datang menghadap Kuasanya yang bernama Nursamsi, SH, MH, Musta'in, SH dan Mochamad Sofyan Andriyama, SH sedangkan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi hadir sendiri dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah dengan sungguh – sungguh mengupayakan perdamaian dengan mediasi kepada kedua belah pihak yang berperkara dan telah menunjuk sdr. MEIRINA DEWI SETIAWATI, SH.MHum, selaku Hakim Mediator, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Majelis Hakim Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn tanggal 8 Oktober 2018, namun berdasarkan laporan Hakim Mediator dalam laporan Mediasi tanggal 8 Oktober 2018 bahwa mediasi tidak berhasil / gagal, kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi yang oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tetap dipertahankan / tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengajukan Jawaban sekaligus Gugatan Rekonpensi tertanggal 22 Oktober 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa **TERGUGAT** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT**, kecuali yang secara jelas diakui kebenarannya dimuka Persidangan ;
2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT** dalam dalil Gugatannya adalah tidak benar dan kurang lengkap, supaya Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.20/Pdt.G/2018/PN.Bjn tidak terkecoh oleh dalil-dalil **PENGGUGAT** tersebut, maka dengan ini **TERGUGAT** perlu menjelaskan dan Mengemukakan hal-hal yang sebenarnya, sebagai berikut :
 - a. Bahwa **TERGUGAT** menolak dengan tegas dalil No 1 dalam surat Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, karena dalil tersebut adalah dalil sepihak, disini **PENGGUGAT** tidak pernah menerangkan dan menjelaskan tentang hal-hal krusial /dasar diterbitkannya SHM No.1015 atas nama **SUNARMININGSIH**;
 - b. Bahwa sebelum diterbitkannya SHM No.1015 atas nama **SUNARMININGSIH** oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro atas Permohonan dari **PENGGUGAT**, tanah dan bangunan rumah tersebut masih dalam bentuk C Desa, yang tercatat dalam Buku C Desa No.510 Persil No.79 Kelas D.I seluas Kurang lebih 400 M2 tercatat atas nama **SADIRAN P.SOEKIMAN** yang terletak didusun Karang Desa Banjarsari Kabupaten Bojonegoro, yang selanjutnya sebagian dari tanah tersebut seluas 120 M2 ditempati oleh **SITI MURNIASIH (TERGUGAT)**;-
 - c. Bahwa selanjutnya saudara dari **PENGGUGAT** yang bernama **HARININGSIH** dengan menggunakan Bujuk Rayu, akal cerdas, keadaan palsu dan bohong, khilafiah menyuruh **TERGUGAT** menjual Rumahnya kepada saudaranya agar kebutuhan dari **TERGUGAT**

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

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)



yang seorang Janda beranak 3 yang masih kecil-kecil dapat terpenuhi, dan nanti setelah 3 (tiga) tahun **TERGUGAT** bisa membeli Kembali/ Menebus kembali tanah dan rumah miliknya tersebut, dan bahkan **TERGUGAT** masih bisa menempati dengan cara mengkontrak selama 3 tahun, dengan pembayaran kontrak yang dihitung sebagai Pembayaran jual beli rumah dan tanah tersebut, karena bujuk rayu yang begitu liciknya sehingga **TERGUGAT** tidak menyadarinya seolah-olah **PENGGUGAT** dan saudaranya **HARININGSIH** adalah Dewa Penolong, maka **TERGUGAT** menyerahkan tanah dan Rumahnya tersebut untuk dibeli oleh **PENGGUGAT** ;

- d. Bahwa untuk meyakinkan **TERGUGAT** tersebut, pada saat itu **TERGUGAT** dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 yang menurut penjelasan dari saudara **PENGGUGAT** yang bernama **HARININGSIH** surat perjanjian tertanggal 12 Maret 2015 tersebut menguntungkan **TERGUGAT** ;
- e. Bahwa setelah membuat Surat Perjanjian Jual beli Rumah / tanah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 dan atas tanah terebut diajukan permohonan Pembuatan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro dengan Akta Bertingkat yaitu diawali dengan Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 dimana dalam akta hibah tersebut ditanda tangani oleh yang Bukan Ahli waris dari Almarhum **SADIRAN P SOEKIMAN**, akan tetapi Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 tersebut ditandatangani oleh ahli waris dari **SOEKIMAN** yang kedudukannya adalah Anak angkat tanpa penetapan Pengadilan, sehingga dengan demikian Akta Jual Beli Tanggal 14-04-2015 No.113 /2015, juga patut diuji kebenarannya ;
- f. Bahwa pada saat diajukan permohonan Pembuatan sertipikat **TERGUGAT** juga tidak menerima pembayaran tunai semestinya orang yang melakukan jual beli, akan tetapi **TERGUGAT** menerima uang dengan cara dicicil, dengan total pembayaran **Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)** dan sebagaimana Surat Perjanjian Jual beli Rumah / tanah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 **TERGUGAT** masih dapat menempati tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara dikontrak selama 3 tahun sebesar **Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** sehingga total keseluruhan



sebesar **Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)**, yang selanjutnya sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual beli Rumah / tanah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 jumlah tersebut dapat dibeli kembali dengan dibungkakan menjadi **Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)** ;

g. Bahwa Jual Beli yang semacam itu adalah bertentangan dengan Hukum agraria Indonesia yang masih menganut Hukum adat, Jual beli itu harus bersifat Terang, Tunai/Kontan dan Kongret serta Riil, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa yang dimaksud bersifat "**Terang** " adalah tidak ada unsur Kekhilapan, keadaan palsu dan bohong serta Bujuk Rayu, jadi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan Jual Beli tersebut ;
2. Bahwa yang dimaksud dengan "**Tunai / Kontan** " adalah Pembayarannya harus Tunai / Kontan tidak ada pembayaran Cicilan / angsuran "**Cul barang cul duwit** " ;
3. Bahwa yang dimaksud "**Kongret serta Riil** " adalah Jual beli seketika Pembayaran atas barang yang diperjual belikan Lunas, maka barang yang telah dibeli tersebut harus segera diserahkan kepada **PEMBELI** ;

h. Bahwa setelah Surat Perjanjian jual beli Rumah / tanah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 adalah perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu **TERGUGAT** menolak dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** No.2,3 karena Pembuatan perjanjian tertanggal 12 Maret 2015 adalah merupakan Jual beli dengan hak membeli kembali dalam Hukum Agraria Indonesia yang menganut hukum adat adalah Perbuatan yang dilarang, karena dalam Hukum agrarian menjual dengan hak membeli kembali mengandung unsur "**Riba / Renten / wooker** " dan Unsur "**Riba / Renten / Wooker** " disini dapat diartikan Bahwa Pembeli menggunakan Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali sebagai sarana "**Memanfaatkan** " Penjual dengan cara meningkatkan harga jual beli barang kembali, disamping itu juga Perjanjian Jual beli dengan hak membeli kembali adalah "**Perjanjian hutang piutang terselubung (semu)** " artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang yakni memberi pinjaman dengan jaminan ;



i. Bahwa Jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam surat Perjanjian Jual beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 bertentangan dengan Hukum Agraria Indonesia, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Pebruari 1983 No.3804 K / Pdt/1981 jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Maret 1989 No.361 PK / Pdt / 1986, oleh karena itu **TERGUGAT** mohon kepada Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk mengesampingkan bukti-bukti surat yang berupa Surat Perjanjian jual beli Rumah / tanah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 ;

3. Bahwa **TERGUGAT** menolak dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** No.3 karena tidak benar dan yang sebenarnya adalah **TERGUGAT** menolak untuk keluar dari tanah dan bangunan Rumah tersebut karena tanah dan Rumah tersebut adalah Milik **TERGUGAT** dan **PENGGUGAT** lewat saudaranya yang bernama **HARININGSIH** telah menipu **TERGUGAT**, karena **TERGUGAT** hanya menerima cicilan uang sebesar Rp.90.000.000,- padahal Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pasar di daerah tersebut sebesar Rp.1.250.000,- per Meter persegi, dan oleh karena **PENGGUGAT** tidak terima dan memaksa **TERGUGAT** dibawa ke Polsek Trucuk dan dipaksa untuk bertandatangan Surat Pernyataan dan surat pernyataan tersebut sudah dibatalkan oleh **TERGUGAT** karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena itu Mohon kepada Yth,Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menolak dan mengesampingkan Surat Pernyataan tersebut ;

4. Bahwa **TERGUGAT** menolak keras dalil Gugatan **PENGGUGAT** No.4 karena **TERGUGAT** tidak pernah meminta Pesangon akan tetapi **TERGUGAT** berniat untuk mengembalikan Keuangan yang telah dipinjamnya dengan Mencicil sesuai dengan Penerimaan ;

5. Bahwa **TERGUGAT** menolak keras dalil Gugatan **PENGGUGAT** No.5 karena **TERGUGAT** tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum yang manakah yang dilakukan oleh **TERGUGAT** ?

6. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara diuraikan dengan jelas Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, antara lain :

1. ADANYA SUATU PERBUATAN

Bahwa dengan tidak melaksanakan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 adalah



Perbuatan yang tidak bertentangan dengan Hukum, karena Pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 tersebut tidak ada unsur kesepakatan, dan juga dibuat atas dasar suatu sebab yang tidak Halal, karena pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 tersebut bertentangan dengan hak subyektif dari **TERGUGAT**, bertentangan dengan Norma-norma kepatutan dan Kesusilaan di Masyarakat, dan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 dibuat atas dasar Khilafiah, akal cerdas, bujuk rayu, keadaan palsu dan bohong, oleh karena itu **TERGUGAT** tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

2. PERBUATAN TERSEBUT MELAWAN HUKUM

Bahwa Perbuatan **TERGUGAT** dengan tidak menyerahkan Obyek sengketa kepada **PENGGUGAT** adalah Perbuatan yang tidak melanggar Undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh Hukum, dan tidak bertentangan dengan kewajiban hukum **TERGUGAT** serta tidak bertentangan dengan Norma-norma kesusilaan dan kepatutan di Masyarakat, karena Pembuat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 adalah Perjanjian yang dilarang oleh Undang-undang, serta Proses penerbitan SHM No.1015 atas nama **SUNAR MININGSIH** akta peralihan Haknya ditandatangani oleh orang yang tidak berhak / bukan Ahli Waris dari Pemilik tanah yaitu **SADIRAN P SOEKIMAN almarhum**, oleh karena itu tidak ada Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dalam Perkara ini;

3. ADANYA KESALAHAN DARI PIHAK PELAKU

Bahwa tidak menyerahkan Obyek sengketa kepada **PENGGUGAT** bukanlah suatu Kesalahan, karena alas Hak dari **PENGGUGAT** yang dipergunakan untuk menuntut **TERGUGAT** diperoleh dengan cara Melawan Hukum dan bertentangan dengan Norma-norma kepatutan dan kesusilaan di Masyarakat, justru **PENGGUGAT-lah** yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu tidak ada Kesalahan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dalam Perkara ini;

4. ADANYA KERUGIAN BAGI KORBAN

Bahwa tidak menyerahkan Obyek sengketa tersebut kepada **PENGGUGAT** bukanlah merupakan Kerugian (**Schade**) bagi



PENGGUGAT, karena alas hak yang dipergunakan untuk menuntut **TERGUGAT** adalah Proses Pembuatannya bertentangan dengan Norma-norma kepatutan dan kesusilaan di Masyarakat, dengan kata lain tidak ada kerugian sama sekali dalam perkara ini, dan masalah uang dan barang – barang yang pernah diterima oleh **TERGUGAT** serta pengalihan Hutang orang lain kepada **TERGUGAT** adalah merupakan Hutang **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**, terlepas dari Jual beli Rumah dan tanah tersebut yang akan **TERGUGAT** selesaikan kemudian, oleh karena itu tidak ada kerugian dalam perkara ini :

5. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN

Bahwa sebagaimana uraian **TERGUGAT** tersebut diatas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** sehingga tidak muncul kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** ;

7. Bahwa berdasarkan Uraian tersebut diatas maka **TERGUGAT** menolak Dalil-dalil Gugatan No,6,7 dan 8 karena tidak berdasarkan dengan Hukum Positif ;

II. DALAM REKONPENSI ;

1. Bahwa **TERGUGAT KONPENSI** dalam kedudukannya sekarang sebagai **PENGGUGAT REKONPENSI** akan mengajukan Gugatan Balik / Gugatan Rekonpensi terhadap **PENGGUGAT KONPENSI** dalam kedudukannya sekarang sebagai **TERGUGAT KONPENSI** ;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konpensi, mohon dipandang , dikemukakan dan termasuk dalam Gugatan Rekonpensi ini;
3. Bahwa dahulu di Desa Banjarsari hidup pasangan suami istri **Almarhum SADIRAN P SOEKIMAN** dengan **Almarhumah PATONAH**, dan dari perkawinannya tersebut diatas tidak dilahirkan anak kandung, akan tetapi **SADIRAN P SOEKIMAN** memiliki saudara kandung 1 (satu) Orang yaitu ;
 1. **SAJIAH Almarhum** yang ketika hidupnya kawin dengan **Almarhum SAEMAN** dan dari Perkawinannya tersebut dilahirkan anak kandung 1 (satu) Orang, yaitu :
 - 1.1. **KURYATI Almarhum** yang ketika hidupnya kawin dengan **KASDURI** dan dari perkawinannya tersebut dilahirkan anak kandung 1 (satu) Orang, yaitu :



1.1.1. **SITI MURNIASIH (PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ) ;**

Bahwa dengan demikian Ahli Waris dari **SADIRAN P SOEKIMAN** adalah **SITI MURNIASIH (PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ) ;**

4. Bahwa **SELAIN MENINGGALKAN** Ahli Waris sebagaimana pada Posita No.3 tersebut diatas **Almarhum SADIRAN P SOEKIMAN** dan **Almarhumah PATONAH** juga meninggalkan harta-harta yang berupa rumah dan tanah yang tercatat dalam Buku C Desa No.510, Persil No.79, kelas D.I seluas sebagian 120 M2 tercatat atas nama **SADIRAN P SOEKIMAN** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro yang oleh **PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ** telah diajukan penerbitan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, dan dterbit SHM No.1015 atas nama **SUNARMININGSIH**, dengan akta bertingkat yaitu Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 dan Akta Jual Beli Tanggal14-04-2015 No.113 /2015, untuk selanjutnya SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** disebut sebagai **OBJEK SENGKETA ;**
5. Bahwa atas Obyek Sengketa tersebut diperoleh oleh **PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ** atas dasar Khilafiah, akal cerdas, keadaan Palsu dan Bohong serta bujuk rayu dari **PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ** dan saudaranya yang bernama **HARININGSIH**, dengan dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli tanah / rumah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 sehingga **TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ** mau dibayar dengan pembayaranyang tidak layak semestinya orang jual beli tanah/Rumah yaitu dibayar dengan tidak kontan, akan tetapi dibayar dengan cara dicicil berupa uang dan barang-barang kebutuhan dari **TERGUGAT KONPENSİ / PENGGUGAT REKONPENSİ ;**
6. Bahwa jumlah Cicilan pembayaran dari **PENGGUGAT KONPENSİ / TERGUGAT REKONPENSİ** yang sebesar **Rp.90.000.000,-** yang didalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah / Rumah dan kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 Dibungkakan menjadi **Rp, 125.000.000,-** dan didalam Kwitansi tertanggal 16 – 03 – 2015 menjadi sebesar **Rp.135.000.000,-** hal ini adalah merupakan jual beli yang dilarang oleh



undang-undang (hukum agraria Indonesia) karena menjual dengan hak membeli kembali adalah merupakan jual beli terlarang ;

7. Bahwa patut kiranya proses Pensertipikatan terhadap Buku C Desa No.510, Persil No.79, kelas D.I seluas sebagian 120 M2 tercatat atas nama **SADIRAN P SOEKIMAN** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, yang akhirnya terbit SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** untuk diuji kebenarannya secara materiil, dikarenakan yang bertandatangan pada Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 bukan Ahli Waris dari **SADIRAN P SOEKIMAN** ;
8. Bahwa berdasarkan uraian pada Posita Gugatan Rekonpensi No.5 , 6 dan 7 tersebut diatas, perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI** yang membeli tanah dan rumah tersebut dengan cara khilafiah dan bujuk rayu serta tipu daya dengan pembayaran yang tidak semestinya dan pembuatan surat perjanjian Jual beli dengan Hak membeli kembali serta menerbitkan sertipikat dengan Akta bertingkat yang diawali dengan Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 bukan Ahli Waris dari **SADIRAN P SOEKIMAN**, adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum ;
9. Bahwa oleh karena **TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI** sudah terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya apabila **TERGUGAT REKONPENSI /PENGGUGAT KONPENSI** yang menguasai SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH**, atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** kepada **PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI** dalam keadaan baik dan sempurna, untuk dilakukan perubahan Balik Nama Menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI**, dan keuangan yang telah diterima **PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KONPENSI** akan dikembalikan kepada **TERGUGAT REKONPENSI / PENGGUGAT KONPENSI** dan apabila sulit dengan bantuan alat Negara ;



10. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum dari **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** tersebut juga sangat merugikan **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT**, maka sudah sepatutnya apabila **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- setiap harinya hingga **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** menjalankan putusan dalam perkara ini dalam keadaan yang baik dan sempurna ;

11. Bahwa ada cukup sengkita yang beralasan bahwa **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** akan mengalihkan SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** kepada pihak lain / Pihak ketiga, maka **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ** memohon untuk diletakkan Sita Jaminan Terhadap SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, sah dan berharga ;

12. Bahwa oleh karena Gugatan balas / Rekonpensi dari **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ** didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ**, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi dari **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** ;

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka **TERGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSİ :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya ;
2. Atau setidaknya menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima ;
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

II. DALAM REKONPENSİ :

A. DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN ;



1. Meletakkan Sita Jaminan terhadap SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual beli Rumah / Tanah dan Kontrak rumah tertanggal 12 Maret 2015 adalah bertentangan dengan Hukum, karena menjual dengan hak membeli kembali adalah Perbuatan Hukum yang di Larang ;
4. Menyatakan Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanggal 14-04-2015 No.113 /2015 yang diawali dengan Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 adalah Bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara, karena penandatanganan Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 ditandatangani oleh orang yang tidak berhak / Bukan Ahli Waris Pemilik Tanah yaitu **SADIRAN P SOEKIMAN** sehingga **BATAL DEMI HUKUM ;**
5. Menyatakan batal atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, karena diterbitkan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menghukum **PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI** atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro kepada **PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KOMPENSI**, untuk dilakukan balik nama menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT KOMPENSI**, apabila kesulitan dengan bantuan Alat Negara ;

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi dari **PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI** ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

1. Menghukum **PENGGUGAT KONPENSI / TERGUGAT REKONPENSI** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi tersebut, maka Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Replik tertanggal 29 Oktober 2018, dan Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi selanjutnya mengajukan dupliknya tertanggal 5 Nopember 2018, yang untuk meringkas putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut selengkapnya dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk menguatkan gugatannya di depan persidangan telah mengajukan bukti tulisan atau surat, berupa :

1. Fotokopi Kartu tanda Penduduk Nomor : 3522065007540001 atas nama SUNAR MININGSIH , alamat di jalan Untung Suropati 12 Rt,13, RW,02, Kel.Klangon,kecamatan Kota Bojonegoro yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil , Kabupaten Bojonegoro, tertanggal 22 Maret 2018, selanjutnya fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual beli No. 113/2015, tertanggal 14 April 2015, dihadapan PPAT DIDIEK WAHYU INDARTA, SH. antara SITI MURNI ASIH selaku penjual dengan SUNAR MININGSIH selaku pembeli , selanjutnya fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1015 atas nama SUNAR MININGSIH, dengan luas : 167 M2, yang dikeluarkan kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, tertanggal 10 November 2015. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat yang memberikan keterangan bahwa bukti surat tersebut benar, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa di depan persidangan pihak Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti tulisan atau surat, berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 antara SUNARMININGSIH sebagai pembeli dan SITI MURNIASIH sebagai penjual yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Ahli Waris dari SADIRAN P SOEKIMAN, salahsatunya adalah Tergugat sendiri, tertanggal 4 Juli 2018, yang disahkan dan dibenarkan Oleh Kepala Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 9 Juli 2018 No.045.2/410 / 23.2001/ 2018 dan dikuatkan oleh Camat Trucuk pada tanggal 10 Juli 2018 No.62 /412.51.7 / 2018 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan No.470 /411/23.2001/2018 tanggal 9 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopy Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.SADIRAN P SOEKIMAN yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mojomalang Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban pada tanggal 04 -07- 2018 yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopy Surat Keterangan Kematian atas nama Almh.PATONAH yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopy Surat Keterangan Kematian atas nama Almh.SAJIAH yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopy Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.SAEMAN yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopy Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.KURYATI yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

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)



9. Fotokopy Kutipan Buku C Desa No.510 Persil No.79 Kelas D.I seluas 400 M2 atas nama SADIRAN P SOKIMAN, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopy Surat Pencabutan Surat pernyataan tanggal 16 Maret 2018 yang dibuat dihadapan POLSEK Trucuk, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopy Surat Pernyataan yang sebenarnya yang dibuat pada tanggal Agustus 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. Fotokopy dari Foto kopi Kwitansi yang dipalsukan tertanggal 16 Maret 2015, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T-12 berupa Fotokopi dari Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat dan Tergugat, yang memberikan keterangan bahwa bukti surat tersebut benar, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti tulisan/surat untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya :

1. Saksi HARNINGSIH;

- Bahwa penggugat adalah adik kandung saksi;
- Bahwa setahu saksi, ada masalah gugatan tanah dan rumah di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro antara SUNAR MININGSIH dengan SITI MURNIASIH.
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro namun saksi tidak tahu batas-batasnya.
- Bahwa setahu saksi, Tergugat menyewa rumah milik Penggugat yang telah dikontrak oleh Tergugat yang terletak di Desa Banjarsari kecamatan Trucuk , kabupaten Bojonegoro selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 12 Maret 2015 sampai dengan tanggal 12 Maret 2018 dengan besar uang sewa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) namun sudah habis masa kontraknya Tergugat tidak mau meninggalkannya.
- Bahwa Tergugat sudah pernah ditegur Penggugat kemudian dipertemukan di Pak Lurah namun tergugat tetap tidak mau pergi bahkan

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pernah melaporkan ke kantor Polsek Trucuk kemudian tergugat meminta waktu tempo 2 (dua) minggu sampai tanggal 30 Maret 2018 dan dibuatkan surat ;

- Bahwa walaupun telah ada surat pernyataan sudah jatuh tempo 2 minggu sampai tanggal 30 maret 2018 namun Tergugat tetap tidak mau pergi dari rumah penggugat dengan alasan katanya mau dibeli lagi sesuai dengan perjanjian awalnya antara penggugat dengan tergugat bahwa tanah dan rumah mau dibeli lagi dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa saksi membenarkan awalnya Tanah dan rumah sebelumnya miliknya tergugat kemudian dibeli Penggugat, setelah dibeli Penggugat dikontrak dengan tergugat selama 3 (tiga) tahun, dengan sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi tahu sendiri jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat tersebut yaitu pembayaran awal di DP dulu Rp. 100.000.000 ,- (seratus Juta rupiah) kemudian dilunasi oleh Penggugat lalu dibuat akte jual beli di PPAT lalu di sertifikatkan ;
- Bahwa saksi membenarkan pada awalnya tanah tersebut belum bersertifikat, masih Petok D ;
- Bahwa saksi tahu pertama Tergugat menawarkan rumah dan tanah kepada saksi kemudian saksi tawarkan adik saksi SUNAR (penggugat) lalu dikasih DP dengan Penggugat Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pelunasan saksi tidak tahu, setelah lunas membuat perjanjian bertiga yaitu saksi dan adik saksi SUNAR (Penggugat) dan tergugat SITI MURNIASIH ;
- Bahwa saksi tahu, akte jual beli dibuat di PPAT Notaris Didik atas kesepakatan tergugat dan penggugat serta penanda tangan tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa setelah rumah dan tanah tergugat dibeli Penggugat kemudian Penggugat pergi ke Kalimantan dan rumah dikontrak dengan tergugat selama 3 (tiga) tahun ;

2. Saksi KASMIN ;

- Bahwa saksi tahu ada masalah tanah dan rumah SITI MURNIASIH (Penggugat) di beli SUNAR MININGSIH (Tergugat) yang berada di Desa Banjarsari , Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan ;

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



- Sebelah Timur : Tanah kosong ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sarip ;
- Sebelah Barat : Tanah Slamet ;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah tukang ojek dan terkait hal ini saksi kalau capek tidur di terasnya Penggugat lalu diberitahu Penggugat kalau rumah dan tanah Tergugat sudah dibelinya ;
- Bahwa pada tahun 2015 SITI MURNIASIH memberitahu saksi, katanya rumah dan tanahnya dibeli SUNAR MININGSIH dengan harga Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi juga mendengar katanya rumah dan tanah Tergugat yang dibeli Penggugat, dalam perjanjian mau dibeli lagi dalam tempo 3 tahun namun sampai sekarang tanah dan rumah belum di beli tergugat lagi.

3. Saksi KARTO WINOTO ;

- Bahwa setahu saksi, tanah milik SUNAR MININGSIH yang berada di Sumberarum telah dijual kemudian hasil penjualannya dibelikan tanah dan rumah di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah dan rumah miliknya siapa yang dibeli Penggugat ;
- Bahwa terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat saksi tidak mengetahui ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tersebut, baik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi maupun Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti tulisan/surat untuk memperkuat dalil-dalil jawaban gugatannya, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan:

1. Saksi ZAINAL ABIDIN

- Bahwa setahu saksi ada masalah gugatan tanah dan rumah SITI MURNIASIH antara Penggugat SUNAR MININGSIH dan Tergugat SITI MURNIASIH ;
- Bahwa tanah dan rumah Tergugat tersebut mempunyai batas-batas:
 - o Sebelah Utara : Jalan Desa ;
 - o Sebelah Timur : Tanah Sutaji ;
 - o Sebelah Selatan : Tanah Sarip ;



- o Sebelah Barat : Tanah Slamet ;
- Bahwa saksi tahu asalnya tanah dan rumah Tergugat adalah warisan dari tuanya yang bernama KURYATI.
- Bahwa setahu saksi, harga tanah dan rumahnya dijual Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan harga itu menurut saksi sudah pantas ;
- Bahwa saksi tidak tahu penyerahan uang jual beli tanah dan rumah SITI MURNIASIH ;
- Bahwa saksi diberitahu Tergugat kalau tanah dan rumah Tergugat yang telah dibeli dengan Penggugat mau dibeli lagi oleh Tergugat dalam jangka waktu 3 tahun setelah pembelian;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara neneknya Tergugat yaitu bernama Padi namun saksi tidak kenal dengan Patonah, Sajiah, Saeman sedangkan saksi mengetahui KURYATI adalah ibu kandungnya SITI MURNIASIH ;
- Bahwa saksi membenarkan pernah menjadi saksi dalam surat perjanjian Jual beli dan kontrak rumah antara SUNAR MININGSIH dengan SITI MURNIASIH. ;
- Bahwa awalnya Tergugat datang kerumah saksi, minta tolong menjadi saksi perjanjian jual beli dan kotrakan tanah dan rumahnya dan mengatakan Tergugat mengontrak rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat tersebut dan nanti akan Tergugat beli lagi dan pada waktu saksi dimintai tandatangan menjadi saksi, surat perjanjian jual beli sudah jadi pada waktu itu. ;
- Bahwa setahu saksi, alasan SITI MURNIASIH (Tergugat) menempati tanah dan rumah yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Dander Bojonegoro adalah menyewa/mengontrak rumah tersebut dan karena masa kontrakannya sudah habis maka digugat oleh SUNAR MININGSIH (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat adalah anak tunggal dari ibu KURYATI, jadi warisan semua diserahkan ke Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat membayar kontrakan lagi atau tidak ;
- Bahwa saksi mendengar pembelian tanah dan rumah Tergugat sudah dibayar Penggugat namun Penggugat belum pernah menenpati rumah tersebut ;



- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada paksaan atau tidak dalam pembuatan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu ada masalah kwitansi ;
- Bahwa setahu saksi, setelah surat perjanjian jual beli antara SITI MURNIASIH dengan SUNAR MININGSIH dibuat dan ditandatangani kemudian keduanya mengurus surat akta jual beli di PPAT lalu setelah akta jual beli jadi lalu diajukan permohonan Sertifikat atas nama Penggugat ;

2. Saksi MUHAMMAD MASROFIN;

- Bahwa saksi adalah PNS di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro dengan jabatan sebagai Kepala subseksi penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
- Bahwa setahu saksi, ada permasalahan gugatan tanah Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi membenarkan Sertifikat Hak Milik No. 1015 atas nama Sunar Miningsih dengan dasarnya yaitu akte jual beli tanggal 14 April No. 113 tahun 2015 ;
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi jual beli antara siapa dengan siapa;
- Bahwa saksi juga membenarkan terdapat akte hibah tertanggal 30 Maret 2015. Namun, akte hibah tersebut tidak melekat dengan buku tanah ;
- Bahwa warkat tanah dalam perkara ini ada tetapi belum bisa ditemukan;
- Bahwa Warkat tanah merupakan dokumen negara yang penting sehingga tidak sembarang orang bisa mengakses warkat tanah. Untuk dapat mengakses warkat tanah masyarakat harus mengajukan permohonan sesuai dengan prosedur yang ada kepada kantor pertanahan untuk diberikan izin ;
- Bahwa berdasarkan data dalam SHM tersebut batas sebelah utara yaitu jalan desa, sebelah selatan tanah yasan (adat), sebelah barat tanah yasan (adat), dan sebelah timur tanah orang lain yang bersertipikat hak milik (SHM) ;
- Bahwa prosedur pengukuran tanah adalah pemohon harus mengajukan permohonan pengukuran. Setelah itu, dalam mengajukan permohonan pengukuran dilampirkan alas hak tanah tersebut, juga adanya bukti PBB selain itu dilampirkan juga Buku Desa dan identitas yang bersangkutan. Dalam melakukan pengukuran, BPN mengirim 1 orang petugas ukur dan 1 pembantunya. Dalam melakukan pengukuran tanah para pihak harus hadir dengan disaksikan oleh perangkat desa bahkan harus seizin



kepala desa yang bersangkutan. Petugas yang melakukan pengukuran tanah juga harus mendapatkan Surat Tugas dari instansi terkait ;

- Bahwa menurut saksi, Sertifikat Hak Milik (SHM) masih bisa dikalahkan apabila bisa dibuktikan sebaliknya dikarenakan Indonesia menggunakan stelsel negatif bukan positif ;
- Bahwa saksi membenarkan, syarat menerbitkan SHM harus menggunakan akta jual beli otentik dan dalam perkara ini syarat formil penerbitan SHM ini sudah terpenuhi ;
- Bahwa apabila ada keberatan disampaikan dengan mengajukan surat ke kantor BPN berdasarkan Perkap BPN No. 11 tahun 2016 dengan disertai gugatan pengadilan ;

3. Saksi ARIF EKO NUGROHO;

- Bahwa saksi dalam hal ini sebagai PNS di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro sebagai Kepala subseksi Pendaftaran Hak ;
- Bahwa menurut saksi, SHM No.1015 masih atas nama Sunarminingsih tercatat sebagai nama pertama dan penerbitan SHM sudah memenuhi persyaratan formil;
- Bahwa prosedur keberatan terhadap proses sertifikasi tanah adalah sebelum dilakukan proses sertifikasi, BPN memberikan waktu 60 hari apakah ada keberatan atau tidak sebelum dilakukannya sertifikasi tanah. Dan dalam perkara ini, tidak ada keberatan ketika SHM terbit ;
- Bahwa menurut saksi, prosedur pendaftaran tanah diawali dengan pengukuran. Apabila batas-batas sudah disepakati lalu diproses. Penentuan batas-batas juga dilihat oleh perangkat desa setempat. Selain itu, dalam melakukan pendaftaran dibutuhkan juga dokumen identitas dan bukti kepemilikan tanah (bukti perolehan, segel, letter c dll);
- Bahwa dalam perkara ini, dasar BPN dalam mengeluarkan SHM tersebut berdasarkan akta jual beli ;
- Bahwa BPN harus melihat warkat tanah untuk melihat dan menilai ada atau tidaknya masalah suatu kepemilikan tanah ;
- Bahwa menurut saksi, warkat tanah merupakan dokumen rahasia negara ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi tersebut, baik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi maupun Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;



Menimbang, bahwa oleh karena sengketa antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi adalah mengenai sengketa atas tanah, maka Majelis Hakim dengan mempedomani Pasal 153 HIR/ Pasal 211- pasal 214 RV, serta SEMA Nomor 7 Tahun 2001 telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*, *check on the spot*, *descente*) terhadap objek sengketa pada tanggal 8 Januari 2019 yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan tanggal 15 Januari 2019, kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap termuat pula dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa mohon putusan Majelis Hakim;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, setelah 3 (tiga) tahun masa kontrakannya berakhir pada tanggal 12 Maret 2018, adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- Bahwa objek sengketa terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro, dengan batas-batas sebagai berikut :

 - 1) Sebelah utara : Jalan Lingkungan
 - 2) Sebelah Timur : Tanah Milik Tadjji
 - 3) Sebelah Selatan : Tanah Milik Sarif

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Sebelah Barat : Tanah Milik Nirwatin

- Bahwa objek sengketa tersebut telah bersertifikat hak milik dengan nomor 1015 atas nama Penggugat ;
- Bahwa ada surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 antara SUNARMININGSIH sebagai penjual dan SITI MURNIASIH sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat mendalihkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa yang dikontraknya kepada Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 sedangkan Tergugat mendalihkan permintaan pembatalan atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama SUNARMININGSIH yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, karena diterbitkan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar Sertifikat Hak Milik No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama SUNARMININGSIH yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro adalah sah menurut hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti tulisan / surat bertanda P.1 tentang Kartu tanda Penduduk Nomor : 3522065007540001 atas nama SUNAR MININGSIH, P.2 tentang Akta Jual beli No. 113/2015, tertanggal 14 April 2015, dihadapan PPAT DIDIEK WAHYU INDARTA, SH. antara SITI MURNI ASIH selaku penjual dengan SUNAR MININGSIH selaku pembeli dan P.3 tentang Sertifikat Hak Milik No.1015 atas nama SUNAR MININGSIH, dengan luas : 167 M2, yang dikeluarkan kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, tertanggal 10 November 2015 serta **saksi HARNINGSIH** yang pada pokoknya menerangkan Tergugat menyewa rumah milik Penggugat yang telah dikontrak oleh Tergugat yang terletak di Desa Banjarsari kecamatan

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trucuk , kabupaten Bojonegoro selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 12 Maret 2015 sampai dengan tanggal 12 Maret 2018 dengan besar uang sewa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) namun sudah habis masa kontraknya Tergugat tidak mau meninggalkannya dan walaupun telah ada surat pernyataan sudah jatuh tempo 2 minggu sampai tanggal 30 Maret 2018 namun Tergugat tetap tidak mau pergi dari rumah penggugat dengan alasan katanya mau dibeli lagi sesuai dengan perjanjian awalnya antara penggugat dengan tergugat bahwa tanah dan rumah mau dibeli lagi dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), **saksi KASMIN** yang pada pokoknya menerangkan pada tahun 2015 SITI MURNIASIH memberitahu saksi Kasmin, katanya rumah dan tanahnya dibeli SUNAR MININGSIH dengan harga Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) dan dalam perjanjian disebut Tergugat mau membeli lagi tanahnya itu dalam tempo 3 tahun namun sampai sekarang tanah dan rumah belum di beli tergugat lagi dan **saksi KARTO WINOTO** yang pada pokoknya menerangkan tanah milik SUNAR MININGSIH yang berada di Sumberarum telah dijual kemudian hasil penjualannya dibelikan tanah dan rumah di Desa Banjarsari, Kecamatan trucuk, Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-12 dan Saksi-Saksi yaitu **Zainal Abidin, Muhammad Masrofin** dan saksi **Arif Eko Nugroho**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu alat bukti surat T-1 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 antara SUNARMININGSIH sebagai pembeli dan SITI MURNIASIH sebagai penjual, T.2 tentang Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Ahli Waris dari SADIRAN P SOEKIMAN, salahsatunya adalah Tergugat sendiri, tertanggal 4 Juli 2018, T.3 tentang Surat Keterangan No.470 /411/23.2001/2018 tanggal 9 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, T.4 tentang Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.SADIRAN P SOEKIMAN yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mojomalang Kecamatan Parengan Kabupaten Tuban pada tanggal 04 -07- 2018, T.5 tentang Surat Keterangan Kematian atas nama Almh.PATONAH yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, T.6 tentang Surat Keterangan Kematian atas nama Almh.SAJIAH yang dikeluarkan oleh

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, T.7 tentang Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.SAEMAN yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, T.8 tentang Surat Keterangan Kematian atas nama Alm.KURYATI yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, pada tanggal 04 -07- 2018, T.9 tentang Kutipan Buku C Desa No.510 Persil No.79 Kelas D.I seluas 400 M2 atas nama SADIRAN P SOKIMAN, T.10 tentang Surat Pencabutan Surat pernyataan tanggal 16 Maret 2018 yang dibuat dihadapan POLSEK Trucuk, T.11 tentang Surat Pernyataan yang sebenarnya yang dibuat pada tanggal Agustus 2018 dan T.12 tentang Kwitansi yang dipalsukan tertanggal 16 Maret 2015 serta saksi **Zainal Abidin** yang pada pokoknya menerangkan awalnya Tergugat datang kerumah saksi Zainal Abidin, minta tolong menjadi saksi perjanjian jual beli dan kontrakan tanah dan rumahnya dan mengatakan Tergugat mengontrak rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan nanti akan Tergugat beli lagi, saksi **Muhammad Masrofin** yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik No. 1015 atas nama Sunar Miningsih dengan alas haknya yaitu akte jual beli tanggal 14 April No. 113 tahun 2015 dan syarat syarat formil penerbitan Sertifikat Hak Milik dalam perkara ini sudah terpenuhi dan apabila ada keberatan disampaikan dengan mengajukan surat ke kantor BPN berdasarkan Perkap BPN No. 11 tahun 2016 dan saksi **Arif Eko Nugroho** yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik No.1015 masih atas nama Sunarminingsih tercatat sebagai nama pertama dan penerbitan Sertifikat Hak Milik sudah memenuhi persyaratan formil dan dalam perkara ini, dasar BPN dalam mengeluarkan SHM tersebut berdasarkan akta jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat :

- Bahwa pokok perkara ini adalah berawal dari adanya peristiwa jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan adanya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 antara SUNARMININGSIH (Penggugat) sebagai pembeli dan SITI MURNIASIH (Tergugat) sebagai penjual (vide bukti T.1);
- Bahwa sebagaimana fakta persidangan dari keterangan para saksi Penggugat dan Tergugat yaitu saksi HARNINGSIH, saksi KASMIN, saksi KARTO WINOTO, dan saksi saksi ZAINAL ABIDIN saling bersesuaian satu

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama lain sehingga didapatkan fakta hukum bahwa Tergugat telah menjual objek sengketa kepada Penggugat seharga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perjanjian akan dibeli kembali setelah masa mengontrak selama 3 (tiga) tahun berakhir (vide bukti T.1) ;

- Bahwa mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 – Pasal 1532 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUHPer”);
- Bahwa kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterimanya disertai semua biaya yang telah dikeluarkan (oleh si pembeli) untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya-biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya.
- Bahwa Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, menjelaskan jika ditinjau benar-benar perjanjian jual beli dengan janji membeli kembali itu, maka sebenarnya perjanjian tadi merupakan suatu perjanjian di mana pihak penjual diberi kekuasaan untuk secara sepihak dan di luar hakim membatalkan perjanjiannya. Jika ia mempergunakan haknya membeli kembali barangnya yang telah dijual, itu berarti ia di luar hakim, membatalkan perjanjiannya dan menuntut kembali barangnya sebagai miliknya. Dengan demikian, si pembeli yang membeli barang dengan janji membeli kembali itu memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya itu dengan memikul kewajiban untuk sewaktu-waktu (dalam jangka waktu yang diperjanjikan) menyerahkan kembali barangnya kepada si pembeli. Baru setelah lampainya jangka waktu yang diperjanjikan itu ia akan menjadi pemilik yang tetap;
- Bahwa menurut Majelis Hakim pengertian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan dan “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (vide pasal 1458 KUHPerdata). Definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Jadi, jual beli merupakan perjanjian *konsensual/konsensual*. Ketika unsur-unsur pokok jual beli (unsur esensial) sudah terpenuhi (barang dan harga), maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak (*obligatoir*). Selanjutnya, pihak penjual harus menyerahkan barangnya, karena jual beli saja tidak otomatis memindahkan hak milik. Realisasinya (*levering*) tergantung pada benda yang akan dijualbelikan. Bila barang bergerak (bukan atas nama), maka penyerahan dilakukan dengan mengoperkan barangnya sehingga pihak pembeli menguasai barang tersebut. Bila barang tak bergerak, maka penyerahan harus dilakukan secara tertulis.

- Bahwa berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), hukum agraria kita mengadopsi hukum adat (bukan hukum perdata) yang pengaturannya dilakukan oleh pemerintah. Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dinyatakan "jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang".
- Bahwa dalam hukum adat, dikenal lembaga jual beli yang bersifat *terang* dan *tunai*. Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum. Mengadopsi hukum adat tersebut, sifat *terang* disini karena wajib dilakukan dihadapan PPAT, pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Disebut *tunai* karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah *dianggap terjadi bersamaan* (simultan), artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan. Prinsip *tunai* dalam hukum adat tersebut sebenarnya tidak berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan/tindakan terjadi secara bersamaan, seketika terpenuhi kesemuanya. Artinya, ketika Akta Jual Beli (AJB) dilakukan, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya. Akta jual beli (AJB) tanah yang dibuat PPAT bukanlah suatu perjanjian konsensual ataupun perjanjian obligatoir, melainkan suatu perbuatan hukum sebagai syarat penyerahan



(*levering*) tanah, yang menurut ketentuannya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak miliknya (hak kepemilikan).

- Bahwa berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah dan rumah dalam perkara *in casu* telah diakui kedua belah pihak, yang dapat diketahui dari dalil replik Penggugat poin ke-3 dengan menyatakan : “Penggugat benar-benar telah membeli obyek sengketa dari Tergugat secara terang dan tanpa paksaan” dan dalil jawaban Tergugat poin ke-2 huruf c dengan menyatakan : “TERGUGAT menyerahkan tanah dan Rumahnya tersebut untuk dibeli oleh PENGGUGAT”. Fakta tersebut sesuai dengan keterangan para saksi **HARNINGSIH** sesuai dengan perjanjian awalnya antara penggugat dengan tergugat bahwa tanah dan rumah mau dibeli lagi dengan harga Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), saksi Kasmin pada tahun 2015 SITI MURNIASIH memberitahu saksi Kasmin, katanya rumah dan tanahnya dibeli SUNAR MININGSIH dengan harga Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah), saksi **KARTO WINOTO** tanah milik SUNAR MININGSIH yang berada di Sumberarum telah dijual kemudian hasil penjualannya dibelikan tanah dan rumah di Desa Banjarsari, Kecamatan trucuk, Kabupaten Bojonegoro dan saksi **ZAINAL ABIDIN** awalnya Tergugat datang kerumah saksi Zainal Abidin, minta tolong menjadi saksi perjanjian jual beli dan kontrakan tanah dan rumahnya dan mengatakan Tergugat mengontrak rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan keterangan para saksi tersebut bersesuaian dengan bukti yang diajukan Tergugat sendiri yaitu bukti T.1 tentang Surat Perjanjian Jual Beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual. Pengakuan kedua belah pihak tentang adanya jual beli tanah tersebut adalah merupakan salah satu alat bukti sebagaimana ketentuan pasal 1866 KUHPerdara dan pasal 164 HIR ;
- Bahwa mengenai syarat sahnya perjanjian diatur dalam **pasal 1320 – pasal 1337 KUHPer**, yaitu:
 1. **Kesepakatan para pihak**. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling*,

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



mistake), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan **pasal 1321 KUHPer**, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2. **Kecakapan para pihak.** Pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang sebagaimana ketentuan pasal 1330 KUHPerdata yaitu :
 - a. Orang-orang yang belum dewasa
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
 - c. Orang-orang perempuan yang telah kawin namun ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena pasal 31 undang-undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
3. **Suatu hal tertentu.** Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian (vide pasal 1332 KUHPerdata) dan suatu perjanjian harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya (vide pasal 1333 KUHPerdata);
4. **Suatu sebab yang halal.** Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (vide pasal 1337 KUHPerdata).

Bahwa jika mengacu pada isi dan penjelasan syarat sahnya perjanjian diatas dan adanya kesesuaian keterangan para saksi sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan maka perjanjian jual beli tanah rumah antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dengan kesadaran para pihak yaitu adanya kesepakatan tanpa paksaan antara Penggugat dan Tergugat dalam membuat apa yang diperjanjikan tersebut. Fakta tersebut didukung dengan keterangan saksi yang diajukan pihak Tergugat sendiri yaitu saksi Zainal Abidin yang menerangkan Tergugat datang kerumah saksi Zainal Abidin, meminta tolong agar saksi Zainal mau menjadi saksi dalam perjanjian jual beli dan kontrakan tanah dan rumahnya dan mengatakan Tergugat mengontrak rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Adanya



keterangan saksi Zainal Abidin ini sekaligus membantah dalil Tergugat sendiri yang menyatakan dalam jawabannya : “saudara dari **PENGGUGAT** yang bernama **HARNINGSIH** dengan menggunakan Bujuk Rayu, akal cerdas, keadaan palsu dan bohong, khilafiah menyuruh **TERGUGAT** menjual Rumahnya kepada saudaranya agar kebutuhan dari **TERGUGAT** yang seorang Janda beranak 3 yang masih kecil-kecil dapat terpenuhi, dan nanti setelah 3 (tiga) tahun **TERGUGAT** bisa membeli Kembali/ Menebus kembali tanah dan rumah miliknya tersebut, dan bahkan **TERGUGAT** masih bisa menempati dengan cara mengkontrak selama 3 tahun, dengan pembayaran kontrak yang dihitung sebagai Pembayaran jual beli rumah dan tanah tersebut” dan dalil Tergugat inipun tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat dipersidangan.

- Bahwa setelah Majelis Hakim cermati, ada dalil Tergugat yang ambigu secara hukum. Hal tersebut dapat dilihat dari dalil jawaban Tergugat poin ke-2 huruf c : “**TERGUGAT** bisa membeli Kembali/ Menebus kembali tanah dan rumah miliknya tersebut, dan bahkan **TERGUGAT** masih bisa menempati dengan cara mengkontrak selama 3 tahun” dan faktanya, Tergugat mau menjual rumah/tanahnya kepada Penggugat bahkan mengajak saksi Zainal Abidin untuk menjadi saksi Tergugat dalam surat perjanjian beli tertanggal 12 Maret 2015.
- Bahwa Tergugat malah terkesan “menyalahkan” perjanjian jual beli tanah rumah yang telah disepakati dengan Penggugat dan telah ditandatangani sendiri dengan menjawab pada posita ke 2 huruf g : *Jual Beli yang semacam itu adalah bertentangan dengan Hukum agraria Indonesia yang masih menganut Hukum adat, Jual beli itu harus bersifat Terang, Tunai/Kontan dan Kongret serta Riil* “Pembuatan perjanjian tertanggal 12 Maret 2015 adalah merupakan Jual beli dengan hak membeli kembali dalam Hukum Agraria Indonesia yang menganut hukum adat adalah Perbuatan yang dilarang” (vide jawaban Tergugat posita ke-2 huruf h) dan “jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam surat Perjanjian Jual beli Rumah / Tanah dan Kontrak Rumah tertanggal 12 Maret 2015 bertentangan dengan Hukum Agraria Indonesia, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Pebruari 1983 No.3804 K / Pdt/1981 jo Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 20 Maret 1989 No.361 PK / Pdt / 1986” (vide jawaban Tergugat posita ke-2 huruf i). Fakta ini menunjukkan Tergugat tidak mau bertanggungjawab secara hukum terhadap apa yang telah diperjanjikan kepada Penggugat. Hak dan

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



kewajiban telah diatur dalam perjanjian jual beli tersebut. Haknya Tergugat sudah diterima sebagaimana pengakuan Tergugat sendiri dalam dalilnya pada posita jawaban Tergugat ke 2 huruf f *TERGUGAT menerima uang dengan cara dicicil, dengan total pembayaran Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah)* sedangkan kewajiban Tergugat untuk melepaskan rumah dan tanahnya sebagaimana isi perjanjian jual beli kepada Penggugat tidak dilakukan oleh Tergugat sampai saat ini.

- Bahwa terkait dengan “jual beli dengan syarat hak membeli kembali” tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sampai sekarang aturan pasal yang membolehkan perjanjian jual beli dengan syarat hak membeli kembali itu masih ada (belum dicabut) yaitu pasal 1519 KUHPerdata dikatakan bahwa :”kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan atas suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga asal dengan disertai penggantian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1532 KUHPerdata yaitu penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembeliannya serta penyerahannya, begitu pula biaya- biaya yang perlu untuk pembetulan – pembetulan dan biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahan ini.
- Bahwa dengan demikian frasa “jual beli dengan syarat hak membeli kembali” sebagaimana ketentuan pasal 1519 KUHPerdata, masih dibolehkan secara hukum tetapi harus memenuhi syarat yang telah ditentukan didalam pasal 1520 KUHPerdata yaitu : *hak untuk membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama dari lima tahun. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk waktu yang lebih lama maka waktu itu diperpendek sampai menjadi lima tahun.* Dan berdasarkan kaidah hukum putusan MA No.3317 K/Pdt/1995 tanggal 11 September 1996 mensyaratkan “hak untuk membeli kembali tanah yang telah dijualnya harus ada didalam perjanjian” ;
- Bahwa setelah Majelis Hakim periksa didalam persidangan dan telah diakui bersama kedua belah pihak, ternyata perjanjian jual beli tersebut sebagaimana bukti T.1 adalah perjanjian jual beli dengan syarat hak membeli kembali berlaku untuk waktu sampai 3 (tiga) tahun paling lama akan ditebus/dikembalikan kepada Tergugat dengan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani para pihak Penggugat dan Tergugat serta saksi Harningsih dan saksi Zainal Abidin pada tanggal 12 Maret 2015 ;

- Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti akta jual beli dihadapan PPAT yang telah dilakukan kedua belah pihak yaitu Akta jual beli No. 113/2015, tertanggal 14 April 2015, dihadapan PPAT DIDIEK WAHYU INDARTA, SH. antara SITI MURNI ASIH selaku penjual dengan SUNAR MININGSIH selaku pembeli (vide bukti P.2) dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa menurut hemat Majelis Hakim, akta jual beli adalah akta otentik. Akta otentik kekuatan pembuktiannya sesuai yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara adalah sempurna (*Volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sepanjang terhadapnya tidak diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang diajukan pihak lawan demikian rupa setara dan sempurna sehingga mampu menggoyahkan eksistensi Akta Otentik tersebut (Vide : M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2006, Hal 545-546).
- Bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut diatas sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:
"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
- Bahwa selanjutnya dalam pasal 2 ayat (1) PP No.37 tahun 1998 tentang PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) dinyatakan tugas pokok PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan berdasarkan pasal 2 ayat (2) PP tersebut menjelaskan perbuatan hukum tertentu dalam pasal 2 ayat (1) antara lain : **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan;

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

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)



- Bahwa dengan demikian, apabila mengacu pada alas hak adanya akta jual beli saja sudah cukup secara formil memenuhi persyaratan terbitnya Sertifikat Hak Milik. Adapun keberatan terhadap hal ini maka ada upaya hukumnya yaitu mengajukan keberatan terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ketentuan Perkap BPN No. 11 tahun 2016;
- Bahwa jika merujuk pada keterangan saksi dari pihak Tergugat sendiri yaitu saksi Muhammad Masrofin dan saksi Arif Eko Nugroho dimana keduanya adalah PNS yang bekerja pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1015 atas nama Sunar Miningsih dengan alas haknya yaitu akte jual beli tanggal 14 April No. 113 tahun 2015 dan syarat syarat formil penerbitan Sertifikat Hak Milik dalam perkara ini sudah terpenuhi (vide bukti P.3) dan apabila ada keberatan disampaikan dengan mengajukan surat ke kantor BPN berdasarkan Perkap BPN No. 11 tahun 2016;
- Bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (vide pasal 32 ayat (1) PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH) dan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah dibuat menurut prosedur yang berlaku menjadi bukti yang sempurna (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.0234 K/Pdt/1992);
- Bahwa kesepakatan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam akta jual beli tersebut telah sesuai dengan pasal 1320 hukum perdata, dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai obyek tanah yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut sudah dikatakan jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan", dan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta



harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;

- Bahwa dengan demikian, apabila suatu perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian (termasuk telah *disepakati* oleh para pihak), maka sepanjang syarat lainnya juga terpenuhi (jika ada), perjanjian dimaksud tentu mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*beginzel dercontract vrijheid*). Demikian juga perjanjian tersebut mengikat sebagai -dan merupakan- undang-undang (*pacta sun servanda*) bagi mereka yang membuatnya (*vide* Pasal 1338 BW);
- Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan, Penggugat adalah pembeli beritikad baik, dimana pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT, tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat berdasarkan warisan dari ibunya almh.Kuryati (*vide* bukti T.2 dan T.8) sebagaimana dalil Tergugat dalam gugatan rekompensinya posita ke 3 dan tidak ada satupun dalil yang dapat membantahnya ;
- Bahwa atas dasar hal tersebut diatas telah membuktikan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah” dan berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#) juga menyatakan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:
 - Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan yaitu Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) ;
 - Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain Penjual (Tergugat) adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya berdasarkan

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutipan Buku C Desa No.510 Persil No.79 Kelas D.I seluas 400 M2 atas nama SADIRAN P SOKIMAN (vide bukti T.9) dan Tergugat adalah satu-satunya ahli waris SADIRAN P SOKIMAN yang berhak atas obyek sengketa (vide bukti T.2) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bukti T.3 tidak terkait langsung dengan pokok perkara maka tidak relevan dipertimbangkan dan bukti T.10, T.11, T.12 pun tidak bisa dibuktikan Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi dipersidangan sehingga tidak dapat dipertimbangkan, sedangkan T.4 dan T.8 justru menguatkan bahwa Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya ahli waris sebagaimana yang dipertimbangkan di atas ;

Menimbang, bahwa atas seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut, maka Petitum ke-2 (dua) Penggugat dapat dikabulkan dan oleh karena petitum ke 2 dikabulkan maka petitum ke 3 secara *mutatis mutandis* dikabulkan pula ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 Majelis Hakim berpendapat penilaian terhadap alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat khususnya terhadap bukti T.1 telah dipertimbangkan sebagaimana yang terurai dalam pertimbangan hukum diatas dan ternyata kedua belah pihak telah mengikatkan dirinya masing-masing dalam suatu perjanjian dan telah terpenuhi sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerdara maka dengan demikian petitum ke -4 patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum ke 5 yang menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, setelah 3 (tiga) tahun masa kontrakannya berakhir pada tanggal 12 Maret 2018, adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa melawan hukum (*onrechmatige*) dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya melanggar hukum tertulis sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yaitu adanya perbuatan yang melawan hukum, harus ada kesalahan pada pelaku, harus ada kerugian dan ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian atau undang-undang (*onwetmatige*) saja tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lidenbaum melawan Cohen, maka ukuran yang menjadi pertimbangan melawan hukum (*onrechmatige*) tidak hanya melanggar hukum

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis, tapi juga harus diartikan berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar :

- Hak subyektif orang lain;
- Kewajiban hukum pelaku;
- Kaedah kesusilaan;
- Kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai Kompensi, bahwa yang memiliki hak atas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jalan Lingkungan
- Sebelah Timur : Tanah Milik Tadjji
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Sarif
- Sebelah Barat : Tanah Milik Nirwatin

adalah Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dengan alas hak Akta Otentik berupa Sertifikat Hak Milik No.1015 atas nama SUNAR MININGSIH, dengan luas : 167 M2, yang dikeluarkan kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, tertanggal 10 November 2015. Bahwa berdasarkan Dalil-Dalil Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Dalil-Dalil Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi, keterangan saksi-saksi baik dari Penggugat kompensi maupun Tergugat kompensi, serta berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim, maka jelas bahwa Tergugat Kompensi /Penggugat Rekompensi sampai dengan saat ini masih menguasai dan mendiami tanah objek sengketa yang menjadi hak dari Penggugat Kompensi /Tergugat Rekompensi. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat Kompensi /Penggugat Rekompensi telah **melanggar hak subyektif orang lain**, yaitu menguasai dan mendiami tanah yang bukan haknya yang berakibat kepada kerugian bagi pihak yang berhak atas tanah sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas, petitum ke-5 patut dikabulkan dan oleh karena itu *secara mutatis mutandis* petitum ke 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan sistem pembuktian dalam Hukum Acara Perdata adalah pembuktian formil maka terhadap petitum ke-7 Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tidak berhasil membuktikan secara formil jumlah uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap bulannya, maka petitum ke-7 Penggugat kompensi tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi Majelis Hakim berpendapat terkait besaran jumlah uang paksa, Majelis Hakim tidak sependapat dengan petitum Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi yang mengajukan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi putusan ini namun Majelis Hakim dapat mengabulkan secara patut apabila Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi tidak melaksanakan putusan ini secara sukarela maka Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari kepada Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dengan demikian petitum ke-8 Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke-1 gugatan Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi yang memohon supaya gugatan dikabulkan seluruhnya, menurut Majelis Hakim karena petitum ke-7 ditolak maka gugatan Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi dalam Jawaban Gugatannya juga mencantumkan gugatan balik / rekonpensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekonpensi tersebut;

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa berkas perkara ternyata dalam jawaban Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi ada tuntutan provisionil yang pada pokoknya adalah meletakkan Sita Jaminan terhadap SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi menyampaikan menolak seluruh dalil gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi ;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



Menimbang bahwa atas adanya tuntutan provisionil tersebut, maka majelis hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Putusan Provisi atau provisionil menurut Prof. Sudikno Mertokusumo adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan.;

Menimbang, bahwa keputusan yang bersifat sementara (*provisi*) sebagaimana yang diatur dalam pasal 180 HIR haruslah memenuhi syarat formil sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAAD) DAN PROVISIONIL;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, Jakarta, 2008, halaman 885 menyatakan syarat provisi adalah :

- a) Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
- b) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
- c) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Menimbang , bahwa maksud dan tujuan dari “Putusan Provisi” adalah merupakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak, yang bersifat segera dan mendesak, dan juga bahwa putusan Provisi adalah “suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi yang tidak mengenai pokok perkara” (vide Putusan MA No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim memandang terhadap tuntutan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi tersebut tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya dan lagipula putusan provisional bukanlah putusan sita jaminan karena putusan provisionil sifatnya hanya melarang/membolehkan saja, tidak diikuti oleh eksekusi untuk melaksanakan (vide *Putusan MA-RI No. 1738.K /Sip/1976*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, tuntutan provisi dari Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi haruslah dinyatakan ditolak ;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi tersebut, Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi telah mengajukan jawaban / tanggapan mengenai rekonsensi yang diajukan pada tanggal 29 Oktober 2018, dan atas tanggapan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi tersebut, Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi juga telah mengajukan tanggapannya pada tanggal 5 Nopember 2018, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka jawab menjawab tersebut harus telah dianggap termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi dalam gugatan rekonsensi nya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena perbuatan **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** yang membeli tanah dan rumah tersebut dengan cara khilafiah dan bujuk rayu serta tipu daya dengan pembayaran yang tidak semestinya dan pembuatan surat perjanjian Jual beli dengan Hak membeli kembali serta menerbitan sertipikat dengan Akta bertingkat yang diawali dengan Akta Hibah tanggal 30-03-2015 No.100/2015 bukan Ahli Waris dari **SADIRAN P SOEKIMAN** dan maka sudah sepatutnya apabila **TERGUGAT REKONPENSİ /PENGGUGAT KONPENSİ** yang menguasai SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH**, atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ** dalam keadaan baik dan sempurna, untuk dilakukan perubahan Balik Nama Menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ**, dan keuangan yang telah diterima **PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT KONPENSİ** akan dikembalikan kepada **TERGUGAT REKONPENSİ / PENGGUGAT KONPENSİ** dan apabila sulit dengan bantuan alat Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah menjawab dan membantah sebagaimana tanggapannya tentang Rekonpensi pada pokoknya :

- Bahwa dalil Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi nya pada point ke 3 sampai dengan 12 sebab intinya Penggugat Rekonpensi mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa yang memang saat itu obyek sengketa secara fisik ada dalam penguasaan fisik Penggugat Rekonpensi dan masih belum bersertifikat dan setelah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat Rekonpensi kemudian Tergugat Rekonpensi mengajukan permohonan persertifikatan obyek sengketa ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bojonegoro dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No.1015 atas nama Tergugat Rekonpensi. Penggugat Rekonpensi hanya menyatakan butuh uang dengan maksud untuk menjual tanah miliknya dan secara fisik tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat Rekonpensi sehingga Tergugat Rekonpensi punya iktikad baik untuk membeli obyek sengketa dan sudah dibayar lunas.

Menimbang, bahwa baik Penggugat rekonpensi / Tergugat konpensi maupun Tergugat rekonpensi / Penggugat konpensi semua alat bukti yang diajukan dalam gugatan konpensi adalah alat bukti yang juga dipergunakan dalam gugatan rekonpensi ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan dalam gugatan konpensi sepanjang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensi dan ada hubungannya dengan gugatan rekonpensi ini, maka alat bukti tersebut harus dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam gugatan rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tersebut dalam sengketa Gugatan balik / Rekonpensi ini yang menjadi pokok sengketa adalah :

Apakah Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena membeli tanah dan rumah tersebut dengan cara khilafiah dan bujuk rayu serta tipu daya dengan pembayaran yang tidak semestinya dan pembuatan surat perjanjian Jual beli dengan Hak membeli kembali serta menerbitkan sertipikat dengan Akta bertingkat ?

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan siapa yang berhak atas tanah objek sengketa telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim didalam pertimbangan hukum dalam Kompensi. Bahwa Penggugat kompensi / Tergugat Rekompensi telah berhasil membuktikan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa melalui pembuktian menggunakan bukti surat dan saksinya, sedangkan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi tidak berhasil membuktikan adanya pembelian tanah dan rumah oleh Tergugat Rekompensi tersebut dengan cara kekhilafan dan bujuk rayu serta tipu daya. Justru keterangan para saksi yang diajukan Penggugat Rekompensi malah menguatkan dalil-dalil gugatan Kompensi yang diajukan oleh Tergugat Rekompensi /Penggugat Kompensi sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan kompensi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat Rekompensi /Tergugat Kompensi ke 2 terkait Sah dan Berharga Sita Jaminan atas SHM No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama **SUNARMININGSIH** yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, telah ditolak sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam provisi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 3, 4, 5 dan 6 karena saling berkaitan satu sama lain dan telah pula dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan kompensi dimana Penggugat Kompensi /Tergugat Rekompensi dapat membuktikan dalil gugatan Kompensi nya maka secara mutatis mutandis petitum 3, 4 ,5 dan 6 menjadi tidak berdasar hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 gugatan Rekompensi yang menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi dari PENGGUGAT KOMPENSI / TERGUGAT REKONPENSI, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa syarat putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) menurut Pasal 180 HIR, Pasal 54 RV adalah :

- Gugatan didasarkan alas hak berupa akta otentik ;
- Didasarkan pada akta bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan putusan dijatuhkan verstek ;
- Didasarkan kepada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

(Vide : M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, 2006, Hal.902) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain berpedoman pada pasal diatas, juga dapat dipedomani dari SEMA No. 3 tahun 2000, bahwa putusan serta merta tidak boleh dijatuhkan kecuali dalam hal-hal :

- Gugatan didasarkan pada akta otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangan ;
- Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa habis / lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa beritikad baik ;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv ;
- Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht* ;

(Vide : Mahkamah Agung RI, Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata, 2006, Hal.173-174) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 54 RV, dan SEMA No. 3 tahun 2000 tersebut diatas, maka ternyata dalam perkara ini meskipun Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi mendasarkan gugatan pada akta otentik berupa Sertifikat Hak Milik No.1015/ Desa Banjarsari Surat Ukur tanggal 23 – 08- 2015 No.1011/Banjarsari/2015 tercatat atas nama SUNARMININGSIH yang terletak di Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro, akan tetapi sepanjang pemeriksaan berlangsung Majelis Hakim tidak pernah menjatuhkan putusan Provisionil dan gugatan tidak berdasarkan pada Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan, maka petitum ke-7 (tujuh) adalah tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena semua petitum ditolak maka petitum ke-1 mengenai permohonan menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi untuk seluruhnya harus dinyatakan ditolak ;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn



DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi ditolak seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR, biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KOMPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi tersebut untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1015, atas nama SUNAR MININGSIH (Penggugat), terletak di Desa Banjarsari, KecamatanTrucuk, Kabupaten Bojonegoro.
3. Menyatakan Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi adalah yang berhak atas obyek sengketa tersebut.
4. Menyatakan telah terjadi perjanjian kontrak atas obyek sengketa antara Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi, selama 3 (tiga) tahun, yaitu sejak tanggal 12 Maret 2015 dan berakhir tanggal 12 Maret 2018.
5. Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi, setelah 3 (tiga) tahun masa kontrakannya berakhir pada tanggal 12 Maret 2018, adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi dan keluarganya atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan obyek sengketa dari harta benda yang berada di atasnya

serta beban yang melekat selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi tanpa adanya uang tebusan kembali tersebut dalam keadaan baik dan sempurna dan apabila perlu dengan bantuan alat negara.

7. Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan tersebut dengan baik dan sempurna.
8. Menolak Gugatan Penggugat kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSİ

- Menghukum Tergugat kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.841.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019, oleh Eka Prasetya Budi Dharma, SH, MH sebagai Hakim Ketua, Nurjamal, SH, MH dan Isdaryanto, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor : 20/Pdt.G/2018/PN Bjn tertanggal 24 September 2018, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 6 Pebruari 2019 diucapkan dalam persidangan

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rita Ariana, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi serta Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Nurjamal, SH, MH.

Eka Prasetya Budi Dharma, SH, MH.

2. Isdaryanto, SH, MH.

Panitera Pengganti,

Rita Ariana, SH

Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	: Rp. 100.000,-
- Panggilan	: Rp. 375.000,-
- Biaya Sumpah	: Rp. 75.000,-
- Pemeriksaan setempat	: Rp.1.250.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-

Jumlah :Rp.1.841.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah)