



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Trenggalek yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**KASWARI MASRAM**, Tempat/tanggal lahir di Trenggalek, 18 April 1978, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Brigjen Sutran Gg. Sidomulyo No. 3 RT. 020 RW. 006, Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek, dalam hal ini dikuasakan kepada :

1. **BAMBANG TRI HARYONO, S.H.;**
2. **AHMAD GOVINDA ARUNNAHYA, S.H.;**
3. **MOCHAMAD AGUS SAIFUDIN, S.H.;**
4. **DEVID HENDRA WIJAYA, S.H.;**
5. **ARIF FATKHURROHMAN, S.H.;**

Yang merupakan para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Jawa Timur (LBH JATIM) yang beralamat di RT/RW 001/001, Desa Simo, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek tanggal 18 Oktober 2023 dibawah Register Nomor : 125/K.Kh/2023/PN Trk, selanjutnya disebut sebagai ----- **Pengugat;**

### LAWAN

**1. H. SUWARNO, S.H., M.M.**, NIK : 3503053112540033, Umur 68 tahun, Alamat KTP : Dusun Benge RT. 007 RW. 003, Desa Winong, Kecamatan Tugu, Kabupaten Trenggalek, Alamat sekarang (domisili) : Toko Gabyy Collection, Jl. Ki Mangun Sarkoro Boyolangu Tulungagung, dalam hal ini dikuasakan kepada :

1. **MUH. IHSAN MUHLASHON, S.H.I., M.H.;**
2. **SAMSUNAHAR, S.Sy.;**
3. **NURUL HUDA, S.H.;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**4. MOCHTAR MUSTOFA, S.Sy.;**

**5. FERY YANUAR PURBYANTORO, S.H.;**

Yang merupakan para Advokat pada Law Office "MUHLAS & PARTNERS" yang beralamat di RT. 02 RW. 02, Desa Wates, Kecamatan Sumbergempol, Kabupaten Tulungagung, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek tanggal 18 Oktober 2023 dibawah Register Nomor : 127/K.Kh/2023/PN Trk, selanjutnya disebut sebagai -----

**Tergugat;**

**2. CANTIKA DYNAR WARNA, NIK : 35030546110440001,** Umur 18 tahun, Alamat Dusun Bengle RT. 007 RW. 003, Desa Winong, Kecamatan Tugu, Kabupaten Trenggalek, dalam hal ini dikuasakan kepada :

**1. RONI MUHTAHARUN, S.H., M.H.;**

**2. TRI MEI ERNAWATI, S.H.;**

Keduanya Pengacara / Advokat yang berkantor di Jl. Brigjen Sutran No. 101, Kabupaten Trenggalek, Provinsi Jawa Timur, Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek tanggal 14 November 2023 dibawah Register Nomor : 137/K.Kh/2023/PN Trk, selanjutnya disebut sebagai -----

**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk tanggal 10 Oktober 2023 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk tanggal 10 Oktober 2023 tentang Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak di persidangan;

Telah mempelajari hasil pembuktian yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama proses persidangan dalam perkara ini;

Telah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat;

Halaman 2 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk

#### 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)



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Oktober 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Trenggalek pada tanggal 17 November 2023 di bawah Register Nomor 25/Pdt/G/2023/PN Trk telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut berikut :

1. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2023 telah terjadi ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat , dimana kedudukan Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pada intinya menyebutkan sebagai berikut :

1.1. Obyek Jual Beli terdiri atas 3 (tiga) bidang tanah yang terdaftar atas :

1.1.1 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3634/1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 07 Mei 1992 atas nama SUWARNO, Haji, Sarjana Hukum, Magister Manajemen 31/12/1954 (Tergugat) dan CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

1.1.2 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1228/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

1.1.3 Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

1.2. Harga obyek jual beli yang telah disepakati antara Penjual dan Pembeli adalah senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan teknis pembayaran sebagai berikut :

1.2.1. Sebesar Rp 1.116.500.000,- (satu milyar seratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah) telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dengan rincian :

1.2.1.1. Pada tanggal 21 Februari 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

1.2.1.2. Pada tanggal 22 Februari 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

1.2.1.3. Pada tanggal 13 Maret 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

1.2.1.4. Pada tanggal 29 Maret 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

1.2.1.5. Pada tanggal 08 April 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

1.2.1.6. Pada tanggal 09 April 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

1.2.1.7. Pada tanggal 18 Juli 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah);

1.2.1.8. Pada tanggal 28 Juli 2023 telah dibayarkan sebesar Rp 46.500.000,- (empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

1.2.2. Sisanya Rp 3.883.500.000,- (tiga milyar delapan ratus delapan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan paling lambat selama 18 (delapan belas) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo*, dengan toleransi keterlambatan pembayaran selama 6 (enam) bulan sejak tanggal pelunasan berakhir;

1.3. Setelah pembayaran pertama sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 21 Februari 2023, Tergugat memberi ijin kepada Penggugat untuk mengelola obyek jual beli *a quo*, membuat konsep pengembangan, mengajukan perijinan serta memasarkan konsep tersebut kepada masyarakat;

1.4. Terkait dengan jual beli dan/atau pengalihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3653/Sumbergedong dan Sertipikat Hak Milik Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3654/Sumbergedong yang keduanya atas nama CANTYKA DYNAR WARNA telah diwalikan kepada Tergugat berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk tertanggal 09 Februari 2023;

2. Bahwa penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi menimbulkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya beserta hak dan tanggungjawab yang terkandung didalamnya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsesualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata. Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sah secara hukum;
3. Bahwa Penggugat memiliki badan usaha bernama PT. KARYA HARITO ESTU sesuai dengan Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT KARYA HARITO ESTU" Nomor 16 tertanggal 22-08-2023 yang diterbitkan oleh Notaris MEINDAR FAJAR MARHIYANTO, S.H., M.Kn. yang berkedudukan di Kabupaten Trenggalek, sebagai dasar dalam mengelola obyek jual beli *quo* dengan bentuk *real estate* berupa kawasan bangunan ruko/pertokoan dan tanah *kavling* untuk dipasarkan serta dijual kembali ke masyarakat dan hingga saat ini terdapat beberapa pembeli yang sudah bertransaksi dengan Penggugat;
4. Bahwa dalam rangka perencanaan untuk mengelola obyek jual beli *a quo*, Penggugat telah mendapatkan ijin pengelolaan lahan menjadi kawasan real estate berupa ruko pertokoan dan tanah kavling dari lingkungan setempat, mulai dari tingkat Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW) hingga tingkat Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek berdasarkan Surat Keterangan Nomor 470/845/406.11.02/2023 yang diterbitkan oleh PAMUJI ROCHMAD selaku Lurah Sumbergedong tertanggal 02-08-2023. Kemudian dalam prosesnya, Penggugat meminta Tergugat untuk memberikan persetujuan atas ijin pengelolaan lahan menjadi kawasan real estate kepada Turut Tergugat dan ketika ijin tersebut sudah didapat maka Penggugat bisa melanjutkan untuk memproses pemecahan obyek jual beli *a quo* yang kemudian akan dialihkan hak kepemilikannya ke masing – masing pembeli;
5. Bahwa Tergugat telah menyanggupi untuk menyelesaikan hal-hal yang terkait dengan perijinan pemecahan sekaligus pengalihan hak atas obyek jual beli *a*

Halaman 5 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- quo* dari Turut Tergugat dan Tergugat telah mencapai kesepakatan dengan Penggugat untuk secepatnya menyelesaikan ijin kepada Turut Tergugat tersebut sehingga Penggugat berani untuk melangkah ke tahap awal pengelolaan obyek jual beli *a quo* dengan melakukan pengurusan, pembangunan saluran air serta pembangunan fasilitas umum yang menghabiskan biaya sebesar ± Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa ternyata obyek jual beli *a quo* masih dalam sengketa antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang mana hal tersebut berdampak buruk terhadap Penggugat. Turut Tergugat yang tidak menyetujui adanya penjualan dan pengelolaan tersebut dimana Turut Tergugat merasa berhak mendapatkan sebagian hasilnya apabila obyek jual beli *a quo* dijual karena obyek jual beli *a quo* secara administratif adalah kepemilikan dari Turut Tergugat. Akan tetapi Tergugat juga memiliki hak sepenuhnya untuk menjual obyek jual beli *a quo* berdasarkan pada Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk tertanggal 09 Februari 2023. Atas sengketa yang terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah bertentangan dengan Asas Terang dan Tunai dalam jual beli dimana hal tersebut menyebabkan kerugian kepada Penggugat yang sampai saat ini proses jual beli tersebut mengalami *stagnasi* dan belum bisa dilanjutkan. Maka berdasarkan apa yang terurai diatas Tergugat telah melakukan **perbuatan melawan hukum** sehingga sangat beralasan bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat merupakan **penjual yang tidak beritikad baik**;
  7. Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk tertanggal 09 Februari 2023, Tergugat merupakan wali dari Turut Tergugat yang secara sah dapat melakukan perbuatan hukum menjual atau mengalihkan obyek jual beli *a quo* tanpa harus mendapatkan persetujuan dari Turut Tergugat. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara yang menyatakan bahwa anak yang belum dewasa tidak cakap untuk membuat persetujuan. Maka sangat beralasan bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Turut Tergugat telah melakukan **perbuatan melawan hukum** dengan menghukum Turut Tergugat untuk menyetujui apabila Tergugat melakukan perbuatan hukum berupa menjual, memberikan ijin kepada Penggugat untuk mengelola, melakukan pemecahan serta mengalihkan hak kepemilikan obyek jual beli *a quo* kepada Penggugat;
  8. Bahwa mengingat Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,*

Halaman 6 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “, maka sangat beralasan bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat;*

9. Bahwa atas sengketa antara Tergugat dengan Turut Tergugat pada obyek jual beli *a quo* diatas, Penggugat mengalami pembatalan transaksi jual beli ruko/pertokoan dan/atau tanah kavling hasil dari pengelolaan obyek jual beli *a quo* dengan pembeli dan/atau calon pembeli dengan rincian sebagai berikut :
  - 9.1. Bapak Bambang Irawan, alamat : Sidomulyo Trenggalek, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Uang Muka : Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang kemudian ditarik kembali dengan alasan tanah yang masih sengketa;
  - 9.2. Bapak Didik Rohmadi, alamat : Karangany Trenggalek, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Uang Muka : Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang kemudian ditarik kembali dengan alasan tanah yang masih sengketa;
  - 9.3. Ibu Susi/Bapak Katik, alamat : Sambirejo Trenggalek, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - 9.4. Bapak Tri, alamat : Karangany Trenggalek, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - 9.5. Bapak Yanto, alamat : Gandusari Trenggalek, bekerja di Jepang, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - 9.6. Bapak Supriono, alamat : Pogalan Trenggalek, bekerja di Jepang, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
  - 9.7. Bapak Teguh, alamat : Sumberingin Trenggalek, bekerja di Korea kesepakatan harga yang tercapai : Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
  - 9.8. Bapak Budiono, alamat : Gandusari Trenggalek, bekerja di Ternate kesepakatan harga yang tercapai : Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - 9.9. Bapak Joko, alamat : Ngantru Trenggalek, kesepakatan harga yang tercapai : Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - 9.10. Bapak Pujiono, alamat : Sukorame Trenggalek, bekerja di Belanda, belum ada kesepakatan harga;

Halaman 7 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.11. Ibu Emy, bekerja sebagai Notaris di Trenggalek, belum ada kesepakatan harga;
- 9.12. Ibu Iva, bekerja sebagai Notaris di Trenggalek, belum ada kesepakatan harga;
10. Bahwa kerugian yang dialami Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut :
  - 10.1. Penggugat mengalami kerugian materiil berupa biaya pengurusan, biaya pembuatan fasilitas umum dan biaya pembuatan saluran air sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  - 10.2. Penggugat mengalami kerugian berupa pembatalan transaksi jual beli oleh pembeli dari Penggugat (Bapak Bambang Irawan dan Bapak Didik Rohmadi) yang meminta kembali uang muka atas pembelian hasil pengelolaan obyek jual beli *a quo* yang disebabkan masih dalam sengketa kepada Penggugat sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
  - 10.3. Penggugat mengalami kerugian berupa biaya penyelesaian permasalahan *a quo* secara litigasi yang disebabkan tidak adanya upaya penyelesaian perkara melalui musyawarah kekeluargaan dengan Tergugat sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa Penggugat sudah berupaya menyelesaikan permasalahan ini dengan melakukan musyawarah secara kekeluargaan dan mediasi yang dilakukan beberapa kali dengan Tergugat dan Turut Tergugat serta pihak-pihak yang terkait. Akan tetapi tidak ada solusi atas permasalahan tersebut;
12. Bahwa posisi Penggugat saat ini masih sebagai pembeli atas obyek jual beli *a quo* sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 01 Agustus 2023. Sebagai pembeli yang beritikad baik maka demi hukum Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatas sampai jual beli tersebut selesai dan masing-masing pihak terpenuhi hak dan kewajibannya. Selanjutnya Penggugat juga meminta ganti rugi kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat terhadap obyek jual beli *a quo* dengan harapan nama baik Penggugat sebagai pelaku usaha property akan pulih seperti sediakala sehingga mendapatkan kepercayaan kembali dari calon pembeli dari Penggugat untuk melanjutkan kembali usaha jual beli property;
13. Bahwa Penggugat sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau menjual lagi obyek jual beli *a quo* kepada pihak lain. Maka dengan ini Penggugat memohon terlebih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu agar Pengadilan Negeri Trenggalek berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek jual beli *a quo*;

14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
15. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat. Maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*).

Maka berdasarkan segala hal yang terurai diatas, Penggugat mohon hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek untuk memeriksa dan mengadili serta memutus :

## **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat yang telah dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi tertanggal 01 Agustus 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 01 Agustus 2023 sampai terselesaikannya hak dan kewajiban masing-masing pihak;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan hak kepemilikan kepada Penggugat atas :
  - 6.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3634/1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 07 Mei 1992 atas nama SUWARNO, Haji, Sarjana Hukum, Magister Manajemen 31/12/1954 (Tergugat I) dan CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Tergugat II) yang terletak di Desa Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;
  - 6.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1228/Sumbergedong/2006 tanggal

Halaman 9 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk

### 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

11-05-2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Tergugat II) yang terletak di Desa Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

6.3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus empat puluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Tergugat II) yang terletak di Desa Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
8. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding.

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya di persidangan, Tergugat datang menghadap Kuasanya di persidangan, dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya di persidangan sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan sikap bersedia melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim Mediator bernama **EKO SUPRIYANTO, S.H., M.H. Li.** akan tetapi tidak berhasil;

Halaman 10 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 November 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui kebenarannya secara jelas oleh Tergugat;
2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan halaman 464, isi dari jawaban tidak hanya berisi bantahan terhadap pokok perkara, namun juga boleh dan dibenarkan memberi jawaban yang berisi pengakuan (*confession*), terhadap sebagian atau seluruh dalilgugatan.

Bahwa Tergugat hendak menjawab dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat menerima gugatan Penggugat pada Posita 1.1 sampai dengan 1.2;
  - Bahwa Bahwa Tergugat membenarkan adanya Transaksi proses pengikatan Jual-beli (PPJB) dengan obyek pada Posita nomor 1.1 dan dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada posita nomor 1.2 beserta pembayaran Penggugat dengan total Rp. 1.116.500.000,- (satu milyar seratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah), beserta rinciannya pada posita nomor 1.21.1 sampai 1.2.1.8, dengan sisa pembayaran sebesar Rp. 3.883.500.000,- ( Tiga milyar delapan ratus delapan puluh delapan tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang tertuang pada posita nomor 1.2.2;
  - Bahwa dalam posita nomor 1.3. Tergugat memberikan izin kepada Penggugat dengan iming-iming Penggugat akan melunasi pembelian tanah tersebut dalam waktu secepatnya, namun sampai saat ini sesuai pengakuan Penggugat pada Posita nomor Sembilan (9) telah melakukan transaksi kepada Pihak ke-3 Tergugat tidak mengetahui sama sekali, dan Penggugat hanya menekan kepada Tergugat untuk segera melakukan peralihan hak obyek aquo kepada Penggugat, sedangkan tidak ada proges pembayaran menuju pulunasan dengan baik, sedangkan jauh hari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum Tergugat menandatangani PPJB tersebut sering menyampaikan kepada Penggugat untuk membantu keuangan pelunasan piutang dengan jaminannya adalah obyek sengketa aquo, namun Penggugat seakan-akan keberatan dengan permintaan Tergugat dan dengan rincian pembayaran tanah tersebut membuat Tergugat ragu **apakah Penggugat betul-betul ingin melunasi pembelian tanah tersebut atau tidak**;

- Bahwa dalam posita nomor 1.4. Tergugat telah memiliki Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek dengan Nomor perkara 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023, untuk obyek sengketa aquo;
- 2. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (2)”;
  - Bahwa pada awalnya proses jual beli adalah Penggugat dengan Tergugat diawali dari Pertemuan antara Penggugat dengan Turut Tergugat di rumah Tergugat dusun bangle Rt. 007, Rw. 003 desa Winong Kec. Tugu, Kab. Trenggalek yang sekarang ditempati oleh Turut Tergugat, Kemudian Penggugat oleh Turut Tergugat diarahkan menemui/menghubungi Tergugat untuk melanjutkan proses jual beli tanah tersebut (SHM No. 2017, SHM No. 3653, SHM No. 3654) dan saksi-saksi yang dibawa dalam penandatanganan PPJB tersebut adalah saksi-saksi dari Penggugat saja dan tidak mengetahui proses dari awal jual-beli obyek aquo;
  - Bahwa jauh hari sebelum Tergugat menandatangani PPJB tersebut sering menyampaikan kepada Penggugat untuk membantu keuangan pelunasan piutang dengan jaminannya adalah obyek sengketa aquo, namun Penggugat seakan-akan keberatan dengan permintaan Tergugat dan dengan rincian pembayaran tanah tersebut membuat Tergugat ragu apakah Penggugat betul-betul ingin melunasi pembelian tanah tersebut atau tidak **sehingga dalil gugatan Penggugat pada posita nomor (2) sepatutnya untuk ditolak**;
- 3. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (3)”;
  - Bahwa dalam PPJB tertanggal 1 Agustus 2023 tersebut Penggugat bertindak untuk atasnama Pribadi bukan selaku PT. KARYA HARITO ESTU dengan segala akibat hukum yang ada sesuai peraturan hukum yang berlaku;
  - Bahwa PT. KARYA HARITO ESTU Nomor 16 tertanggal 22-08-2023, terbit setelah munculnya PPJB sehingga syarat pengelolaan tanah kaveling tersebut belum memenuhi dan sebelumnya Tergugat tidak mengetahui tentang PT. KARYA HARITO ESTU tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (4)";
  - Bahwa perlu dipertegas kembali adanya jual beli obyek *aquo* adalah belum clear dan clean masih dalam pengikatan, tentang proses selanjutnya setelah jual-beli clear dan clean tentunya akan beralih menjadi kepemilikan Penggugat dan menjadi haksepenuhnya Penggugat dalam peruntukannya dibangun, atau dijual lagi, dan atau melakukan penjualan kavling tanah matang tanpa rumah yang jelas **Penggugat harus menyelesaikan status hak atas tanah (jual-beli)** terlebih dahulu sesuai ketentuan dalam Pasal 1457KUH-Perdata, "*jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*", sebelum terjadinya pelunasan oleh Penggugat tentunya tidak akan bisa dialihkan kepemilikan hak tersebut dari Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat;
  - Bahwa Penggugat meminta surat-surat Kepemilikan hak tersebut untuk proses pengerjaan proyeknya dan Peralihan hak kepemilikan, perihal tersebut sangat memberatkan Tergugat, karena sebagaimana Putusan Mahkamah Agung nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang menyatakan,"*semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.*";
5. Bahwa Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (5)";
  - Bahwa yang benar adalah Tergugat siap membantu apabila sudah adanya **Pelunasan oleh Penggugat** dan sudah menjadi kewajiban Penggugat sebagai pembelidantentunya sudah menjadi kewajiban Tergugat untuk membantu proses (pengalihan hak atas obyek sengketa *a quo* akan dilakukan ketika perjanjian jual beli terselesaikan)/ PPJB pasal 3 peralihan, peralihan hak nya dapat ditangguhkan (sesuai perjanjian pengikatan jual beli lunas) dan sesuai Dalam ketentuan pasal 1459 KUHPerdata menyatakan bahwa : "*hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan yang bersangkutan)*. Artinya sejak terjadinya perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang sedangkan penjual berhak atas pembayaran harga.
6. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (6)";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasil dari pembayaran uang muka dari Penggugat telah digunakan untuk membayar piutang yang harus ditanggung oleh Tergugat dengan sepengetahuan dan seizin Turut Tergugat, sedangkan Tergugat masih harus menambah dari uang pribadi selain dari yang diterima dari pembayaran Penggugat;
- Bahwa Turut Tergugat ( masih belum cakap dalam melakukan tindakan hukum terkait tanah aquo sedangkan ketika terjadi kesepakatan namun usia masih berada dibawah perwalian, sehingga diperlukan adanya Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek dengan Nomor perkara 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023, sesuai ketentuan pasal 50 ayat (2) undang Undang perkawian, pasal 14 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2019 tentang syarat dan tata cara penunjukan wali dan pasal 107 Kompilasi Hukum Islam menentukan bahwa Tergugat adalah sebagai ayah angkat dari Turut Tergugat dan seorang yang berpikiran sehat, berkepribadian baik, dan rajin beribadah memenuhi syarat sebagai wali terhadap Tergugat dan menurut pasal 330 KUHPerdara yang belum cukup umur (dewasa) adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan belum kawin sebelumnya, Jadi, secara *a contrario*, seseorang menjadi dewasa setelah ia mencapai umur 21 tahun, serta ketentuan Pasal 98 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam dijelaskan mengenai batas usia dewasa seseorang, yaitu : "Batas usia anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan;
- Bahwa obyek jual beli *a quo* pada awalnya tidak ada permasalahan sesuai jawaban Tergugat pada jawaban posita nomor 1 yang pada pokoknya siap dengan proses administrasi untuk peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, namun dalam proses perjalanan ada kejanggalan terhadap keseriusan niat Penggugat untuk meneruskan pembelian obyek aqou dengan **iktikad baik**, munculnya permasalahan dikarenakan berhentinya proses pembayaran Penggugat kepada Tergugat sedangkan hasil pembayaran telah habis digunakan untuk membayar hutang-hutang sebelumnya dan kebutuhan Turut Tergugat, sehingga belum bisa memberikan bagian kepada Turut Tergugat oleh karena itu Turut Tergugat beranggapan bahwa Tergugat tidak akan memberikan bagian kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat pada prinsipnya telah melakukan upaya jual beli dengan **iktikad baik**, dengan adanya Pengadilan Agama

Halaman 14 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trenggalek dengan Nomor perkara 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023, kemudian niat menyerahkan bukti Kepemilikan obyek aquo, namun harus dicatat sebagai penerimaan bukti kepemilikan untuk proses peralihan dan akan beralih nama setelah adanya pelunasan dalam revisi PPJB, dengan kompensasi Penggugat harus mempercepat pelunasan pembayaran kepada Tergugat maksimal (6) enam bulan setelah ditandatangani PPJB tersebut, namun perihal ini tidak dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat menjadi **khawatir** terhadap keseriusan dan **iktikad baik** Penggugat dalam proses jual-beli dengan Penggugat dan Turut Tergugat;

7. Bahwa jawaban Tergugat pada pada posita nomor (7) dalil Penggugat” yang pada pokoknya;

- Bahwa permasalahan sebenarnya bukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat namun proses jual-beli obyek aquo harus segera terselesaikan, permasalahan Antara anak angkat dengan orang tua angkat dan atau perwalian adalah masalah intern keluarga karena Tergugat adalah Wali sekaligus bapak angkat Turut Tergugat dan yang dahulu adalah yang membelikan tanah/obyek sengketa *a quo* tersebut;
- Bahwa Tergugat sebagai Orang tua angkat sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor: 126/Pdt.P/2019/PN.Mnk, tertanggal 05 September 2019 sekaligus wali dari Turut Tergugat sesuai Penetapan Pengadilan Agama Negeri Trenggalek Nomor: 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023 tetap akan memberikan hak dan bagian Turut Tergugat sesuai asas kelayakan dan kepatutan sesuai peraturan hukum yang berlaku maksimal 1/3, karena anak angkat dimasukkan ke dalam kategori pihak di luar ahli waris yang dapat menerima harta peninggalan pewaris berdasarkan wasiat wajibah, sesuai ketentuan Pasal 209 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam memuat normanya: “Terhadap anak angkat yang tidak menerima wasiat diberi wasiat wajibah sebanyak-banyak 1/3 dari harta warisan orang tua angkatnya”.
- Bahwa pemberian tanah tersebut dilakukan pada Turut Tergugat semenjak usia kurang dari 2 tahun, karena turut Tergugat diasuh semenjak lahir oleh Tergugat, sesuai ketentuan pasal 212 KHI yang berbunyi: “Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya”;
- Bahwa sebelum Pensiun menjadi ASN dan terakhir menjabat kapala cabang dinas pendidikan Trenggalek Tergugat sudah merancang usaha

Halaman 15 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bidang kontraktor sebagai Pemodal dalam usaha kontraktor yang memiliki sebanyak 5 CV, sedangkan Erny Kustati adalah sebagai Karyawan asuransi di Bank Bumi Putera Trenggalek, kemudian menikah dengan Erny Kustati pada tanggal 2 Desember Tahun 1999, dan Tergugat mengajukan pensiun dini pada tahun 2006 untuk mengembangkan usaha di Manokwari papua bersama almarhumah Erny Kustati, sedangkan keuangan hasil usaha dipercayakan kepada Almarhumah namun banya yang disalah gunakan untuk membeli aset yang diatasnamakan orang lain tanpa sepengetahuan Tergugat, termasuk salah satunya pembelian tanah untuk Turut tergugat dengan harapan kedepan nanti Turut Tergugat bisa berbakti kepada Tergugat dan Almarhumah,

8. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (8)";

- Bahwa pada dasarnya akad jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat saja, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan segala bentuk kesepakatan Penggugat dengan Pihak ke-3 dan seterusnya.
- Bahwa apa yang disangkakan oleh Penggugat adalah *playing victim* seakan akan Penggugat yang dirugikan padahal sebenarnya Tergugatlah yang sangat dirugikan, dengan menganalisa unsur-unsur Perbuatan melawan hukum diantaranya: (1) bersifat bertentangan dengan hukum (bahwa proses jual beli belum clear dan clean dengan pembayaran belum lunas) namun meminta peralihan hak sehingga kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para pemegang sertifikat hak Milik lebih diutamakan, (2) adanya kerugian yang timbul pada diri Tergugat (tidak adanya kepastian dan jaminan pelunasan pembayaran) yang berdampak pada keretakan hubungan Antara Tergugat dengan Turut Tergugat, (3) adanya kesalahan atau kelalaian analisa usaha yang dilakukan oleh Penggugat bukan menjadi tanggungjawab Tergugat dan Turut Tergugat, karena Penggugat adalah orang yang sudah cakap hukum dan lebih mahir karena memang menekuni usaha pengembang tanah kaveling, dan unsur (4) hubungan kausalitet atau sebab akibat antara melawan hukum tidak segera melakukan pelunasan pembelian malah yang menjadikan retaknya hubungan orangtua dengan anak, dan menimbulkan kerugian terhdap Tergugat dengan proses jual-beli yang berbelit-belit, sehingga **posita Penggugat pada posita nomor (8) sepatutnya untuk ditolak;**

Halaman 16 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (9)";

- Bahwa pada dasarnya akad jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat saja, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan segala bentuk kesepakatan Penggugat dengan Pihak ke-3 dan seterusnya.
- Bahwa sesuai ketentuan (pasal 154 dan pasal 162 uu no. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman), dan sesuai ketentuan Lingkungan siap bangun (lisiba) menurut ketentuan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas- batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang sehingga dampak dari kegiatan dan usaha Penggugat sebagai pengembang adalah bukan menjadi tanggung jawab Tergugat dan Turut Tergugat;

10. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (10)";

- Bahwa Penggugat adalah pengusaha dalam bidangnya sebagai pengembang dan telah memahami peraturan hukum yang berlaku sehingga memahami dan mengerti terhadap apa yang dilakukan dari adanya Jual-beli, sehingga adanya resiko apapun tidak bisa di bebankan kepada orang lain, sehingga **posita Penggugat pada posita nomor (10) sepatutnya untuk ditolak.**

11. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat pada posita nomor (11)";

- Bahwa mediasi yang dilakukan hanya untuk menyetujui atas permintaan Penggugat untuk segera proses peralihan hak, sehingga Penggugat bisa menjual dan menguasai obyek sengketa dan menikmati hasil keuntungannya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat hanya sebatas menerima hasil dari harga Penjualan yang telah disepakati oleh Tergugat dengan Penggugat saja, dan tidak mungkin untuk proses peralihan hak sebelum adanya Pelunasan oleh Penggugat;

12. Bahwa jawaban Tergugat pada pada posita nomor (12) dalil Penggugat" yang pada pokoknya;

- Bahwa prinsip utama sesuai ketentuan dalam Pasal 1457, "*jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan Penggugat dengan Tergugat masih daam status Pengikatan Jual-beli, belum bisa diartikan sepenuhnya sudah menjadi pembeli dan berhak melakukan tindakan hukum terhadap obyek sengketa aquo.

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 disebutkan: “Sertipikat merupakan 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 yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Maka pemilik harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum
- Bahwa ketika Penggugat ingin melanjutkan usaha jual beli property nya maka Jual-beli dengan Tergugat harus clear dan clean terlebih dahulu, tidak abu-abu Antara kerjasama/bagi hasil atau jual beli tanah;

13. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak Gugatan Penggugat pada Posita nomor (13);

- Bahwa tidak ada indikasi yang dilakukan oleh Tergugat untuk melakukan tindakan hukum sesuai yang disangkakan oleh Penggugat, dan yang telah terjadi adalah Penggugat telah berusaha mengalihkan kepada Pihak ke-3 sesuai pengakuan Penggugat dalam posita nomor (9);
- Bahwa dalam Jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat belum final masih dalam pengikatan, sedangkan Penggugat berusaha menjadikan hak milik yang diperoleh secara sah, sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku adalah sangat merugikan para Tergugat, sehingga yang sangat potensi dirugikan adalah Tergugat dan dapat artikan adanya suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;

14. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak Gugatan Penggugat pada Posita nomor (14);

- Bahwa posita tersebut tidak memiliki dasar hukum/legal standing sehingga **posita Penggugat pada posita nomor (14) sepatutnya untuk ditolak.**;

15. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak Gugatan Penggugat pada Posita nomor (15);

- Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Maka perlu lebih dicermati lagi bukti-bukti dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat karena dalam perkara aquo tentunya akta otentik adalah Akta jual beli dan SHM obyek sengketa aquo.

Berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Trenggalek c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memutus sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tertanggal 1 Agustus 2023 yang dilakukan Antara Penggugat dengan Tergugat batal demi Hukum;
3. Menyatakan sah harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan telah dibayar oleh Penggugat dengan total Rp. 1.116.500.000,- (satu milyar seratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan kurang bayar sebesar Rp. 3.883.500.000,- (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh delapan tiga juta lima ratus ribu rupiah);
4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk melanjutkan Jual-beli dan melunasi kurang bayar sebesar Rp. 3.883.500.000,- (Tiga milyar delapan ratus delapan puluh delapan tiga juta lima ratus ribu rupiah) sekaligus;
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk memberikan jaminan senilai kekurangan pembayaran obyek sengketa *aquo*;
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023, terhadap:
  - 6.1 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor 3634/ 1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Trenggalek tertanggal 7 Mei 1992 atas nama Suwarno, Haji, Sarjana Hukum, Magister manajemen 31/12/1954 (Tergugat) dan CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;
  - 6.2 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor 1228/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup> (seratus Sembilan puluh enam meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DYNAR WARNA 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

6.3 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup> (seribu tigaratus empat puluh meter persegi), Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek;

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk Tunduk dan patuh terhadap Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA Trk, tertanggal 9 Februari 2023;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat bersedia untuk melakukan tanda tangan dan/atau menyelesaikan kelengkapan administrasi apabila dibutuhkan setelah adanya pelunasan dari Tergugat;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat bersedia menerima dengan ikhlas bagian dari hasil penjualan tanah *aquodari* Tergugat maksimal 1/3 bagian;
10. Menyatakan Tergugat adalah penjual yang baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Memerintahkan kepada Penggugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

## **A t a u**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 November 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas ada yang diakui ada kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah salah alamat, kabur / obskur libel, eror in person dan premature karena salah menarik pihak dimana Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam

Halaman 20 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk apapun baik perikatan dan perjanjian dengan Penggugat dan justru Penggugatlah yang telah sangat merugikan Turut Tergugat dimana telah melakukan pengelolaan termasuk pengurusan dan kapling penjualan diatas tanah yang SHM / Sertifikat Hak Milik adalah milik Turut Tergugat tanpa ada persetujuan dari Turut Tergugat sebagai pemilik yang syah;

3. Bahwa perubahan gugatan yang diperbolehkan oleh ketentuan hukum dalam Ilmu Hukum Acara Perdata adalah mengenai isi-isi redaksi saja. Namun bukan merubah obyek dan subyek serta judul. Jadi hal ini membuat gugatan Penggugat antara isi redaksi posita dengan petitum adalah tidak ada kesesuaian apakah jenis hutang piutang, wanprestasi penyerobotan hak atas tanah dan atau perbuatan melawan hukum hal ini membuat suatu gugatan yang tidak jelas tidak cermat akan maksud dan tujuanya jadi obskur libel / kabur;
4. Bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun. Jadi bilamana Turut Tergugat dimasukkan pihak dalam gugatan Penggugat PMH / perbuatan melawan hukum itu adalah gugatan yang ngawur, asal-asalan dan tidak berdasar yuridis sama sekali karena justru Penggugat dan Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan yang demikian itu menurut ketentuan Yurisprudensi tetap MARI / Mahkamah Agung RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menegaskan gugatan kabur dan tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima dan telah dipertegas lagi dalam Yurisprudensi MARI / Mahkamah Agung RI No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan “ jika gugatan tidak jelas tidak cermat maka gugatan tidak dapat diterima;
5. **Bahwa oleh karenanya dalam eksepsi Turut Tergugat mohon putusan sela; dalam provisi gugatan dari pada Penggugat ini untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

## DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini kecuali yang secara tegas ada yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak ingin terbawa arus mengikuti alur cerita dari Penggugat karena menurut Turut Tergugat gugatanyang di tujukan kepada Turut Tergugat itu adalah tidak berdasar sama sekali dan bilamana pada saat sidang pembuktian Penggugat tidak bisa membuktikan hubungan hukum dalam perkara ini antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak sesuai fakta dan bukti bisa dikategorikan itu hanya dalil yang mengada-ada dan fiktif belaka;

Halaman 21 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dan rincian yang diajukan oleh Penggugat karena tidak berdasarkan Yuridis sama sekali dan anehnya dimana obyek yang disengketakan adalah sertifikat Hak Milik / SHM kepemilikan sempurna milik Turut Tergugat. Namun oleh Tergugat telah dijual / dialihkan kepada Penggugat tanpa ada surat persetujuan langsung yang syah daripada TurutTergugat;
4. Bahwa tanpa persetujuan Turut Tergugat kemudian oleh Penggugat telah melakukan pengelolaan, pengurukan dan pengaplingan serta penjualan kepada pihak-pihak selain itu telah dipasarkan kepada para peminat yang menginginkan dan tercatat telah beralih ke beberapa pihak;
5. Bahwa perbuatan Tergugat dan Penggugat yang telah melakukan jual-beli atas SHM No. 2017, SHM Nomor 3653 dan SHM Nomor 3654 Hak Milik Turut Tergugat dengan identitas sebagai berikut :
  - ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 3634/1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 07 Mei 1992 atas nama Suwarno, Haji, Sarjana Hukum, Magister Manajemen 31/12/1954 (Tergugat) dan Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;
  - ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1228/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;
  - ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;adalah jelas jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum. Jadi bilamana Penggugat telah menggugat Turut Tergugat dalam perkara ini adalah salah alamat apalagi dikatakan Turut Tergugat telah melakukan

Halaman 22 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perbuatan melawan hukum / PMH, Apa yang di PMH oleh Turut Tergugat kepada Penggugat .... ? dan justru perbuatan daripada Penggugat dan Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan secara hukum pidana bisa diancam dengan tindak pidana penggelapan dimana telah mengalihkan fungsi kepemilikan hak seseorang kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan yang syah dari yang berhak yang dalam hal ini bisa di ancam dengan ancaman pidana maximal 5 tahun penjara;

6. Bahwa suatu perjanjian harus bisa memenuhi syarat subyektif dan obyektif yakni kesepakatan dan kecakapan hukum para pihak sedangkan obyeknya perjanjian harus obyek yang halal / Hak Milik yang melakukan perjanjian. Namun dalam hal ini hak milik pihak lain kok dilakukan jual beli dan pengalihan hak. Jadi karena tidak memenuhi syarat obyektif dan subyektif perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa Turut Tergugat tidak pernah melakukan penawaran kepada siapapun termasuk Penggugat dan pihak lain, jadi seperti peristiwa yang telah dilakukan oleh Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak pernah menerima dana sepeserpun dan tidak pernah mengetahui sama sekali mengenai adanya penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor : 32/Pdt.P/2023/PA.Trk tanggal 09 Februari 2023 dan Turut Tergugat tidak pernah mewartakan untuk melakukan penjualan / pengalihan hakatas SHM hak milik Turut Tergugat tersebut;
8. Bahwa tindakan daripada Penggugat dan Tergugat adalah suatu tindakan yang ceroboh dan melanggar hukum oleh karenanya Penggugat dan Tergugat harus mengembalikan atas hak-hak daripada Turut Tergugat dan bilamana tidak dikembalikan Turut Tergugat akan melakukan proses hukum lebih lanjut baik perdata maupun pidana untuk menuntut hak daripada Turut Tergugat karena hanya itu bekal satu -satunya daripada Turut Tergugat untuk hidup dan kehidupan dimasa sekarang dan yang akan datang;
9. Bahwa adanya pasal 1330 KUHPerdata yang dicantumkan oleh Penggugat adalah tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat. Jadi tidak ada paksaan hukum bagi Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh karena itu kelakuan daripada Penggugat dan Tergugat yang telah melakukan penyerobotan hakatas tanah milik Turut Tergugat;
10. Bahwa bilamana Penggugat telah mendalilkan pasal 1365 KUHPerdata tentang kerugian justru Penggugat dan Tergugat yang telah merugikan Turut Tergugat maka dalam perkara ini Turut Tergugat juga akan melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan rekompensi / gugatan dan tuntutan balik terhadap Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa mengenai dwongsom berdasarkan putusan MARI / Mahkamah Agung RI No. 79K/Sip/1972 yang diatur dalam kaidah hukum, dwongsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan Membayar uang;

## DALAM REKOMPENSI :

1. Bahwa segala apa yang termuat didalam jawabankompensi dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam Rekompensi ini;
2. Bahwa dengan adanya gugatan daripada Penggugat Kompensi sekarang sebagai Tergugat dalam Rekompensi, kini Tergugat Kompensi sekarang sebagai Penggugat dalam Rekompensi telah mengalami kerugian baik moril, materiil maupun imateriil, oleh karenanya kini Penggugat Rekompensi menuntut Tergugat Rekompensi untuk membayar kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (1 Milyard rupiah) untuk dibayar setelah adanya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek dalam perkara ini atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penggugat kompensi / tergugat dalam rekompensi;
3. Bahwa gugatan moril, materiil dan imateiriil adalah berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *'tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'*. Jadi dalam perkara ini jelas Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi telah merugikan Penggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi yang telah mengajukan gugatan terhadap tergugat dalam perkara ini;
4. Bahwa atas adanya perkara ini Penggugat dan Tergugat kompensi harus mengembalikan hak daripada Turut Tergugat / penggugat dalam rekompensi yakni menyerahkan tanpa syarat 3 SHM :
  - ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 3634/1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 07 Mei 1992 atas nama Suwarno, Haji, Sarjana Hukum, Magister Manajemen 31/12/1954 (Tergugat) dan Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;
  - ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1228/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-

Halaman 24 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;

- ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek; beserta obyek hakatas tanah tersebut;

5. Bahwa bilamana Penggugat dan Tergugat tidak menyerahkan dan mengembalikan hakatas tanah yang jadi SHM Turut Tergugat akan melanjutkan proses pidana terhadap Penggugat dan Tergugat dengan dalil tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur didalam pasal 372 KUHP dengan ancaman 4 tahun penjara dan aturan ketentuan hukum pidana lainnya.

Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil hukum dan segala apa yang telah terurai diatas mohon Majelis Hakim Yang Mulia dan memeriksa / mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang pada amarnya adalah sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

#### DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi / penggugat konpensi adalah perbuatan yang melawan hukum;
- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Konpensi untuk mengembalikan SHM / Sertifikat hak milik atas nama Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat / penggugat dalam rekonsensi dengan nomor SHM / Sertifikat Hak Milik;

- ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 2017/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 3634/1991 tanggal 31-12-1991, luas keseluruhan 400 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01462, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 07 Mei 1992 atas nama Suwarno, Haji, Sarjana Hukum, Magister Manajemen 31/12/1954 (Tergugat) dan Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;
- ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3653/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1228/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 196 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01218, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;
- ✓ Sertifikat Hak Milik / SHM No. 3654/Sumbergedong, sebagaimana terurai dalam gambar situasi Nomor : 1229/Sumbergedong/2006 tanggal 11-05-2006, luas keseluruhan 1340 m<sup>2</sup>, Nomor Identifikasi bidang tanah (NIB) : 12.28.11.06.01215, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek tertanggal 19 Juni 2006 atas nama Cantyka Dynar Warna 06/11/2004 (Turut Tergugat) yang terletak di Kelurahan Sumbergedong Kecamatan Trenggalek Kabupaten Trenggalek;

## **Untuk dikembalikan tanpa syarat kepada Turut Tergugat Konkursi / Penggugat dalam Rekonsensi;**

- Menghukum Penggugat Konkursi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Turut Tergugat / Penggugat Rekonsensi sebesar RP. 1.000.000.000., (SatuMilyard Rupiah);
- Menghukum Penggugat Konkursi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang telah ditentukan Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 November 2023 dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat juga telah mengajukan Duplik dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 6 Desember 2023, jawab-menjawab mana untuk singkatnya telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 26 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy KTP No.3503111804780003 atas nama KASWARI MASRAM, diberi tanda ----- P-01;
2. Foto copy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT KARYA BARITO ESTU" Nomor 16 yang diterbitkan oleh Notaris Kabupaten Trenggalek MEINDAR FAJAR MARHIYANTO, S.H.,M.KN tertanggal 22-08-2023, diberi tanda ----- P-02;
3. Foto copy Perjanjian Jual Beli (PPJB) tertanggal 01-08-2023, diberi tanda ----- P-03;
4. Foto copy Surat Keterangan Nomor 470/845/406.11.02/2023 yang diterbitkan oleh PLH. Lurah Kelurahan Sumbergedong, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek tertanggal 02-08-2023, diberi tanda ----- P-04;
5. Foto copy dari foto copy Buku Tanah Hak Milik No.2017, diberi tanda ----- P-05;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3653/Sumbergedong, diberi tanda -----  
-----  
P-06;
7. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3654/Sumbergedong, diberi tanda -----  
-----  
P-07;
8. Foto copy Tanda Bukti Penyetoran Bank Rakyat Indonesia tertanggal 22 Februari 2023, diberi tanda ----- P-08;
9. Foto copy Tanda Bukti Penyetoran Bank Rakyat Indonesia tertanggal 18 Juli 2023, diberi tanda ----- P-09;
10. Foto copy Kwitansi / Tanda Terima Pembayaran tertanggal 21 Februari 2023, diberi tanda ----- P-10;
11. Foto copy Kwitansi / Tanda Terima Pembayaran tertanggal 13 Maret 2023, diberi tanda ----- P-11;
12. Foto copy Kwitansi / Tanda Terima Pembayaran tertanggal 18 Juli 2023 diberi tanda ----- P-12;
13. Foto copy dari foto copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk tertanggal 09 Februari 2023 diberi tanda ----- P-13;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana keterangan saksi tersebut adalah sebagai berikut :

## 1. Saksi INDRA MEDITYA;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja sedangkan terhadap Turut Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris di Kabupaten Trenggalek;
- Bahwa Penggugat/KASWARI dan Tergugat/SUWARNO membuat perjanjian Pengikatan jual beli tanah pada bulan Januari 2023;
- Bahwa saksi membuat perjanjian Pengikatan jual beli tanah awalnya pada pada bulan Januari 2023 saksi dan Penggugat/KASWARI datang ke rumah SUWARNO yang beralamat di Dusun Bengle Rt.07, Rw.03, Desa Winong, Kecamatan Tugu, Kabupaten Trenggalek namun pada waktu itu tidak bertemu dengan SUWARNO namun bertemu dengan CANTIKA dan saksi bertanya kepada CANTIKA apakah tanah yang berada di depan Polres Trenggalek akan dijual? dan CANTIKA memberi nomor Hand Phone SUWARNO kepada saksi dan Penggugat;
- Bahwa setelah mendapat nomor Hand Phone SUWARNO, saksi dan Penggugat mengadakan pertemuan di warung Jeng Sri timur Polres Trenggalek dan pada waktu itu ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat kalau Tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dijual sudah bersertifikat dan ada perwaliannya;
- Bahwa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat saat pertemuan di warung Jeng Sri ada 3 bidang tanah yaitu sertifikat hak milik atas nama SUWARNO dan CANTIKA berada di depan Polres Trenggalek, sedangkan dua sertifikat hak milik atas nama CANTIKA berada di belakang tanah depan;
- Bahwa ketiga sertifikat hak milik yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk dilakukan jual beli luas tanahnya sekitar 1900 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak ingat luas masing-masing dari ketiga sertifikat hak milik yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk dilakukan jual beli;
- Bahwa bentuk tanah antara ketiga sertifikat hak milik yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk dilakukan jual beli itu tanahnya bersambung (bahasa jawa gandong);
- Bahwa harga kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebesar 5.000.000.000.00 (lima milyar rupiah);

Halaman 28 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa pembayarannya disepakati selama 24 bulan dengan skema apabila lebih dari 24 bulan di denda per bulannya Rp. 50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam jual beli tanah sengketa ini tidak dibuatkan Akta jual beli tanah tetapi dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli;
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa di tanda tangani dan dibuat pada tanggal 1 Agustus 2023;
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa di tanda tangani tidak dihadapan Notaris namun ditanda tangani di rumah SUWARNO yang berada di Tulungagung;
- Bahwa yang tanda tangan perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa adalah KASWARI, SUWARNO, dan disaksikan oleh saksi dan saksi MUHAMMAD FAUZAN ADIB;
- Bahwa uang yang disetor kepada SUWARNO oleh KASWARI sebesar Rp. 1.116.500.000.00 (satu milyar seratus enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa cara pembayaran yang dilakukan KASWARI kepada SUWARNO ada melalui penyetoran melalui Bank Rakyat Indonesia dan ada yang dibayarkan langsung oleh KASWARI;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat bertanda P-8,P-9,P-10, P-11, P-12 yang diperlihatkan dipersidangan namun saksi tidak tahu persisnya;
- Bahwa KASWARI saat melakukan tanda tangan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa SUWARNO secara lisan memberi arahan kepada KASWARI secara lisan untuk mengurus serta perizinan tanah sengketa;
- Bahwa saksi baru mengetahui jika ketiga sertifikat hak milik berada di Koperasi setelah dibayar uang muka bahkan saat pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa belum tahu kalau ketiga Sertifikatnya di Koperasi Tulungagung;
- Bahwa yang dilakukan KASWARI setelah mengetahui Ketiga Sertifikatnya di Koperasi Tulungagung saat itu KASWARI dimintai uang muka lagi dengan alasan untuk mengambil ketiga sertifikat dari Koperasi;
- Bahwa posisi ketiga sertifikat hak milik tanah sengketa saat ini dibawa SUWARNO;
- Bahwa obyek sengketa menurut KASWARI akan digunakan untuk Real estate;
- Bahwa saat ini Real estate tersebut sudah ada yang pesan namun setelah ada pengaduan dari CANTIKA Ke Polres Trenggalek banyak yang tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi;

- Bahwa pada saat tanda tangan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa saksi lupa berapa uang muka yang dibayarkan kepada SUWARNO oleh KASWARI;
- Bahwa saksi mengetahui nama sertifikat Hak milik tanah sengketa SUWARNO dan CANTIKA pada saat petugas Koperasi tulungagung datang ke rumah SUWARNO untuk dilunasi;
- Bahwa saksi membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah antara SUWARNO dan KASWARI sedangkan sertifikat atas nama SUWARNO dan CANTIKA karena saksi awalnya dikirim file sertifikat atas nama ENI dan ada Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk perwaliannya;
- Bahwa yang membuat perwalian CANTIKA adalah SUWARNO;
- Bahwa Perwalian CANTIKA dibuat SUWARNO di Pengadilan Agama Trenggalek;
- Bahwa tanah sengketa dibuat kapling menjadi 20 kapling;
- Bahwa untuk nama-nama yang sudah pesan kapling saksi tidak tahu;
- Bahwa efek dari laporan CANTIKA ke Polres Trenggalek adalah semua yang pesan kapling menerik dananya dari KASWARI;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah KASWARI pernah dipanggil Polisi;
- Bahwa saksi tidak tahu Perseroan Terbatas Karya Barito Estu;
- Bahwa tanah sengketa yang menimbun (bahasa jawa urug) adalah KASWARI;
- Bahwa kesehatan SUWARNO saat penanda tangan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa adalah sehat;
- Bahwa terhadap tanah sengketa tersebut SUWARNO tidak mau membalik namakan tanah sengketa ke KASWARI meskipun sudah dibayar uang mukanya;
- Bahwa untuk tanggal salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk saksi lupa;
- Bahwa antara salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk dengan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa adalah Salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk lebih dahulu dibuat;
- Bahwa yang membuat Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa adalah saksi;
- Bahwa Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor

Halaman 30 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32/Pdt.P/2023/PA.Trk perwalian dari Pengadilan Agama Trenggalek saksi hanya pernah melihat saja;

- Bahwa saksi tidak ingat sejak kapan tanah sengketa sertifikat hak milik atas nama CANTIKA;
- Bahwa saksi tidak ingat pengambilan ketiga sertifikat hak milik tanah sengketa dari koperasi Tulungagung;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang Koperasi Simpan Pinjam Malang;
- Bahwa saksi tahu pengambilan ketiga sertifikat hak milik tanah sengketa dari koperasi Tulungagung cerita dari SUWARNO;
- Bahwa saksi tidak pernah cross cek ke CANTIKA tentang Sertifikat Hak milik atas nama CANTIKA;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pembagian waris keluarga CANTIKA;
- Bahwa saksi berani membuatkan Perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa karena KASWARI teman saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menganjurkan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk;
- Bahwa saksi melakukan pertemuan pertama dengan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 Februari 2023;
- Bahwa yang mengikuti datang saat pertemuan pertama pada tanggal 4 Februari 2023 adalah saksi, Penggugat, Tergugat dan isteri Tergugat;
- Bahwa penyerahan 3 sertifikat hak milik dari Koperasi saat dirumah Tergugat Tulungagung saksi lupa;
- Bahwa saat pembicaraan jual beli tanah sengketa tidak menanyakan mengenai status tanah, hanya pembicaraan mengenai tanah dijual atau tidak saja;
- Bahwa tidak ada pembicaraan masalah ketiga sertifikat hak milik tanah sengketa;
- Bahwa hutang Tergugat saat pengambilan ketiga sertifikat hak milik tanah sengketa dikoperasi sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa masalah salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek nomor 32/Pdt.P/2023/PA.Trk saksi mengetahui isinya SUWARNO kuasa dari CANTIKA untuk menjual tanah sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Saksi MUHAMMAD FAUZAN ADIB;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja sedangkan terhadap Turut Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengerti hadir di persidangan sebagai saksi mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa berada di depan Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa bidang tanah sengketa yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah sertifikat hak milik tanah sengketa yang dijual;
- Bahwa setahu saksi mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah sengketa saksi ikut tanda tangan sebagai saksi pada tanggal 1 Agustus 2023;
- Bahwa mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah sengketa setelah saksi tanda tangan, saksi mendengar Tergugat mengatakan kalau sudah dibayar tanahnya Tergugat akan segera menyelesaikan masalahnya dengan CANTIKA;
- Bahwa saksi kurang paham isi Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah sengketa selain Penggugat sudah bayar uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa yang tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah adalah saksi, saksi INDAR MEDITYA, Penggugat, dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sekali;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah perdagangan baju;
- Bahwa saksi lupa tanggal berapa pembayaran uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Tergugat oleh Penggugat;
- Bahwa yang meminta saksi sebagai saksi Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah adalah Pengugat;
- Bahwa saksi tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dibuat 2 rangkap asli semua;
- Bahwa menurut saksi tanah yang dibeli Penggugat adalah tanah milik Tergugat;
- Bahwa penyerahan uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Tergugat oleh Penggugat saksi tahu dari cerita Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy KTP Nomor 3503053112540033 atas nama H. SUWARNO, SH. MM di keluarkan dinas kependudukan dan catatan sipil Kabupaten Trenggalek, diberi tanda ----- T-1;
2. Fotocopy Kutipan Akta Nikah No. 417/02/XII/1999 tanggal 02 Desember 1999, antara SUWARNO SH dan ERNY KUSTATI di Keluarkan dan ditanda tangani oleh Kepala KUA Kecamatan Tugu, Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, diberi tanda ----- T-2;
3. Fotocopy Akta Kematian Nomor 3503-KM-22092021-0021 tanggal 22 September 2021 atas nama ERNY KUSTATI, yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kabupaten Trenggalek, Jawa Timur, diberi tanda ----- T-3;
4. Fotocopy Akta Kelahiran nomor 9202-LT-01102019-0028 tanggal 09 Oktober 2019, dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Manokwari, diberi tanda ----- T-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor : 126/Pdt.P/2019/PA.Mnk tentang Pengangkatan Anak yang bernama CANTYKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T-5;
6. Fotocopy Salinan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor : 32/Pdt.G/2023/PA.Trk tentang Perwalian, diberi tanda ----- T-6;
7. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor : 331/Pdt.G/2023/PA.Trk tentang pembatalan penetapan pengadilan agama trenggalek nomor 410/Pdt.G/2023/PA.Trk, diberi tanda ----- T-7;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana keterangan saksi tersebut adalah sebagai berikut :

## 1. Saksi ERICH APRINO;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja sedangkan terhadap Penggugat saksi tidak kenal;
- Bahwa sehari-hari saksi bekerja di Koperasi Setia Abadi;
- Bahwa jabatan saksi di Koperasi Setia Abadi sebagai Manajer;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang kejadian ini adalah SHM atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUWARNO pernah di jaminkan di Koperasi Setia Abadi;

- Bahwa lokasi tanah yang ada di SHM atas nama SUWARNO tersebut berada di daerah depan Polres Trenggalek;
- Bahwa yang dijaminkan di Koperasi Setia Abadi ada 3 bidang tanah yaitu sertifikat hak milik yang satu atas nama SUWARNO, sedangkan dua sertifikat lainnya hak milik atas nama CANTIKA berada di belakang tanah depan;
- Bahwa hutang Tergugat di Koperasi Setia Abadi kurang lebih Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan jaminan 3 sertifikat SHM yang terletak depan di Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa luas masing-masing dari ketiga sertifikat hak milik tersebut;
- Bahwa hutang Tergugat di Koperasi Setia Abadi sudah lunas pada tahun 2023 bulan Juni;
- Bahwa 3 SHM yang dijaminkan di Koperasi Setia Abadi tersebut sekarang sudah diserahkan staf saksi yang bernama IRFAN kepada H. SUWARNO dirumahnya;
- Bahwa ketika H. SUWARNO hutang dengan menjaminkan 3 SHM tersebut di Koperasi Setia Abadi, Saudari CANTIKA menyetujui hutang tersebut dengan jaminan 3 SHM di Koperasi Setia Abadi;
- Bahwa yang melunasi hutang H. SUWARNO tersebut adalah H. SUWARNO sendiri;
- Bahwa ketika H. SUWARNO hutang ke Koperasi Setia Abadi Saudara KASWARI pernah datang ke Koperasi Setia Abadi;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Saudara KASWARI juga ikut mengangsur hutang H. SUWARNO di Koperasi Setia Abadi;
- Bahwa saksi tidak tahu akan digunakan untuk apa 3 SHM tersebut oleh H. SUWARNO;
- Bahwa pada saat SUWARNO mengajukan hutang ke Koperasi Setia Abadi saksi tidak tahu berapa usia Saudari CANTIKA saat itu;
- Bahwa untuk usia yang tertulis di SHM masih dibawah umur kami selaku pengelola Koperasi Setia Abadi berkonsultasi dengan Notaris, apakah layak atau tidak dan setelah kami konsultasi dengan Notaris barulah Koperasi Setia Abadi berani memberikan pinjaman;
- Bahwa saksi tidak tahu jika SHM tersebut bermasalah dengan Peggugat;
- Bahwa ketika SHM tersebut diserahkan kepada SUWARNO, Saudari CANTIKA mengetahuinya atau tidak saksi tidak tahu, namun sesuai keterangan staf saksi SHM tersebut diterima SUWARNO sendiri dirumahnya;
- Bahwa Suwarno yang saksi maksud tersebut adalah ayah dari Saudari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CANTIKA;

- Bahwa saksi mengetahui jika SUWARNO adalah ayah Saudari CANTIKA karena mereka pernah hutang di Koperasi Setia Abadi;
- Bahwa yang menerima uang dari Koperasi Setia Abadi ke SUWARNO adalah SUWARNO sendiri, dengan cara ditransfer melalui rekening SUWARNO;
- Bahwa saksi pernah mendatangi lokasi tanah yang ada di SHM tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan tanah sertifikat tersebut menjadi hak milik atas nama CANTIKA, yang saksi tahu ketika dijaminkan ke Koperasi Setia Abadi SHM tersebut atas nama CANTIKA DYNAR WARNA;
- Bahwa saksi tidak tahu jika SHM tersebut akan dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pembicaraan jual beli SHM yang dijaminkan di Koperasi Setia Abadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menagih hutang kepada Penggugat selama SUWARNO mempunyai hutang di Koperasi Setia Abadi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi MEDIANTO;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan kerja sedangkan terhadap Penggugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengerti hadir di persidangan hari ini diajukan sebagai saksi dipersidangan ini sebagai saksi mengenai Pengikatan Jual beli tanah;
- Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut berada di depan Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa bidang tanah sengketa yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa jumlah sertifikat hak milik tanah sengketa yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa tanah yang dijual belikan tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah tersebut ada Gugatan dari Pak HERI kepada Saudara SUWARNO dan Saudari CANTIKA atau CACA;
- Bahwa setahu saksi Pak HERI yang saksi maksud disini adalah KASWARI;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa sehingga Pak HERI menggugat kepada Saudara SUWARNO dan Saudari CANTIKA atau CACA;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah tersebut sudah ada PJB (Perjanjian Jual Beli) atau tidak;

Halaman 35 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama sekali;
- Bahwa pekerjaan Penggugat adalah pedagang;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa SHM yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu jika SHM yang disengketakan tersebut sudah dilakukan jual beli atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Saudari CANTIKA mendapatkan SHM tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan perkara Gugatan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy KTP atas nama CANTIKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T.T-1;
2. Fotocopy Akta Kelahiran CANTIKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T.T-2;
3. Fotocopy KK (Kartu Keluarga) CANTIKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T.T-3;
4. Fotocopy Surat pernyataan memberikan hak dan status yang sama, diberi tanda ----- T.T-4;
5. Foto copy dari foto copy Rekomendasi Nomor : 4734.1/1970/VIII/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Sosial Kabupaten Manokwari tertanggal 9 Agustus 2019, diberi tanda ----- T.T-5;
6. Fotocopy Surat pernyataan akan memberitahukan asal usul anak angkat dan orang tua kandungnya, diberi tanda ----- T.T-6;
7. Fotocopy Surat pernyataan bahwa pengangkatan anak demi kepentingan terbaik bagi anak dan perlindungan anak, diberi tanda ----- T.T-7;
8. Foto copy dari foto copy Penetapan Nomor : 126/Pdt.P/2019/PN.Mnk, diberi tanda ----- T.T-8;
9. Fotocopy Surat permohonan izin pengangkatan anak, diberi tanda ----- T.T-9;
10. Fotocopy Surat Rekomendasi Nomor : 474.1/1970/VII/2019 yang telah dikeluarkan oleh Kepala Dinas Sosial Kabupaten Manokwari tertanggal 09 Agustus 2019, diberi tanda ----- T.T-10;
11. Fotocopy SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 3653 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T.T-11;
12. Fotocopy SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor : 3654 atas nama CANTYKA DYNAR WARNA, diberi tanda ----- T.T-12;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Salinan Putusan Penetapan Pengadilan Negeri Manokwari Nomor : 126/Pdt.P/2019/PN.Mnk mengenai penetapan pengangkatan anak tertanggal 31 Oktober 2019, diberi tanda ----- T.T-13;
14. Fotocopy Salinan Putusan Penetapan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor : 410/Pdt.P/2012/PA.Trk mengenai penetapan Ahli Waris dari Erny Kustati tertanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda ----- T.T-14;
15. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor Induk Kependudukan : 3503057006720002 atas nama ERNY KUSTATI tertanggal 22 September 2021, diberi tanda ----- T.T-15;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana keterangan saksi tersebut adalah sebagai berikut :

## 1. Saksi ASMUAH;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat, dan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk masalah Sertifikat atas nama H. SUWARNO;
- Bahwa Sertifikat tersebut dibawa oleh H. SUWARNO;
- Bahwa selain sertifikat atas nama H. SUWARNO ada sertifikat atas nama orang lain yaitu sertifikat atas nama CANTIKA anak angkat H. SUWARNO;
- Bahwa ada 2 sertifikat atas nama CANTIKA;
- Bahwa saksi mengetahui jika sertifikat atas nama CANTIKA ada 2 dari Bu ERNY KUSTATI isteri H. SUWARNO;
- Bahwa lokasi tanah yang ada di SHM atas nama CANTIKA tersebut berada di daerah depan Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi mengetahui jika SHM atas nama CANTIKA tersebut berada di daerah depan Polres Trenggalek karena saksi pernah diajak Bu ERNY KUSTATI ke lokasi;
- Bahwa seingat saksi pada tahun 2021 Bu ERNY KUSTATI meninggal dunia;
- Bahwa Bu ERNY KUSTATI mendapatkan SHM atas nama CANTIKA tersebut dengan cara membeli dari orang lain;
- Bahwa seingat saksi Bu ERNY KUSTATI ketika membeli SHM atas nama CANTIKA tersebut belum menikah dengan H. SUWARNO;

Halaman 37 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika SHM dibalik namakan ke CANTIKA saat itu Bu ERNY KUSTATI masih hidup;
- Bahwa sebelum menikah dengan H. SUWARNO, Bu ERNY KUSTATI juga punya tanah lainnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika SHM tersebut dijual belikan;
- Bahwa saksi kenal Bu ERNY KUSTATI sejak kecil;
- Bahwa pekerjaan Bu ERNY KUSTATI sebagai Karyawan Asuransi Bumi Putera;
- Bahwa Saudari CANTIKA diangkat menjadi anak angkat oleh Bu ERNY KUSTATI sejak bayi seingat saksi pada tahun 2004;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta Kelahiran CANTIKA;
- Bahwa posisi Bu ERNY KUSTATI ketika menikah dengan H. SUWARNO sudah janda;
- Bahwa dari pernikahan antara Bu ERNY KUSTATI dengan H. SUWARNO tidak dikaruniai anak;
- Bahwa SHM tersebut dibalik namakan ke Saudari CANTIKA pada saat usia Saudari CANTIKA masih berumur 2 tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu ada dimana SHM atas nama CANTIKA tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu jika SHM atas nama CANTIKA tersebut dijual belikan;
- Bahwa ketika Bu ERNY KUSTATI mengangkat Saudari CANTIKA sebagai anak angkat sepengetahuan H. SUWARNO suaminya;
- Bahwa Saudari CANTIKA anak angkat Bu ERNY KUSTATI setahu saksi berada dirumah Bu ERNY KUSTATI;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan SHM atas nama CANTIKA tersebut, namun saksi pernah diajak ke lokasi oleh Bu ERNY KUSTATI dan Bu ERNY KUSTATI sendiri juga bercerita kepada saksi jika sertifikat tanah tersebut sudah dibalik namakan atas nama CANTIKA;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa orang tua kandung Saudari CANTIKA;
- Bahwa Bu ERNY KUSTATI tidak pernah cerita jika SHM atas nama CANTIKA dijamin ke Koperasi;
- Bahwa ketika Bu ERNY KUSTATI membeli tanah di depan Polres Trenggalek sudah menikah dengan H. SUWARNO;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi ISLAN;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat, dan Penggugat

Halaman 38 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi mengenai Pengikatan Jual beli tanah;
- Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut berada di depan Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa bidang tanah yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah sertifikat hak milik tanah sengketa yang dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa tanah yang dijual belikan tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah tersebut ada Gugatan dari Pak KASWARI kepada Saudara SUWARNO dan Saudari CANTIKA atau CACA;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa ini sehingga Pak KASWARI menggugat kepada Saudara SUWARNO dan Saudari CANTIKA atau CACA;
- Bahwa saksi tidak tahu jika dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah tersebut sudah ada PJB (Perjanjian Jual Beli);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat SHM yang berada didepan Polres Trenggalek;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah yang berada di depan Polres milik Saudara SUWARNO dan Saudari CANTIKA atau CACA dari Saudari ERNY KUSTATI;
- Bahwa Saudari ERNY KUSTATI yang saksi maksud tersebut adalah isteri dari H. SUWARNO (Tergugat);
- Bahwa waktu beli tanah di depan Polres Trenggalek Saudari ERNY KUSTATI sudah menikah dengan H. SUWARNO (Tergugat);
- Bahwa Saudari CANTIKA atau CACA yang saya maksud anak angkat Saudari ERNY KUSTATI dan H. SUWARNO;
- Bahwa saksi tidak tahu nama orang tua kandung Saudari CANTIKA atau CACA;
- Bahwa Saudari ERNY KUSTATI saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu yang menempati rumah Saudari ERNY KUSTATI saat ini;
- Bahwa status Saudari ERNY KUSTATI sebelum menikah dengan H. SUWARNO adalah janda;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama suami pertama Saudari ERNY KUSTATI;
- Bahwa dari pernikahan dengan suami pertama Saudari ERNY KUSTATI tidak mempunyai seorang anak;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Saudari CANTIKA mendapatkan SHM tersebut;
- Bahwa seingat saksi setelah menikah dengan Saudari ERNY KUSTATI, H. SUWARNO tidak menetap di rumah Saudari ERNY KUSTATI yang berada di Kecamatan Tugu;

Halaman 39 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Bahwa saksi tidak tahu permasalahan perkara Gugatan ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesepakatan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat telah dilakukan pemeriksaan setempat atas lokasi yang menjadi sengketa oleh Majelis Hakim pada tanggal 26 Januari 2024, yang hasil selengkapnyanya termuat dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat telah menyerahkan Kesimpulan dalam bentuk dokumen elektronik yang dikirimkan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 2 Februari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan apapun lagi dan akhirnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Turut Tergugat juga menyampaikan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Turut Tergugat adalah sebagaimana termuat dalam eksepsinya, dimana pada pokoknya Turut Tergugat mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah salah alamat, kabur / obskur libel, eror in person dan premature karena salah menarik pihak dimana Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun baik perikatan dan perjanjian dengan Penggugat dan justru Penggugatlah yang telah sangat merugikan Turut Tergugat dimana telah melakukan pengelolaan termasuk pengurusan dan kapling penjualan diatas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang SHM / Sertifikat Hak Milik adalah milik Turut Tergugat tanpa ada persetujuan dari Turut Tergugat sebagai pemilik yang syah;

2. Bahwa perubahan gugatan yang diperbolehkan oleh ketentuan hukum dalam Ilmu Hukum Acara Perdata adalah mengenai isi-isi redaksi saja. Namun bukan merubah obyek dan subyek serta judul. Jadi hal ini membuat gugatan Penggugat antara isi redaksi posita dengan petitum adalah tidak ada kesesuaian apakah jenis hutang piutang, wanprestasi penyerobotan hak atas tanah dan atau perbuatan melawan hukum hal ini membuat suatu gugatan yang tidak jelas tidak cermat akan maksud dan tujuanya jadi obskur libel / kabur;
3. Bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun. Jadi bilamana Turut Tergugat dimasukkan pihak dalam gugatan Penggugat PMH / perbuatan melawan hukum itu adalah gugatan yang ngawur, asal-asalan dan tidak berdasar yuridis sama sekali karena justru Penggugat dan Tergugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, oleh karenanya gugatan yang demikian itu menurut ketentuan Yurisprudensi tetap MARI / Mahkamah Agung RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menegaskan gugatan kabur dan tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima dan telah dipertegas lagi dalam Yurisprudensi MARI / Mahkamah Agung RI No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan " jika gugatan tidak jelas tidak cermat maka gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut diatas, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya membantah dalil Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat berpendapat gugatan Penggugat salah alamat, kabur/obscuur libel, error in persona dan premature dengan dalil bahwa Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam bentuk apapun, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat berdasarkan :

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K / Sip / 1971, tanggal 16 Juni 1971 pada pokoknya ada menggariskan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;*

- b. Bahwa dikaji dari aspek teoritik, maka kiranya pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut telah sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas *“legitima persona standi in judicio”*. Maknanya, siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat;
- c. Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak menganggap penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka eksepsi Turut Tergugat dalam poin ke 1 dan 3 tidak berdasarkan hukum, sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat poin ke 2 diatas yang mendalilkan tentang perubahan gugatan oleh Penggugat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dari jawaban Penggugat terhadap eksepsi Turut Tergugat yang mendasarkan pada Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (Rv) dijelaskan *“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatannya”*. Dalam perubahan gugatan, Penggugat mengurangi tuntutan nya pada *petitum* nomor 7, maka perubahan gugatan tersebut adalah sah secara hukum. Yurisprudensi Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/ tanggal 11 Maret 1971 menerangkan *“Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan pada hak pembelaan para Tergugat”* dan Putusan MA-RI No.823.K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 menerangkan *“Karena perubahan tersebut tidaklah merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan atau pembuktian, sehingga tidak bertentangan dengan hukum acara dan demi peradilan yang cepat dan murah”;*

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim sependapat dengan landasan hukum Penggugat, bahwa yang terpenting dalam perubahan gugatan sebelum adanya jawab jinawab dari para pihak masih diperbolehkan asal perubahan tersebut tidak mengubah pokok perkara dan tidak merugikan tergugat, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat dalam poin ke 2 tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa, oleh karena seluruh dalil Eksepsi Turut Tergugat tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang cukup, maka terhadap Eksepsi Turut Tergugat tersebut, harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Turut Tergugat telah dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun eksepsi Turut Tergugat telah ditolak keseluruhan akan tetapi tidak dengan sendirinya gugatan Penggugat dapat dikabulkan, karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 125 H.I.R. haruslah dipenuhi pula syarat-syarat, bahwa gugatan itu harus beralasan dan berdasarkan hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, serta tidak menyalahi kompetensi absolut maupun kompetensi relatif;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan pokok gugatan, Majelis Hakim terlebih dahulu harus meneliti dan mempertimbangkan tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa perlu bagi Majelis Hakim menjelaskan tentang apa itu yang dimaksud dengan Obscur Libel yang berarti adalah surat gugatan Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat Formil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA Nomor 4 Tahun 1996 mengenai gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) diantaranya :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
3. Gugatan mengandung cacat atau *obscuur libel*; atau
4. Gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa gugatan Penggugat tersebut ternyata tidak disusun secara jelas, lengkap, dan terperinci sebagaimana asas-asas beracara di Pengadilan dimana dalam dalil-dalil gugatan Penggugat menjelaskan tentang peristiwa Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dalam Petitum Penggugat yang diminta merupakan dalam peristiwa Wanprestasi;

Menimbang, bahwa selain itu penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi tidak dapat dibenarkan (vide Putusan MA No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986) karena tidak mempunyai hubungan erat sehingga Majelis Hakim berpendapat jika gugatan Penggugat Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa karena terhadap gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*) artinya gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh Majelis Hakim untuk diperiksa dan diadili karena pokok perkara pun tidak dapat diperiksa karena cacat formil tersebut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*) sehingga tidak ada yang dapat dieksekusi dan dengan demikian biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya termuat dalam amar Putusan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 123 Ayat (1) HIR, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

Halaman 44 Putusan Perkara Perdata Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Trk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 242.000,- (dua ratus empat puluh dua ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Trenggalek pada hari **SENIN, Tanggal 19 FEBRUARI 2024**, oleh kami, **ABRAHAM AMRULLAH, S.H. M.Hum.** selaku Hakim Ketua. **MARCELLINO G.S.P., S.H., M.Hum., L.L.M., Ph.D** dan **A. R. FEBRIANTOMO, S.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **KAMIS, Tanggal 22 FEBRUARI 2024** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SONI TRI SAKSONO, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Trenggalek, dan telah dikirim ke Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

**MARCELLINO G.S.P., S.H., M.Hum., L.L.M., Ph.D**      **ABRAHAM AMRULLAH, S.H. M.Hum.**

**ADRIANUS RIZKI FEBRIANTOMO, S.H.**

Panitera Pengganti;

**SONI TRI SAKSONO, S.H.**

Rincian Biaya Perkara :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pendaftaran / PNBP -----	Rp. 30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK -----	Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan -----	Rp. 142.000,-
Biaya Redaksi -----	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Meterai -----</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah -----	Rp. 242.000,-

(dua ratus empat puluh dua ribu Rupiah)