



P U T U S A N
Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Bjn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

S U Y A N T O, Laki-laki, tempat lahir Rembang tanggal 15 Januari 1959, pekerjaan Wiraswasta, Kebangsaan Indonesia, Agama Kristen, Pendidikan SLTA, Status perkawinan Kawin, beralamat di Dusun Sumur Dowo, RT. 007/ RW. 002, Desa Banjarjo Kecamatan/ Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HASNOMO, S.H.** adalah Advokad yang beralamat di Jalan Raya Bojonegoro-Cepu Km.7 Desa Leran RT.001/RW.001, Kecamatan Kalitidu, Kabupaten Bojonegoro, tlpn. 085201848083, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **SUKARMIN** alias **AJI PURNOMO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Lahir Bojonegoro, umur 42 tahun, Tanggal Lahir 25 Maret 1976, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SLTA sederajat, Status Perkawinan Kawin, Tempat Tinggal Desa Kedewan RT.016/RW.004, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **SRI WAHYUNI**. Jenis Kelamin Perempuan, Tempat Lahir Boyolali, umur 35 tahun, Tanggal Lahir 13 Juni 1983, Agama Islam, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, Pendidikan SLTP Sederajat, Status Perkawinan Kawin, Tempat Tinggal Desa Kedewan RT.016/RW.004, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II; Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada **Danit Sasmarwan, S.H.**, dan **Ahmad**



Rohadi, S.H.I., Advokat, dari Kantor Hukum Danit Sasmarwan, SH & Rekan, yang beralamat di Jln. Maluku No. 2 Jetis, Blora, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2018, selanjutnya Tergugat I, dan Tergugat II disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 26 Juni 2018 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Bjn., telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa benar antara Penggugat (SUYANTO) dan Para Tergugat (SUKARMIN alias AJI PURNOMO/Tergugat I dan SRI WAHYUNI/Tergugat II) adalah pasangan suami istri yang telah melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMI dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri dari: 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, dengan tanda bukti kwitansi bermeterai Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) yang menyerahkan uang SUYANTO/Penggugat yang menerima Para Tergugat (SUKARMIN alias AJI PURNOMO/ Tergugat I dan SRI WAHYUNI/Tergugat II) sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 17 Juni 2016, dengan batas batas : **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI;
2. Bahwa benar disamping kwitansi yang tersebut dalam point 1 di atas, antara Penggugat dan Para Tergugat membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor: 109, pada hari jumat tertanggal 17 Juni 2016 yang ditanda tangani Penggugat dan Para Tergugat, dihadapan Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut;

3. Bahwa pada tanggal yang sama yaitu 17 Juni 2016 Para Tergugat dan Penggugat membuat Surat Kuasa Menjual dengan nomor: 110 dihadapan Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut;
4. Bahwa setelah membuat surat Ikatan Jual Beli yang tertulis dalam point 2 (dua) dan Surat Kuasa Menjual yang tertulis pada point 3 (tiga) Para Tergugat akan membeli kembali tanah dan bangunan yang tersebut dalam point 1 (satu) dalam batas waktu yang ditentukan akan dibeli kembali oleh Para Tergugat, namun batas waktu yang telah ditentukan habis Para Tergugat tidak bisa membeli kembali tanah yang tersebut dalam point 1 (satu) kemudian ditingkatkan lagi pengikatannya antara Penggugat dan Para Tergugat sepakat membuat Akta Jual Beli Nomor: 103/2017, pada hari Rabu tanggal 27 September 2017, di Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut;
5. Bahwa setelah Para Tergugat dan Penggugat sepakat membuat Akta Jual Beli, para pihak datang ke Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 menanda tangani Akta Jual Beli dengan Nomor: 103, atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMI dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah balik nama menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 October 2017, dengan batas batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur :** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI **mohon disebut sebagai obyek sengketa;**
6. Bahwa setelah balek nama SHM Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, menjadi atas nama SUYANTO dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu)

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, **maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, dan harus dilindungi oleh Undang-undang;**

7. Bawa para Tergugat sudah diajak menyelesaikan secara kekeluargaan untuk menyerahkan tanah dan Bangunan atau membeli kembali yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat, Para Tergugat tidak mau, malah menunjuk Advokat untuk penyelesaian secara hukum;
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat sudah merugikan bagi Penggugat karena tidak mau menyelesaikan secara kekeluargaan untuk menyerahkan tanah dan 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, Sertifikat Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, atas nama SUYANTO **adalah Perbuatan yang melawan hukum;**
9. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat sudah cukup jelas terhadap obyek sengketa SHM Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, menjadi atas nama SUYANTO dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati,, supaya tidak dipindah tangankan kepada pihak ketiga maka kami mohon untuk diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah obyek sengketa;
10. Bahwa Penggugat mohon kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, atas nama SUYANTO , dengan batas batas : **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
11. Bahwa supaya Penggugat tidak terlalu lama menderita kerugian atas obyek sengketa yang tersebut dalam point 5 (lima) di atas, maka kami mohon putusan ini dapat jalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi oleh pihak Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa perkara ini sudah berusaha diselesaikan secara kekeluargaan namun belum juga berhasil sehingga Penggugat menempuh penyelesaian lewat Pengadilan Negeri Bojonegoro;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang cukup maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan atau Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Bojonegoro berkenan memberika putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukunya bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor: 109, pada hari jumat tertanggal 17 Juni 2016 yang ditanda tangani Penggugat dan Para Tergugat, dihadapan Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukunya bahwa Para Tergugat dan Penggugat membuat Surat Kuasa Menjual pada hari jumat, tanggal 17 Juni 2016 dengan Nomor: 110 dihadapan Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan hukunya bahwa **Jual Beli** yang dilakukan oleh Para Tergugat (SUKARMIN dan SRI WAHYUNI) dan Penggugat/SUYANTO dihadapan Notaris WINARNI, SH. di Bojonegoro dengan Nomor : 103/2017, atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMI dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah balik nama menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 October 2017, dengan batas batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur :** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI, adalah **sah menurut hukum dan harus dilindungi oleh Undang-undang;**
5. Menyatakan hukunya bahwa tanah obyek sengketa atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 402, Desa Kedewan,

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMI dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah balik nama menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 October 2017, dengan batas batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI dalam posita point 5 (lima) **mohon disebut juga sebagai obyek sengketa;**

6. Menyatakan hukumnya bahwa Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor : 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, atas nama SUYANTO, dengan batas batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI, **adalah perbuatan yang melawan hukum;**
7. Menyatakan hukumnya sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan, dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, atas nama SUYANTO, dengan batas batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor : 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M2, dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan rumah yang terdiri 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran $\pm 8 \times 9$ m2, dan 4 (empat) rumah dari kayu jati, atas nama SUYANTO , dengan batas-batas: **Utara:** tanah WARAS, **Selatan:** tanah PUTRA, **Timur:** Jalan PUK dan **Barat:** tanah SARI, **dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara;**
9. Menyatakan hukumnya bahwa Putusan ini dapat jalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi oleh pihak Para Tergugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;



Atau

Apabila Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya menurut pandangan Hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurjamal, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Agustus 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat tidak Jelas dan kabur;

Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita nomor 1 menyatakan telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat (SUYANTO) dengan Para Tergugat (SUKARMIN alias AJI PURNOMO dan SRI WAHYUNI) pada tanggal 17 Juni 2018, Hak Milik Nomor : 402 , Desa Kedewan , Kecamatan Kedewan , Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.938 M2 tertulis nama SUKARMI dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran \pm 8x9 M2 dan 4 (empat) rumah kayu jati dengan tanda ukti kwitansi bermaterai Rp.6000 (enam ribu rupiah) sebesar Rp.225.000.000 (Duaratus duapuluh lima juta rupiah);

Bahwa pernyataan dan dalil tersebut tidak jelas, sebab obyek yang dimaksud yaitu sertifikat atas nama SUKARMI dengan Hak milik nomor: 402, Desa Kedewan , Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro dengan, luas 1.938 M2 ada 5 (lima) bangunan 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran \pm 8x9 M2 dan 4 (empat) rumah kayu jati tidak ada, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (absurt libel). Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima, karena obyek sengketa tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimana obyek gugatan tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil, seharusnya gugatan Penggugat TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaand);

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa semua yang dikemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara dibawah ini:

1. Bahwa tidak benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat, gugatan Penggugat tidak dapat dipisahkan dengan perbuatan hukum yang terjadi sebelumnya pada tanggal 31 maret 2016 yaitu adanya hutang piutang antara Penggugat dan Para Tergugat sebesar Rp.300.000.000 (Tigaratus juta rupiah). Kemudian Tergugat meminta tambahan pinjaman pada tanggal 17 Juni 2016 sebesar Rp.225.000.000 (Duaratus duapuluh lima juta rupiah);
2. Bahwa dari hutang piutang tersebut di jaminkan 2 (dua) sertifikat Hak Milik Nomor: 402 dan 403 atas nama SUKARMIN, yang harus di lunasi pada akhir bulan September 2016. Dan jika tidak dilunasi pada akhir bulan September 2016 maka penggugat dapat melakukan peralihan hak dengan dibuatkan perjanjian ikatan jual beli serta kuasa menjual di Notaris WINARNI S.H.;
3. Bahwa pada akhir bulan September 2016 tepatnya tanggal 29 September 2016, tergugat I bersama temannya mendatangi rumah Penggugat untuk membayar hutangnya, namun penggugat menolak dan meminta uangnya dikembalikan sebesar Rp.600.000.000 (Enam ratus juta rupiah);
4. Bahwa pada posita 4 Penggugat menyatakan setelah membuat ikatan jual Beli dan Surat Kuasa Menjual, para tergugat akan membeli kembali tanah dan bangunan yang telah dijual dalam batas waktu yang telah ditentukan, namun hingga batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak dapat membeli kembali tanah tersebut. Hal ini semakin menguatkan argumen bahwa jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan ini tidak berdiri sendiri, akan tetapi berawal dengan perjanjian simpan pinjam/ hutang piutang. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985, "jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 BW sedangkan jual beli tanah rumah menurut Undang Undang Pokok agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali.Maka perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum";

Halaman 8 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa perikatan jual beli dan/ atau kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas para Tergugat karena sebagai peminjam/ Para Tergugat tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada. Dengan demikian perikatan jual beli dan/ atau kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan karena tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden);
6. Bahwa para tergugat tidak pernah berniat menjual tanah Hak Milik Nomor 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1,838 M2, atas nama SUKARMIN dan diatasnya ada 5 (lima) bangunan dengan harga Rp.225.000.000,- (duaratus duapuluh lima juta rupiah) sangat tidak logis, sebab harga tersebut jauh dari harga pasaran yang sesungguhnya. Kesepakatan antara Penggugat dan Para tergugat adalah pinjam meminjam uang bukan jual beli tanah dan peralihan hak sebagaimana tujuan awal keduanya bertransaksi , namun Para Tergugat harus menandatangani surat perjanjian jual beli dan kuasa menjual sebagai prasyarat untuk mendapatkan pinjaman, hal semacam ini merupakan penipuan (bedrog) dan merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa pada posita poin, Perbuatan Penggugat yang secara sepihak telah melakukan balik nama sertifikat nomor 402 atas nama SUKARMIN menjadi SUYANTO tanpa sepengetahuan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Dengan dialihkannya kepemilikan tanah serta bangunan yang terletak di Desa Kedewan, kecamatan Kedewan , Kabupaten Bojonegoro oleh penggugat di Kantor Pertanahan Bojonegoro tidak terlepas dari Perjanjian jual beli dan kuasa menjual di notaris WINARNI S.H yang sebenarnya adalah kesepakatan hutang piutang;

Bahwa berdasarkan alasan dan bukti di atas, maka kami mohon Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat (SUYANTO) dengan Para Tergugat (SUKARMIN alias AJI PURNOMO dan SRI WAHYUNI) pada tanggal 17 Juni 2018, Hak Milik Nomor : 402 , Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.938 M2 tertulis nama SUKARMI dan diatasnya ada 5(lima) bangunan 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran $\pm 8 \times 9$ M2 dan 4

Halaman 9 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.

Disclaimer

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



(empat) rumah kayu jati dengan tanda ukir kwitansi bermaterai Rp.6000 (enam ribu rupiah) sebesar Rp.225.000.000 (Duaratus duapuluh lima juta rupiah);

Bahwa pernyataan dan dalil tersebut tidak jelas, sebab obyek yang dimaksud yaitu sertifikat atas nama SUKARMI dengan Hak milik nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro dengan, luas 1.938 M2 ada 5 (lima) bangunan 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran $\pm 8 \times 9$ M2 dan 4 (empat) rumah kayu jati tidak ada, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (absurd libel). Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima, karena obyek sengketa tidak jelas;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimana obyek gugatan tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil, seharusnya gugatan Penggugat TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaand);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor :109 pada hari jumat tertanggal 17 Juni 2016, dihadapan Notaris WINARNI SH, di Bojonegoro, atas sebidang tanah hak Milik nomor: 402 luas 1.838 M2 di Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, kabupaten Bojonegoro tidak sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa perikatan jual beli dan/atau kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas para Tergugat karena sebagai peminjam / Para Tergugat tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada. Dengan demikian perikatan jual beli dan/ atau kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan karena tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), tidak sah hukumnya;
4. Menyatakan hukumnya Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tidak sah menurut hukum. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3597 K/Pdt/1985, "jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 BW sedangkan jual beli tanah rumah menurut Undang undang Pokok agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 402 atas nama SUKARMIN menjadi SUYANTO tanpa sepengetahuan Para Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi obyek sengketa, pada hari Senin tanggal 19 November 2018 dengan dibantu oleh Tarmo, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat, pihak principal Tergugat I dan principal Tergugat II beserta Kuasa Para Tergugat, dan dihadiri Perangkat Desa dari Kantor Desa Kedewan, kemudian untuk mempersingkat uraian putusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan didapatkan fakta-fakta sebagai mana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara tertulis di persidangan, Jawaban mana pada pokoknya selain menyangkut eksepsi juga menyangkut substansi pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban pihak Kuasa Para Tergugat juga menyangkut eksepsi, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari pihak Para Tergugat, apakah berdasarkan hukum atau tidak sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya adalah mengenai gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), dengan alasan bahwa obyek yang dimaksud yaitu sertifikat atas nama SUKARMI dengan Hak milik nomor: 402,

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro dengan luas 1.938 M2 ada 5 (lima) bangunan 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran $\pm 8 \times 9$ M2 dan 4 (empat) rumah kayu jati tidak ada, oleh karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya tidak dapat diterima, karena obyek sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat, pihak Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya telah menyatakan menolak dan mengesampingkan seluruh eksepsi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas dan adanya bantahan dari Penggugat yang menolak eksepsi Para Tergugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sebagaimana dalam eksepsi Para Tergugat tentang tidak adanya obyek yang dimaksud yaitu sertifikat atas nama SUKARMI dengan Hak milik nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro dengan luas 1.938 M2, ada 5 (lima) bangunan, 1 (satu) rumah tembok dengan ukuran $\pm 8 \times 9$ M2, dan 4 (empat) rumah kayu jati, maka hal-hal tersebut sudah masuk dan harus dibuktikan dalam pokok perkara setelah mempertimbangkan bukti surat maupun saksi, sehingga eksepsi ini Majelis Hakim tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dinyatakan ditolak, maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M2, tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut, berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor: 109, pada hari jumat tertanggal 17 Juni 2016 yang ditanda tangani Penggugat dan Para Tergugat, dihadapan Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, dan di lanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 103/2017, pada hari Rabu tanggal 27 September 2017, di Notaris WINARNI S.H, di Bojonegoro, yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Halaman 12 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, telah mengemukakan dalil-dalil gugatannya dan atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan menolak sebagaimana dalam dalil-dalil Jawaban, dengan menyatakan bahwa Para Tergugat tidak pernah berniat menjual tanah Hak Milik Nomor 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1,838 M², atas nama SUKARMIN dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan dengan harga Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sangat tidak logis, sebab harga tersebut jauh dari harga pasaran yang sesungguhnya. Kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah pinjam meminjam uang bukan jual beli tanah dan peralihan hak sebagaimana tujuan awal keduanya bertransaksi, namun Para Tergugat harus menandatangani surat perjanjian jual beli dan kuasa menjual sebagai prasyarat untuk mendapatkan pinjaman, hal semacam ini merupakan penipuan (bedrog) dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai keabsahan perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor: 109 pada hari jumat tertanggal 17 Juni 2016, dihadapan Notaris WINARNI SH, di Bojonegoro, atas sebidang tanah hak Milik nomor: 402 luas 1.838 M² di Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu keabsahan jual beli sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M², tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 R.Bg. (Pasal 1865 KUHPERdata), Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan Pasal 164 HIR/ 284 R.Bg. (Pasal 1866 KUHPERdata), dan sebaliknya Para Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat maupun Para Tergugat dan setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1087 K/ Sip/ 1973, tanggal 1 Juli 1973);



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Katarina Anggreini, dan 2. Riyanto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang kwitansi pembayaran tanggal 17 Juni 2016 kesepakatan jual beli tanah dan rumah seharga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), bukti surat P-2 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 17 Juni 2016, dihadapan Notaris Winarni, S.H., bukti surat P-3 tentang Surat Kuasa Menjual Nomor 110, tanggal 17 Juni 2016, dihadapan Notaris Winarni, S.H., bukti surat P-4 tentang Akta Jual Beli Nomor 103/ 2017 tanggal 27 September 2017, dihadapan Notaris Winarni, S.H., bukti surat P-5 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 402, luas 1.838 M2, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, dahulu Atas nama SUKARMIN berdasarkan AJB tanggal 27 September 2017, beralih ke atas nama Suyanto;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Saksi Katarina Anggreini yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sukarmin (Tergugat I) dengan Suyanto (Penggugat) ada hubungan Penjual dan Pembeli terhadap Tanah dan Bangunan milik Para Tergugat yang terletak di Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, selanjutnya Tergugat I serta Penggugat setuju jual beli dengan harga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), kemudian Para Tergugat menyiapkan berkas-berkasnya, dan pada bulan Juni tahun 2016, Penggugat dan Para Tergugat bersama Saksi dan saksi Riyanto datang ke Notaris Winarni, S.H. untuk transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa selain itu alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Saksi Riyanto yang pada pokoknya berpendapat bahwa berawal dari saksi Katarina Anggreini bilang kepada Saksi bahwa ada orang tanahnya mau dijual seharga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), lalu Saksi tawarkan ke Penggugat yang akhirnya bersedia membeli, kemudian Para Tergugat menyiapkan berkas-berkasnya, dan pada bulan Juni tahun 2016, Penggugat dan Para Tergugat bersama Saksi dan saksi Katarina Anggreini datang ke Notaris Winarni, S.H. untuk transaksi jual beli;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Ahmad Ferly Syahadat, dan 2. Karyono;



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 tentang Surat Pernyataan Bersama antara Aji Purnomo dan Suyanto, tanggal 31 Maret 2016, bukti surat T-2 tentang Kwitansi penerimaan uang pinjaman sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Suyanto kepada Aji Purnomo, tertanggal 31 Maret 2016, bukti surat T-3 tentang Somasi I atau teguran, tertanggal 23 Maret 2018, bukti surat T-4 tentang Surat Keterangan Jual Beli sebidang Tanah, tertanggal 10 Mei 2014, dan bukti surat T-5 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, tertanggal 31 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi yang diajukan oleh Para Tergugat, yaitu Saksi Ahmad Ferly Syahadat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mendapat cerita dari Tergugat I ada pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari Penggugat, namun Saksi tidak tahu ketentuan pinjaman dan tidak tahu ada jaminan sertifikat dalam pinjaman itu, selanjutnya Saksi menyiapkan uang sejumlah Rp. 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk membantu Tergugat I melunasi pinjaman tersebut kepada Penggugat di rumahnya namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa alat bukti saksi lain yang diajukan oleh Para Tergugat, yaitu Saksi Karyono yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi ada mengantarkan Tergugat I, dan saksi Ahmad Ferly Syahadat dengan membawa uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ke sebuah rumah untuk membayar hutang namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, dapat diperoleh fakta hukum bahwa benar jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Sukarmin dengan harga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) diawali dengan perikatan jual beli yang dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tanggal 17 Juni 2016, dihadapan Notaris Winarni, S.H. (vide bukti surat tanda P-2) dan telah ada bukti pembayaran lunas uang sejumlah Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang diperjanjikan oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat, berupa Kwitansi tanggal 17 Juni 2016 (vide bukti surat tanda P-1), yang sudah diterima oleh Sukarmin (Tergugat I) dari Tn. Suyanto (Penggugat), sehingga dengan demikian berlakulah asas *pacta sunt servanda*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perjanjian mengikat sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa R. Subekti, S.H., dalam bukunya *Aspek aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1976, hal. 12 menjelaskan mengenai definisi atau istilah perjanjian atau perikatan, bahwa perikatan (verbinten) merupakan hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Bahwa di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tanggal 17 Juni 2016 (bukti surat tanda P-2), telah tercantum hak dan kewajiban kedua belah pihak dan telah di laksanakan pula hak dan kewajiban itu masing-masing sebagaimana tertuang dalam Kwitansi tanggal 17 Juni 2016 (bukti surat tanda P-1), yang dibenarkan oleh saksi Katarina Anggreini, dan saksi Riyanto karena mereka mengetahui transaksi jual beli dan ikut datang ke Notaris Winarni, S.H., untuk transaksi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1458 KUHPerdara yang bunyinya sebagai berikut “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”, selanjutnya Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerdara). Untuk itu, wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut “penyerahan yuridis” (dalam bahasa Belanda: “*juridische levering*”), yang diatur dalam Pasal 616 KUHPerdara dan 620 KUHPerdara. Menurut Pasal 616 KUHPerdara dan 620 KUHPerdara tersebut, penyerahan yuridis itu dilakukan juga di hadapan Notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda “*transport acte*” (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut “Penyimpan hypotheek”;

Menimbang, bahwa yang berwenang untuk membuat akta sehubungan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan notaris. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk di dalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.

Sehingga dalam hal ini Penggugat dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual Nomor: 110, tanggal 17 Juni 2016 (vide bukti surat P-3) melakukan penyerahan yuridis hak atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro yang dijual oleh Para Tergugat kepada Penggugat, yang dilakukan juga di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Winarni, S.H., dengan Akta Jual Beli Nomor: 103/ 2017, tanggal 27 September 2017 (vide bukti surat P-4);

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal, dan ternyata syarat-syarat sah suatu perjanjian telah terpenuhi dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tanggal 17 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor: 103 2017, tanggal 27 September 2017, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maka terhadap jual beli yang dilakukan antara Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Sukarmin dengan harga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Winarni, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tata cara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah dibalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², dari atas nama SUKARMIN menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 Oktober 2017 itu, maka hak atas tanah Para Tergugat telah berpindah secara sah kepada Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tanggal 17 Juni 2016, Surat Kuasa Menjual Nomor: 110, tanggal 17 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor: 103/ 2017 tanggal 27 September 2017, yang dilakukan antara Penggugat sebagai pembeli

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Tergugat sebagai penjual, atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Sukarmin dengan harga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah), adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, dan 4 dapat untuk dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, sekaligus menjawab dalil pokok sangkalan Para Tergugat, dan selain itu ternyata dari alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak Para Tergugat, diperoleh fakta hukum bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah pinjam meminjam uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tanggal 31 Maret 2016, dengan jaminan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 403, atas nama Aji Purnomo, Desa Kedewan, seluas 2.166 M² (vide bukti surat T-1 dan T-2), sehingga dalam hal ini tidak terbukti dalil pokok sangkalan Para Tergugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat tidak pernah berniat menjual tanah Hak Milik Nomor 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1,838 M², atas nama SUKARMIN dan di atasnya ada 5 (lima) bangunan dengan harga Rp. 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), karena perbuatan hukum kesepakatan pinjam meminjam uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tanggal 31 Maret 2016, antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Para Tergugat sebagai pihak debitur, dengan jaminan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 403, atas nama Aji Purnomo, Desa Kedewan, seluas 2.166 M² adalah berbeda dengan perbuatan hukum jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Sukarmin dengan harga Rp. 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang didasarkan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 109 tanggal 17 Juni 2016, Surat Kuasa Menjual Nomor: 110, tanggal 17 Juni 2016 dan Akta Jual Beli Nomor: 103/ 2017 tanggal 27 September 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil-dalil sangkalan Para Tergugat haruslah ditolak dan terhadap bukti-bukti Para Tergugat yang berhubungan dengan perbuatan hukum kesepakatan pinjam meminjam uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tanggal 31 Maret 2016, antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Para Tergugat sebagai pihak debitur, dengan jaminan sebidang tanah dengan

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 403, atas nama Aji Purnomo, Desa Kedewan, seluas 2.166 M², serta bukti-bukti lain yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro (bukti surat P-5), telah dilakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi obyek sengketa, pada hari Senin tanggal 19 November 2018 dengan dibantu oleh Tarmo, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat, pihak principal Tergugat I dan principal Tergugat II beserta Kuasa Para Tergugat, dan dihadiri Perangkat Desa dari Kantor Desa Kedewan, yang mana dalam Pemeriksaan Setempat tersebut pihak Penggugat dan Para Tergugat membenarkan bahwa lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 14/ Pdt.G/ 2018/ PN.Bjn., ini adalah lokasi tanah yang sedang dilakukan Pemeriksaan Setempat dalam perkara *a quo*, dan saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, selanjutnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut ditemukan batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:

- Utara : Tanah Waras;
- Selatan : Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 403;
- Timur : Jalan Raya Kedewan - Beji;
- Barat : Tanah Sari;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam obyek sengketa, pihak Penggugat menyatakan bahwa terdapat 5 (lima) Bangunan Rumah, berupa 1 (satu) Rumah permanen milik Tergugat I, dan 4 (empat) Rumah Semi permanen, sedangkan pihak Para Tergugat menyatakan bahwa terdapat 6 (enam) Bangunan Rumah, berupa 4 (empat) Rumah Permanen, dan 2 (dua) Rumah Semi Permanen di belakang yang ditempati oleh orang tua Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap batas sebelah Selatan dari obyek sengketa, pihak Penggugat menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 403 adalah atas nama Suyanto (Penggugat), sedangkan dari pihak Para Tergugat menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 403 adalah atas nama Aji Purnomo alias Sukarmin (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan jumlah bangunan dan batas sebelah Selatan dari obyek sengketa tersebut, maka sesuai kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1497 K/ Sip/ 1983, disebutkan bahwa mengenai batas-batas tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman sering

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



terjadi perubahan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah, selain itu juga menurut Majelis Hakim sering terjadi perubahan serta penambahan bentuk bangunan di dalam obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim dapat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M², beserta bangunan yang ada di atasnya adalah obyek sengketa, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 dapat untuk dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangan sebelumnya, bahwa hak atas tanah Para Tergugat, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 402, luas 1.838 M², Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, telah berpindah secara sah kepada Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa, maka perbuatan Para Tergugat yang masih menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah obyek sengketa beserta bangunan yang ada di atasnya kepada pihak Penggugat adalah telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*, dan berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum gugatan Penggugat angka 6 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat angka 7, oleh karena selama dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, maka petitum gugatan Penggugat angka 7 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak miliknya, maka kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa terhadap posita angka 11 dan petitum angka 9 gugatan Penggugat yaitu Penggugat memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun perlawanan, maka Majelis Hakim menilai bahwa perkara ini tidak memenuhi syarat untuk dikabulkannya suatu putusan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000, maka petitum gugatan Penggugat angka 9 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) H.I.R., Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1365 KUH Perdata Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Nomor: 109, pada hari Jumat tertanggal 17 Juni 2016 yang ditanda tangani Penggugat dan Para Tergugat, dihadapan Notaris WINARNI S.H., di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M², tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri di atas bidang tanah tersebut, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Penggugat membuat Surat Kuasa Menjual pada hari Jumat, tanggal 17 Juni 2016 dengan Nomor: 110 dihadapan Notaris WINARNI S.H., di Bojonegoro, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 402, Desa Kedewan, luas 1.838 M², tertulis atas nama SUKARMIN, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Kedewan, Desa Kedewan, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri di atas bidang tanah tersebut, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Para Tergugat (SUKARMIN dan SRI WAHYUNI) dan Penggugat/ SUYANTO dihadapan

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT/ Notaris WINARNI, S.H. di Bojonegoro dengan Akta Jual Beli Nomor: 103/ 2017 tanggal 27 September 2017, atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M², tertulis atas nama SUKARMIN, beserta bangunan yang ada di atasnya, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah balik nama menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 Oktober 2017, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi oleh Undang-undang;

5. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M², tertulis atas nama SUKARMIN, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Bojonegoro dan telah balik nama menjadi atas nama SUYANTO tanggal 12 Oktober 2017, disebut sebagai objek sengketa;
6. Menyatakan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada di atas Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M², atas nama SUYANTO, adalah perbuatan yang melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada di atas Sertifikat Hak milik Nomor: 402, Desa Kedewan, Kecamatan Kedewan, Kabupaten Bojonegoro, seluas 1.838 M² kepada Penggugat, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.486.000,00 (tiga juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro pada hari: Rabu, tanggal 12 Desember 2018, oleh kami Haries Suharman Lubis, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Meirina Dewi Setiawati, S.H.,M.Hum., dan Sumaryono, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor: 14/ Pen.Pdt. G/2018/PN Bjn., tanggal 12 Juli 2018, putusan tersebut pada hari: Selasa, tanggal 18 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/ PN Bjn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tarmo, S.H., Panitera Pengganti,
dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

-ttd-

Meirina Dewi Setiawati, S.H.,M.Hum.

-ttd-

Sumaryono, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

-ttd-

Haries Suharman Lubis, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

-ttd-

Tarmo, S.H.

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan	Rp. 100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp. 1.545.000,00
- Biaya Sumpah	Rp. 50.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.750.000,00
- Materai	Rp. 6.000,00
- Redaksi	Rp. 5.000,00
	Rp. 3.486.000,00

(Tiga juta empat ratus delapan puluh enam ribu rupiah)