



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Solichul Hadi**, Umur 67 Tahun, Tempat/ tgl lahir: Tuban, 19-05-1957, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, alamat tempat tinggal Desa Banjarjo RT.09 RW.03 Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban;
2. **Surati**, Umur 64 Tahun, Tempat/ tgl lahir: Tuban, 07-07-1960, Pekerjaan Pedagang, Agama Islam, alamat tempat tinggal Desa Banjarjo RT.09 RW.03 Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masrukin, S.H. dan Bana Dwi Fatmika, S.H., masing-masing Advokat dan Pengurus Kantor Hukum FARID MASRUKIN,SH & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta Ruko A 2 No. 9 Komplek Perumahan Mondokan Santoso Bogorejo, Merakurak, Tuban, Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **H. Maimun**, bertempat tinggal di Desa Banjarejo RT.09 RW.03 Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, Banjarjo, Bancar, Kabupaten Tuban, Jawa Timur;
2. **Darmuin**, bertempat tinggal di Desa Banjarejo Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban, Banjarjo, Bancar, Kabupaten Tuban, Jawa Timur;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M Iqbal Salim B., SH, Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum M IQBAL SALIM B., SH. DAN REKAN, yang beralamat di Jalan Perak Timur No. 218, Perak Utara, Pabean Cantikan, Surabaya 60165, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tuban pada tanggal 14 Nopember 2023 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

a. Kewenangan Absolut

Bahwa gugatan adalah sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri Tuban dikarenakan perkara ini merupakan perkara perdata Perbutan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dikarenakan perbutan memanfaatkan objek tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II dengan luas 0,173 HA.;

b. Kewenangan Relatif

1. Bahwa mengingat domisili Para Tergugat dan Objek Sengketa semua berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Tuban, maka gugatan ini sudah tepat dan benar untuk diajukan pada Pengadilan Negeri Tuban;
2. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh asas *actor secultur forum rei* (*domicile*) sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR/ Pasal 142 ayat (2) RBG yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (*Indonesian General Principles of Law*) dimana ditentukan bahwasannya gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum Tergugat berdiam atau apabila Tergugat berjumlah lebih dari satu maka dapat dipilih salah satu domisili dari Para Tergugat.;

II. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat I adalah benar pemilik tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II dengan luas 0,173 HA hasil dari pembelian milik Karsidan Markamah/ Tasrin sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal No. 08 Agustus 1991 dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;
2. Bahwa benar Para Penggugat beralamat domisili di Desa Banjarjo RT.09 RW.03 Kec. Bancar, Kab. Tuban;

III. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tuban terhadap Para Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata Pembuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal (2) UURI 51 PRP tahun 1960 menyatakan bahwa :"***pemakaian tanah tanpa ijin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang di larang***";
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal (1335) KUHPperdata menyatakan bahwa :"***suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan***";
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal (1337) KUHPperdata menyatakan bahwa :"***suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh Undang- Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertipan umum***";
4. Bahwa berdasarkan pendapat hukum oleh Gr. Van der Burght dalam bukunya tentang perikatan (halaman 68) :"***penyelahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang mengarahkan hati orang lain melakukan sesuatu perbuatan hukum dengan menyalah gunakan keadaan yang sedang di hadapi orang tersebut***";
5. Bahwa berdasarkan pendapat hukum oleh Pendapa R. Subekti dalam bukunya (aneka perjanjian halaman 130) :"***menerangkan suatu ketetapan apabila antara kewajiban- kewajiban bertimbul balik dari kedua belah pihak dan semula terhadap ketidak seimbangan yang luar biasa, maka si berutang (debitur) dapat meminta kepada hakim untuk menurunkan bunga yang telah di perjanjikan atau untuk membatalkan perjanjian***";
6. Adapun unsur – unsur kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam **pasal (1365) KUHPperdata jo.**

Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919 sebagai berikut :

- a. Perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain (*dat of inbreuk maakt of een anderes rehct*);
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pembuat/ tergugat (*instrijd is met des daders rehct*);
- c. Bertentangan dengan kesusilaan (*hetjiz tegen de goede zedern*);
- d. Bertentangan dengan kehormatan yang patut dalam lalu lintas pergaulan masyarakat, baik mengenai penghormatan terhadap diri maupun barang orang lain;

Oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat tersebut dengan memperhatikan ketentuan dalam **pasal 1365 KUHPperdata jo. Yurisprudensi Arrest 31 Januari 1919** diatas maka



penggugat dapat mengajukan ganti kerugian atas tindakannya secara melawan hukum;

7. Bahwa berdasarkan yurisprudensi MA RI Nomor 3191 K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986 unsur syarat perbuatan melawan hukum ada dua kriteria yaitu yang bersifat **KOMULATIF** dan ada yang bersifat **ALTERNATIF**;

Unsur KOMULATIF dari perbuatan melanggar hukum :

- Adanya perbuatan (baik aktif/ pasif) yang melanggar hukum;
- Adanya suatu kerugian
- Adanya suatu kesalahan
- Adanya hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian

Unsur ALTERNATIF dari perbuatan melanggar hukum :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Melanggar hak subjektif orang lain
- Melanggar kaidah tata susila, atau
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan harta benda.

8. Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan penggunaan dan pemanfaatan tanah milik Penggugat I telah dilakukan secara melawan hukum, dengan tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Bahwa oleh karenanya, perbuatan Tergugat memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu :
- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat;
 - b. Melanggar hak subjektif Para Penggugat atau;
 - c. Melanggar tata susila atau;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
 - e. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
 - f. Adanya hubungan kausal antara kerugian dan perbuatan melawan hukum.

IV. FAKTA-FAKTA HUKUM

Adapun hal-hal yang mendasari diajukan Gugatan tersebut, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I merupakan pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II dengan luas 0,173 HA hasil dari pembelian milik Karsidan Markamah/ Tasrin sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 08 Agustus 1991 yang saat ini berbatasan dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Sulaiman Sudarno

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Sebelah Selatan : Mulyono

Sebelah Barat : Solikin, Dami

2. Bahwa sekitar tahun 1986 antara Penggugat II dengan Tergugat I mempunyai hubungan kerjasama terkait penjualan ikan laut, dimana Penggugat II sebagai pemasok ikan laut para nelayan sekaligus merupakan anak buah Tergugat I;
3. Bahwa sekitar tahun 1986 sampai dengan 1999 hubungan antara Para Penggugat tehitung lancer sekalipun ada naik turunnya usaha, kerugaian dan keuntungan telah sama-sama menikmati;
4. Bahwa Penggugat II mempunyai tunggakan hutang dari usaha pengeringan ikan asin sejak Tahun 1986 sejumlah Rp. 34.705.925;- (*Tiga Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Ribu Sembilan ratus dua puluh lima*);
5. Bahwa sekitar tahun 1999 Penggugat II mengalami kerugian dengan jatuhnya usaha pada saat melakukan pengiriman ikan di Bogor, Karawang, Pasar Bandungan dan Pasar Sukabumi Jawa Barat;
6. Bahwa akibat kerugian yang diderita Penggugat II, membutuhkan tambahan modal usaha dengan meminjam kepada Tergugat I untuk memulai usaha kembali sekitar tanggal 17-01-2000 sejumlah Rp. 17.500.000;- (*Tujuh Belas Juta Lima Ratus Rupiah*);
7. Bahwa selama proses kerjasama tersebut Penggugat II mempunyai kekurangan bayar ikan pada Tergugat I, dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal	Borongan Ikan	Terbayar	Kekurangan
18-02-2000	5.000.000	3.000.000	2.000.000
20-02-2000	2.500.000	1.500.000	1.000.000
21-03-2000	2.200.000	1.200.000	1.000.000
25-03-2020	2.100.000	1.600.000	500.000
11-04-2000	2.400.000	2.000.000	400.000
17-04-2000	2.600.000	1.500.000	1.100.000
19-05-2000	5.700.000	2.700.000	3.000.000
22-05-2000	2.700.000	2.200.000	500.000
19-07-2000	4.100.000	3.100.000	1.000.000
21-08-2000	2.200.000	1.700.000	500.000
Total Kurang bayar			11.000.000

8. Bahwa pada tanggal 19-11-2001 Tergugat I ingin meminjamkan uang kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 13.000.000;- (*Tiga Belas Juta Rupiah*), akan tetapi hanya sejumlah Rp. 10.000.000;- (*Sepuluh Juta Rupiah*) yang diberikan;
9. Bahwa pada tanggal 24-05-2002 antara Penggugat I, Penggugat II, dan Tergugat I membicarakan jumlah hutang-hutang dari Penggugat II.

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Dikarenakan ketidakmampuan Penggugat I dan Penggugat II membayar hutang saat itu, berakhirlah Penggugat I menulis catatan yang berisi luas tanah dengan jumlah harga per meter pada saat itu untuk meyakinkan Tergugat I bahwa ada jaminan tanah yang apabila dijual kepada pihak lain oleh Penggugat I dapat untuk melunasi hutang Penggugat II sebagai istri kepada Tergugat I;

10. Bahwa hutang Penggugat II sejumlah Rp. 73.205.925,- (*Tujuh Puluh Tiga Juta Dua Ratus Lima Ribu Sembilan Ratus Dua Lima Rupiah*) kepada Tergugat I akan dibayarkan apabila Penggugat I Telah menjual objek tanah miliknya, dan itupun telah disepakati oleh Tergugat I.
11. Bahwa sejak saat itu tanah dikuasai oleh Tergugat I hingga telah dibangun pondasi dikarenakan Para Penggugat belum mempunyai uang untuk melunasi hutang.;
12. Bahwa Penggugat I berniat mengurus objek tanahnya yang masih berstatus Lattaer C Desa untuk berkeinginan ditingkatkan menjadi sertifikat (konversi) dan telah melakukan pengurusan data dengan memohon Seporadik, namun dikarenakan pada saat itu ada kekosongan Kepala Desa dan hanya diwakili oleh Pejabat Sementara (PJ) jadi tidak dapat terlaksana;
13. Bahwa pada tanggal 4-6-2020 perangkat desa memberikan informasi kepada Penggugat I untuk datang ke Kantor Balai Desa. ternyata disitu sudah ada Tergugat I, Tergugat II yang pada saat itu berstatus sebagai anak Tergugat I, dimana K Kozin dan K Subkhan sebagai Perangkat Desa Banjarjo membacakan catatan hutang kekurangan bayar ikan Penggugat II dan mendesak Penggugat I untuk memberikan tanah kepada Tergugat I dimana apabila tidak diserahkan akan di sita oleh Tergugat I dan Tergugat II;
14. Bahwa Penggugat I dari Tahun 2019 hingga tahun 2022 tidak mendapatkan SPPT, dan apabila di tanyakan oleh Penggugat I di Balai Desa dikatakan bahwa SPPT akan ditahan;
15. Bahwa semenjak Tergugat II menjadi Kepala Desa Banjarjo yang dilantik sekitar awal tahun 2023, Para Penggugat mengirimkan Surat Permintaan meminta SPPT tahun 2019, 2020, 2021, 2022, dan 2023 yang masih ditahan di Balai Desa serta mengirimkan Surat Permohonan Salinan Buku C atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat I namun diabaikan oleh Tergugat II sebagai pemangku jabatan Kepala Desa;
16. Bahwa Tergugat II sebagai Kepala Desa tidak melayani Para Penggugat, maka dengan itu di layangkanlah Somasi I, Somasi II, dan

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Somasi III Kepada Tergugat II dengan niatan agar bisa mendapatkan layanan baik, namun tetap diabaikan oleh Tergugat II yang melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang Keterbukaan Publik oleh karenanya Tergugat II patut di duga melakukan perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian pada Penggugat I karena tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa sejak tahun 2002 hingga sekarang, maka sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat I;

V. KERUGIAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Para Penggugat yang dapat diperhitungkan secara Immateril (moril) maupun Materil;
2. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan Tergugat 1. Penggugat I mengalami kerugian baik materil maupun imateril secara rinci dapat diperhitungkan
 - a. Kerugian materil : Hilangnya lahan tanah Penggugat I yang tidak bisa dapat dikuasai dan dinikmati karena telah ditahan dan dikuasai oleh Tergugat I sehingga apabila dinilai dengan uang kerugian materiel Penggugat I tersebut bisa ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*);
 - b. Kerugian imateril : Hilangnya keseimbangan secara psikologis yaitu stress, depresi terkait dengan dikejanya penagihan-penagihan oleh Tergugat I, yang menyatakan bahwa aset jaminan telah diambil alih dan dikuasai dengan cara di pondasi dan tidak diberikan catatan kepemilikan Salinan Letter C Buku Desa. maka kerugian tersebut secara immateriel bisa ditaksir sebesar Rp. 3.000.000.000 (*Tiga Miliar Rupiah*);
3. Bahwa semua kerugian Para Penggugat tersebut diatas sudah sepatutnya dan harus menjadi tanggung jawab Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri atau kepada siapapun juga atau kuasanya yang telah mendapatkan hak atau kenikmatan dari padanya sesuai dengan beban dan perbuatan masing-masing terhadap Para Penggugat sebagaimana diatas tersebut;
4. Bahwa Para Tergugat harusnya mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan



hukum yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;

VI. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DENGAN KERUGIAN

1. Bahwa dengan adanya perbuatan pemanfaatan objek sengketa oleh Tergugat I dengan unsur perbuatan melawan hukum maka Para Penggugat merasa dirugikan, baik tidak dapat memanfaatkan, menikmati, dan hidup atas hak milik atas objek sengketa yang Tergugat I manfaatkan.
2. Bahwa Para Penggugat telah berusaha sebelum diajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tuban untuk menyelesaikan secara kekeluargaan melalui mediasi pada Balai Desa Banjarjo namun tidak berhasil dikarenakan tidak difasilitasi oleh Kepala Desa.
3. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Para Penggugat tidak bisa membayar hutang Kepada Tergugat I yang ingin diselesaikan sejak tahun 2020, sekalipun objek tanah sengketa Penggugat I telah dimanfaatkan oleh Tergugat I Sejak tahun 2002, maka sudah jelas bahwa Para Penggugat sangat dirugikan dari segi waktu, usaha, tenaga, dan pikiran sehingga harus sepatutnya kerugian tersebut harus terganti dengan se pantas-pantasnya dan se adil-adilnya.
4. Bahwa untuk lebih memastikan kebenaran dalil-dalil gugatan Para Penggugat terhadap objek sengketa dan agar lebih dapat diperoleh kebenaran fakta majelis hakim yang mulia agar dapat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo.
5. Bahwa oleh karena obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I terlebih lagi sudah ada tindakan nyata dengan memondasi objek tanah, maka Para Penggugat sangat khawatir akan adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat, maka agar nantinya Putusan pengadilan ini tidak sia-sia maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir besleg*) terhadap objek sengketa perkara a quo;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Para Penggugat uraikan diatas, bersama ini Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tuban cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI : Menetapkan untuk diserahkan jaminan agunan tersebut kepada Penggugat I, dan pinjaman pokok sebesar : Rp. 73.205.925;- (*Tujuh*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Tiga Juta Dua Ratus Lima Ribu Sembilan Ratus Dua Lima Rupiah) akan dibayarkan.

DALAM POKOK PERKARA PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugutan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II dengan luas 0,173 HA dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan lahan milik Penggugat I sebagaimana tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II Desa Banjarjo dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;
5. Menghukum Tergugat II untuk memberikan Salinan Buku C Desa Banjarjo objek tanah milik Penggugat I;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar atas kerugian materil Rp. 1.500.000.000,- (*Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*) dan immaterial kepada Para Penggugat Rp. 3.000.000.000 (*Tiga Miliar Rupiah*) dengan cara seketika dan sekaligus;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa berupa tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II dengan luas 0,173 HA dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;
8. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa yang bebas dari segala beban apapun kemudian menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat keduanya hadir Kuasanya;

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 Andi Aqsha, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tuban, sebagai Mediator;

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugutan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia/tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang Tergugat I dan Tergugat II akui kebenarannya secara tegas;

2. EKSEPSI ABSOLUT

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa seorang Kepala Desa adalah Pejabat Tata Usaha Negara, maka korelasinya dengan point 15 dan 16 Gugatan Para Penggugat yang mempermasalahkan permintaan SPPT serta permohonan salinan Buku C tanah oleh Para Penggugat kepada Tergugat II yang menjabat sebagai Kepala Desa/Pejabat Tata Usaha Negara tidak dilayani, maka permasalahan ini sebagaimana ketentuan pada Pasal 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 menjadi kewajiban Kepala Desa/Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa dengan tidak dilayaninya permintaan dapat diartikan Kepala Desa/Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 3 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), oleh karena itu **seharusnya Para Penggugat menggugat Tergugat II (Kepala Desa/Pejabat Tata Usaha Negara) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**, bukannya

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn

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)



menggugat melalui Pengadilan Negeri Tuban. Dengan demikian penyelesaian permasalahan tersebut melalui Pengadilan Negeri Tuban tidak sesuai dengan ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1986 dan Pengadilan Negeri Tuban tidak memiliki kewenangan untuk mengadili.

EKSEPSI LAIN-LAIN

3. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT I (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Bahwa merujuk pada Doktrin : Yahya Harahap, di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan" (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), pada Halaman 457-462, membagi eksepsi hukum materil yaitu *Exceptio Peremptoria* (i.c.: *Exceptio Non Adimpleti Contractus*) yang menjelaskan bahwa: "eksepsi ini berkaitan dengan perjanjian timbal balik yang mana dalam perjanjian tersebut masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, eksepsi ini memberikan batasan bagi seseorang untuk mengajukan gugatan dimana seseorang yang belum melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian tidak memiliki hak untuk melakukan gugatan.";

Apabila doktrin tersebut dikorelasikan dengan perkara *a quo*, yaitu Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak tepat dan terkesan dipaksakan, mengingat Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena terhalang adanya prestasi secara timbal balik yang tidak dipenuhi Para Penggugat kepada Tergugat I;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan dengan jelas mengenai hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I terjadi berdasarkan kesepakatan lisan yang didukung bukti tertulis bahwa Penggugat I berniat menjual kepada Tergugat I bidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) bidang tanah tersebut adalah sebagian yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II (untuk selanjutnya disebut "**Bidang Tanah Tersengketa**"), hal ini sebagaimana tertulis dalam surat tertanggal 24 Mei 2002 (hari Jumat) dan ditandatangani oleh Penggugat I yang juga mencantumkan harga bidang tanah tersebut termasuk pembayaran awal yang kemudian oleh Tergugat I dibayarkan sisanya sampai memenuhi total jumlah harga bidang tanah dan disepakati oleh Tergugat I. Namun, fakta yang sebaliknya justru Penggugat I sebagai penjual bidang tanah dimaksud tidak mau melaksanakan jual beli dengan



Tergugat I atau dengan kata lain Penggugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I; Oleh karena itu eksepsi ini diajukan berdasarkan dasar hukum dan didukung dengan pengakuan para pihak sehingga terbukti gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil dan layak untuk dimohonkan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* dalam putusannya menyatakan bahwa Gugatan *a quo* **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI "PERSONA STANDI IN JUDICIO" UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

Bahwa disamping Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat I (*Non Adimpleti Contractus*), ternyata Para Penggugat juga tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Gugatan *a quo*, karena Para Penggugat bukan pemilik bidang tanah yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II, di buku desa masih tercatat atas nama Karsidan Markamah/Tasrin. Hal ini dapat dibuktikan tidak pernah ada catatan peralihan hak atas bidang tanah tersebut. Sehingga terbukti menurut hukum perdata materil dan formil yang berlaku, bahwa Para Penggugat TIDAK MEMPUNYAI HAK untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, oleh karenanya wajar jika Yth. Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan Menolak Gugatan Para Penggugat ini untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); (Vide: Putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang kaidah hukumnya berbunyi :

"Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima",

Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang kaidah hukumnya berbunyi :

"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima");

5. Gugatan Para Penggugat Kabur (Eksepsi Obscuur Libel)

Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur sebagaimana diatur dalam Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang; (i) dasar hukum gugatan tidak jelas (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas (iii) objek sengketa tidak jelas (iv) kerugian tidak dirinci (v) Petitum gugatan tidak jelas (vi)



Posita dan petitum saling bertentangan. Kekaburan dan/ ketidakjelasan isi gugatan Para Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut:

Tentang Ketidakjelasan asal mula penghitungan Kerugian Dalam Petitum Ganti Kerugian dalam Gugatan

Bahwa Petitum atau tuntutan Para Penggugat haruslah dirinci dengan jelas, pasti, tegas dan spesifik, dengan deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan. Menanggapi Posita gugatan Para Penggugat pada poin V KERUGIAN PARA PENGGUGAT butir 2 a) menginginkan penggantian kerugian sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), namun penghitungan tersebut tanpa didasarkan penghitungan yang jelas dari mana nilai tersebut diperoleh, tidak adanya dasar hukum terhadap penghitungan jumlah ganti kerugian yang didalilkan Para Penggugat, darimana tersebut jumlah uang dimaksud. Ketidakjelasan gugatan Para Penggugat menimbulkan kekaburan terhadap nilai obyek sengketa yang didalilkan Para Penggugat;

Berdasarkan Yurisprudensi Nomor 550K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan bahwa kerugiaan materiil dalam tuntutan harus dirinci secara jelas dasar atas angka penghitungannya;

Dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim.";

6. Gugatan PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (Eksepsi Plurium Litis Consortium)

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, pihak-pihak yang erat kaitannya dengan suatu perkara yang disengketakan atau digugat, harus ditarik sebagai salah satu pihak. Jika tidak, maka gugatan tersebut dikualifikasikan mengandung cacat hukum formil berupa kurang pihak (plurium litis consortium) yang memiliki konsekuensi yuridis berupa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Kaidah hukum tersebut ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang diantaranya :

a. Yurisprudensi Nomor 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai



salah satu pihak dalam gugatan. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consortium", sehingga gugatan oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Yurisprudensi Nomor 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 yang memberikan kaidah hukum pada pokoknya dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara, maka gugatan perdata oleh hakim dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dalam perkara ini tidak hanya Tergugat I yang terlibat, akan tetapi istri Tergugat I yang bernama Karsiti sangat aktif dalam pertemuan-pertemuan yang membicarakan permasalahan bidang tanah tersengketa dengan Para Penggugat;

Seharusnya menurut ketentuan hukum acara perdata istri Tergugat I yang bernama Karsiti ditarik oleh Para Penggugat sebagai pihak tergugat karena Karsiti yang aktif menuntut Para Penggugat untuk melaksanakan jual beli bidang tanah tersengketa. Bahwa oleh sebab itu, menurut hukum seharusnya pihak yang juga turut melakukan perbuatan hukum ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Sebab pihak sebagaimana dimaksud memiliki keterkaitan erat dengan dalil yang dituduhkan Para Penggugat dalam surat gugatannya;

Bahwa karena ternyata pihak yang turut melakukan perbuatan hukum tidak ditarik dalam perkara ini, maka menurut hukum acara perdata gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat hukum kurang pihak (*plurium litis consortium*) serta dinyatakan Tidak Dapat Diterima/NO;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengandung cacat formil, maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk verklaard/NO**);

Dalam Kompensi :

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara;
2. Bahwa pada awalnya Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti dengan Penggugat bekerjasama dalam usaha penjualan ikan laut sejak tahun 1986;
3. Bahwa selanjutnya dalam perjalanan kerjasama tersebut Para Penggugat mengakui mempunyai tunggakan hutang kepada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti sejumlah Rp 76.205.925,- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah). Namun, dalam gugatan Para Penggugat pada butir 10 hanya diakui sejumlah Rp



73.205.925,- (tujuh puluh tiga juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah);

4. Bahwa tidak benar dan mengada-ada dalil-dalil Para Penggugat pada point 9, 11 dan 13 gugatannya, hal sebenarnya yang terjadi sebagai berikut :
 - 4.1. Pada tanggal 24 Mei 2002 Penggugat I menemui Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti dengan maksud dan tujuan hendak **melunasi hutangnya** pada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti **dengan cara menjual bidang tanah tersengketa** seluas 693m2 dengan harga Rp 76.230.000,- (tujuh puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) yang selanjutnya akan dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Tuban/mantri agraria. Setelah terjadi kesepakatan jual beli bidang tanah tersengketa pada saat itu juga (tanggal 24 Mei 2002) diberikan tanda jadi oleh Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti uang sejumlah Rp 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dimana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah surat yang ditandatangani oleh Penggugat I;
 - 4.2. Selanjutnya setelah disepakati jual beli tersebut **Para Penggugat meminta uang pembayaran bidang tanah tersengketa secara bertahap** kepada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti, sehingga jumlah uang yang diterima oleh Para Penggugat dari Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti total sejumlah Rp 76.205.925,- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah). Jumlah nominal tersebut hampir sama dengan kesepakatan harga tanah sebagaimana telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti;
 - 4.3. Bahwa atas **bidang tanah tersengketa sampai dengan saat ini belum dinikmati/digunakan** oleh Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti. Hanya untuk menghindari perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan seperti kesalah pahaman pihak lain yang mengira bidang tanah tersengketa tidak ada pemiliknya, maka Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti memagari dengan susunan batu bata. Sehingga sangatlah tidak benar apabila Para Penggugat menyebut bahwa bidang tanah tersengketa dikuasai oleh Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti;
 - 4.4. Antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti **pernah melakukan mediasi** di Kantor Balai Desa, akan tetapi mediasi tersebut gagal karena Para Penggugat

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan/melaksanakan jual beli bidang tanah sengketa dengan Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti;

5. Bahwa terkait tuntutan Para Penggugat kepada Tergugat II berupa permintaan SPPT serta permohonan salinan Buku C tanah yang sampai saat ini belum diberikan oleh Tergugat II dikarenakan tidak ada itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan jual beli bidang tanah sengketa dengan Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti. Dan khususnya untuk tuntutan ini seharusnya diajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara karena Tergugat II adalah Pejabat Tata Usaha Negara, hal ini sebagaimana telah diuraikan pada uraian Dalam Eksepsi point 2 (Eksepsi Absolut) diatas;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat pada point V (lima romawi) tentang Kerugian Para Penggugat pada butir 2 a) Kerugian Materiil sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), karena jelas Para Penggugat sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas juga tanpa rincian atas jumlah nominal kerugian materiil tersebut. Demikian juga pada butir 2 b) Kerugian Imateriil sejumlah Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), jelas ini Para Penggugat menghayal dan tanpa dasar hukum yang jelas apalagi Para Penggugat telah dengan sadar menjual bidang tanah sengketa kepada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti. Hal yang sama pada butir 3 dan 4 nya Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti menolak dengan tegas;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat pada point VI (enam romawi) khususnya pada butir 1, 2, 3 dan 5, karena justru Para Penggugat yang tidak mempunyai itikad baik terhadap Tergugat I dan Tergugat II. Justru Para Penggugat menggunakan cara-cara licik dengan menunda-nunda proses jual beli selama kurun waktu 21 (dua puluh satu) tahun, yang sebenarnya secara sadar Para Penggugat telah menjual bidang tanah sengketa dan telah menerima pembayaran. Namun, hal tersebut diingkari oleh Para Penggugat yang mau menang sendiri dengan cara mengajukan gugatan perdata;

Dalam Rekonpensi

1. Bahwa, dalam Gugatan Rekonpensi ini Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan untuk Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai pihak Para Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi tetap menolak semua dalil-dalil yang diajukan Para Tergugat Rekonpensi kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonpensi;

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



3. Bahwa, seluruh dalil yang telah digunakan dalam jawaban Kompensi dianggap dan dipergunakan kembali untuk dan dalam Rekonpensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
4. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2002 Para Tergugat Rekonpensi menemui Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti dengan maksud dan tujuan hendak melunasi hutangnya pada Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti dengan cara menjual bidang tanah tersengketa seluas 693m² dengan harga Rp 76.230.000,- (tujuh puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) yang selanjutnya akan dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Tuban/mantri agraria. Setelah terjadi kesepakatan jual beli bidang tanah tersengketa pada saat itu juga (tanggal 24 Mei 2002) diberikan tanda jadi oleh Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti uang sejumlah Rp 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dimana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah surat yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi I, maka dengan demikian hal ini telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
5. Bahwa selanjutnya setelah disepakati jual beli tersebut Para Tergugat Rekonpensi meminta uang pembayaran bidang tanah tersengketa secara bertahap kepada Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti, sehingga jumlah uang yang diterima oleh Para Tergugat Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti total sejumlah Rp 76.205.925,- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah) dengan perincian sejumlah Rp 73.205.925,- (tujuh puluh tiga juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah) yang diakui oleh Para Tergugat Rekonpensi ditambah Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) diberikan oleh Karsiti (istri Penggugat Rekonpensi I/Tergugat I) kepada Tergugat Rekonpensi II/Penggugat II, sehingga jumlah nominal tersebut (Rp 76.205.925,-) hampir mendekati dengan kesepakatan harga tanah sebagaimana telah disepakati (Rp 76.230.000,-) antara Tergugat Rekonpensi I dengan Penggugat Rekonpensi dan istrinya yang bernama Karsiti;
6. Bahwa dengan adanya surat tertanggal 24 Mei 2002 yang isinya Tergugat Rekonpensi menjual bidang tanah tersengketa kepada Penggugat Rekonpensi dan adanya pembayaran atas harga bidang tanah tersengketa oleh Penggugat Rekonpensi terlebih lagi Penggugat Rekonpensi telah menguasai bidang tanah tersengketa lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut tanpa ada pihak yang keberatan, maka dapat dimaknai telah

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



terjadi peralihan hak atas tanah dari Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi yang untuk selanjutnya dapat dilakukan pendaftaran tanah oleh Penggugat Rekonpensi kepada Kantor Pertanahan Tuban;

7. Bahwa Para Tergugat Rekonpensi hingga saat ini belum mau melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah tersengketa kepada Penggugat Rekonpensi walaupun Para Tergugat Rekonpensi sudah menerima pembayaran atas bidang tanah tersengketa dan telah dilakukan mediasi antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi di Balai Desa;
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi yang tidak mengakui adanya jual beli bidang tanah tersengketa dan tidak melaksanakan jual belinya sejak tahun 2002 **adalah perbuatan wanprestasi** yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi;
9. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi belum sama sekali menggunakan dan memanfaatkan bidang tanah tersengketa, sehingga ini amat sangat merugikan Penggugat Rekonpensi. Oleh karena itu wajar apabila kerugian Penggugat Rekonpensi dihitung jika bidang tanah tersengketa disewakan kepada pihak lain sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya;
10. Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi Para Tergugat Rekonpensi, maka sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat Rekonpensi dan selanjutnya Penggugat Rekonpensi dapat melakukan balik nama atas bidang tanah tersengketa dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu dan mendaftarkan jual beli tersebut pada Kantor Pertanahan Tuban;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Tergugat II;
2. Menyatakan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Negeri Tuban tidak berwenang untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebelum memasuki pokok perkara;

Dalam Eksepsi Lain-lain

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;



2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak menerima gugatan Para Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Konpensi

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat tertanggal 24 Mei 2002 yang isinya Para Tergugat Rekonpensi menjual tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II kepada Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi;
4. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II sah milik Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang tidak mengakui adanya jual beli dan tidak melaksanakan jual belinya sejak tahun 2002 atas bidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II adalah perbuatan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus berupa harga sewa yang tidak/belum terbayar sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahun dihitung mulai sejak tahun 2002 hingga Para Tergugat Rekonpensi memenuhi bunyi putusan perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat Rekonpensi dan selanjutnya Penggugat Rekonpensi dapat melakukan balik nama atas bidang tanah tersengketa dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu dan mendaftarkan jual beli tersebut pada Kantor Pertanahan Tuban;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memberi Kuasa kepada Pejabat yang berwenang melakukan peralihan hak atas tanah untuk membuat akta jual beli bidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, kuasa Para Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 28 Desember 2023, kuasa Para Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 04 Januari 2024, dimana Replik dan Duplik selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa terhadap perkara aquo telah dijatuhkan putusan sela terhadap kompetensi absolut kewenangan Pengadilan NEgeri Tuban untuk mengadili perkara aquo, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Keberatan/ Eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II tentang Kewenangan Mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tuban berwenang untuk memeriksa perkara nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn;
3. Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan sidang perkara ini;
4. Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara hingga dijatuhkannya putusan akhir;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 10 berupa:

1. Fotocopy, KTP SOLICHUL HADI NIK 3523041905570003, bermaterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy KTP SURATI NIK 3523044707600003, bermaterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Satu bandel surat pernyataan jual beli, tertanggal 8 Agustus 1991 beserta kwitansi, bermaterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy SPPT NOP 35.23.190.021 005-0029.0 Tahun 2018 atas nama solichul hadi, bermaterai cukup, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat permohonan SPPT 2019-2023 dengan No.72/SP/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 13 Maret 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-5;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



6. Fotocopy Satu bandel Somasi I Kepala Desa Banjarjo dengan No. 74/SP/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 20 Maret 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Satu bandel Somasi II Kepala Desa Banjarjo dengan No. 75/SP/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 03 April 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Satu bandel Somasi III Kepala Desa Banjarjo dengan No. 78/SPI/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 15 Mei 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Satu bandel Tembusan Somasi III Kepada Kepala Kecamatan Bancar dengan No. 82/SPI/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 15 Mei 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-9;
10. Foto Copy Satu bandel Tembusan Somasi III Kepada Kepala INSPEKTORAT Kabupaten Tuban dengan No. 80/SPI/FM.S.H./&PARTNERS.TBN/III/2023 Tanggal 15 Mei 2023, bermaterai cukup, diberi tanda P-10;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, yang selanjutnya bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangan dibawah;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat para Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi yaitu:

1. Saksi Mundir, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan para Tergugat;
 - Bahwa saksi tahu Solichul Hadi dan Surati (para penggugat) dengan H. Maimun (Tergugat I) kerja sama menjual ikan;
 - Bahwa saksi tahu Solichul Hadi dan Surati (para penggugat) usahanya hanya menjual ikan;
 - Bahwa setahu saksi Surati (Penggugat II) tidak pernah menjual tanahnya;
 - Bahwa saksi tahu antara Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) sedang mempermasalahkan sebidang tanah dan saksi pernah melihat;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dipermasalahkan antara Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) sudah dipondasi apa belum;
 - Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dipermasalahkan tapi saksi sudah 10 tahun lebih dan saat ini saksi tidak tahu kondisi tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa;



- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dipermasalahkan antara Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I), mungkin tanah yang di Desa Banjarjo, Kecamatan bancar kabupaten Tuban;
 - Bahwa setahu saksi antara Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) ada permasalahan jual beli ikan saja selain itu saksi tidak tahu;
 - Bahwa sejak tahun 1990 Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) menjual ikan;
 - Bahwa saksi tidak tahu Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) mempunyai masalah hutang piutang;
 - Atas keterangan saksi, baik para Penggugat maupun para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Saksi Abdul Fatah, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan para Tergugat;
 - Bahwa saksi tahu Solichul Hadi dan Surati (para penggugat) dengan H. Maimun (Tergugat I) kerja sama menjual ikan;
 - Bahwa saksi tahu H.Maimun (Tergugat I) punya kapal dan menjual ikan ke Solichul Hadi dan Surati (para penggugat);
 - Bahwa setahu saksi Surati (Penggugat II) tidak pernah menjual tanahnya;
 - Bahwa saksi tahu Sholicul hadi (Penggugat I) tanahnya ada di Desa Banjarjo, Kecamatan bancar Kabupaten Tuban;
 - Bahwa tanah yang dipermasalahkan Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) letak tanahnya ada di Desa Banjarjo, Kec.Bancar, Kab.Tuban dan tanah sudah dipondasi;
 - Bahwa saksi tahu tanah Sholicul hadi (Penggugat I) yang dipondasi tidak pernah dijual kepada H.Maimun (Tergugat I);
 - Bahwa saksi pernah dengar permasalahan tanah Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) mau diselesaikan di Kantor Desa akan tetapi tidak ada titik temu karena Solichul hadi (Penggugat I) tidak pernah menjualnya;
 - Bahwa Karsilan meninggal dunia tahun 1988 dan saksi sebagai cucunya;
 - Bahwa Solichul Hadi dan Surati (para penggugat) pernah ke Kantor Desa untuk mengurus tanah yang Desa Banjarjo Kec. Bancar.Kab.Tuban, akan tetapi tidak bisa;
 - Bahwa saksi tidak tahu H. Maimun (tergugat I) pernah mengurus ke Kantor Desa terhadap tanah yang dipondasi;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) punya Hutang apa tidak dan tidak tahu berapa hutangnya;
 - Bahwa setahu saksi Sholicul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) kerja sama menjual ikan, dimana H.Maimun (tergugat I) sebagai subpleyer ikan ke Solichul Hadi (penggugat I);



- Bahwa setahu saksi ada permasalahan sengketa tanah akan tetapi Solichul Hadi tidak mesara menjual tanahnya ke H.Maimun;
- Bahwa saksi tidak tahu batas – batas tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan sekarang dikuasai oleh H.Maimun;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah hutang dan kapan lunas hutang Solichul hadi dengan H.maimun, saksi hanya dengar kalau masih punya hutang belum lunas;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dipermasalahkan Sholichul hadi (Penggugat I) dengan H.Maimun (Tergugat I) tanah yang di Desa Banjarjo, Kecamatan bancar kabupaten Tuban karena asalnya tanah itu dari kakek saksi yang bernama Karsidan yang dijual ke Tasrin lalu di jual ke Solichul hadi (penggugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Tasrin menjual tanah ke Solichul hadi;
- Bahwa saksi tahu obyek sengketa luas tanahnya 800 m2;
- Bahwa saksi tahu batas-batas obyek sengketa:
 - Utara : Jalan;
 - Selatan : Tanah Jidun (rumah Jidun);
 - Barat : Rumah Sholikin;
 - Timur : Rumah ibadah, pak Sulaiman;
- Bahwa tanah tersebut pernah mau diurus sertifikatnya akan tetapi tidak bisa, karena sudah lama ada permasalahan;
- Bahwa SPPTnya atas nama Solichul Hadi, kalau di Bukunya atas nama KARSIDAN;
- Bahwa hutang sampai saat belum bisa klir, karena tanah mau di jual oleh Solichul hadi tidak bisa karena ada permasalahan jadi tidak bisa melunasi hutangnya dan tidak ada kepastian tanah;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P.3 (tiga) tentang surat pernyataan dan dilampiri Kwitansi;
- Atas keterangan saksi, baik para Penggugat maupun para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-4 berupa:

1. Foto copy Surat tertanggal 24 Mei 2002 yang berisi kesepatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, bermaterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Perincian pembayaran Jual beli, bermaterai cukup, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Buku C No.225 Persil 28 B Klas II, bermaterai cukup, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Lampiran Buku C No 225 Persil 28 B Klas II, bermaterai cukup, diberi tanda T-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat Para Tergugat juga telah mengajukan alat bukti saksi yaitu:

1. Saksi Kayatun, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Sholichul Hadi, Surati dan saya masih saudara ipar dari H.Maimun;
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini akan menerangkan mengenai jual beli tanah yang dilakukan oleh Solichul hadi, menjual tanahnya ke H.Maimun;
 - Bahwa saksi yang membawa buku catatnya uangnya untuk pembelian tersebut dan orang mencatat sendiri dan kamituwo;
 - Bahwa saksi membenarkan catatan pembayaran yang dijadikan bukti T.1 dan Bukti T.2 oleh Tergugat;
 - Bahwa dibuku tersebut buku catatan pembayaran pembelian tanah yang dilakukan oleh H.Maimun.dan yang mencatat Surati;
 - Bahwa awalnya Surati dan Solichul Hadi punya hutang ke H.Maimun. lalu Surati bilang ke H.Maimun mau menjual tanahnya han H.maimun disuruh membeli tanah milik Surati dan surati bilang kalau tanah di beli dipotong hutangnya;
 - Bahwa yang mencatat ibu surati dan buku dari Surati dan yang menulias ibu Surati semua;
 - Bahwa ada yang nilainya Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan setiap pembayaran dicatat di buku catatan tersebut;
 - Bahwa saksi serumah dengan kakak saksi dan yang membawa buku catatan tersebut setiap pembayaran saksi yang mengantar dan kamituwo yang mencatat;
 - Bahwa yang dicatat dibuku itu rincian uang untuk pembelian tanah;
 - Bahwa awalnya Surati datang ke H.Maimun menawarkan / menjual tanahnya dan Surati bilang tanahnya kalau dibeli sekalian dipotong hutangnya;
 - Bahwa pembayaran pembelian tanah sudah lunas akan tetapi surati dan Surati Solichul Hakim diajak di kantor desa tidak mau dan sudah 22.tahun;
 - Bahwa pembayaran dirumah tidak di Kantor Desa / PPAT karena ibu Surati diajak ke kantor Desa tidak mau;
 - Bahwa Hutang sudah lunas. Dan tidak ada kwinstasi Cuma ada catatan saja.dan sudah sesuai catatan di buku
 - Bahwa buku rincian pembayaran saksi bawa karena H.maimun dan istrinya tidak bisa baca tulis.makanya saya yang disuruh bawa buku rincian pembayarannya;
 - Bahwa Hutangnya kurang lebih Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah);
 - Bahwa saksi tahu tempat tanah sekarang dikuasai oleh H.Maimun karena tanah tersebut sudah dibeli;

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



- Atas keterangan saksi, baik para Penggugat maupun para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
- 2. Saksi Suroto, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan para Tergugat;
 - Bahwa saksi tahu Solichul Hadi dan Suratni (para penggugat) menjual tanah ke H. Maimun (Tergugat I);
 - Bahwa saksi tidak tahu Solichul Hadi menjual tanahnya ke H.Maimun;
 - Bahwa letak tanah yang dipermasalahkan antara Solichul Hadi dan H.Maimun ada di Desa Banjarjo.Kec.Bancar.Kab.Tuban dan tanah sudah dipondasi;
 - Bahwa saksi tahu sendiri pada saat H Maimun bawa uang untuk membayar dengan jarak kurang lebih 50 meter dan jumlah uang kurang lebih Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus);
 - Bahwa saksi melihat H maimun datang ke gudang tempatnya SOLICHUL HADI dan saat itu H maimun membawa uang untuk membayar ke tanah SOLICHUL HADI;
 - Bahwa saksi tahu sendiri karena pada saat H. Maimun mau membayar dengan membawa uang dan saat itu H maimun bersama Kamituwo. Setelah pembayaran H.maimun menuju tepat tanah yang dibeli lalu dikur oleh kamituwo dansaya tahu pas pengukurannya;
 - Bahwa saksi ada di rumah sebelah barat melihat Kamituwo menarik meteran sama H.Maimun melakukan pengukuran tanah tersebut;
 - Bahwa Kamituwo setelah melakukan pengukuran dan ditulis lalu kembali ke gudang lagi;
 - Bahwa pada saat pembayaran dan pengukuran tanggal 24 Mei 2002 harinya Jumat yang dibawa buku hijau;
 - Bahwa saksi tahu uang Rp. Rp.17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratusrupiah) uang panjar dan pelunasannya berapa saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi lihat dari perangkat Desa tidak ada yang melakukan pengukuran cuma Kawituwo dan H.Maimun (tergugat I);
 - Bahwa ditempat tinggal saksi kebiasaan transaksi secara lisan lalu dibayar kalau sudah cocok.dan tidak ada masalah ke biasaan transaksi secara lisan lalu dibayar kalau sudah cocok.dan tidak ada masalah;
 - Atas keterangan saksi, baik para Penggugat maupun para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna memperoleh kepastian tentang obyek yang digugat oleh para Penggugat, maka berdasarkan Pasal 180 R. Bg/ 153 HIR jo. SEMA No. 7 Tahun 2001, Majelis Hakim pada persidangan Hari Jumat, tanggal 02 Pebruari 2024 telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa, bahwa hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 21 Maret 2024;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan permohonan provisi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya memohonkan kepada Majelis Hakim dijatuhkannya putusan provisi kepada Para Tergugat dengan petitumnya sebagaimana berikut :

Menetapkan untuk diserahkan jaminan agunan tersebut kepada Penggugat I, dan pinjaman pokok sebesar: Rp73.205.925,- (*Tujuh puluh tiga juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua lima rupiah*) akan dibayarkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim tidaklah ada urgensinya untuk dikabulkan karena sudah merupakan permintaan eksekusi terhadap pokok perkara sehingga dengan demikian belum dapat ditentukan apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti atau tidak selain itu selama pemeriksaan perkara di persidangan tidak ternyata para pihak tersebut melakukan tindakan-tindakan lebih lanjut;

Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Mei 1973 No. 1070 K/Sip/1972 yang menyebutkan "Tuntutan provisionil yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima" (lihat buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cet. II 1993, hal. 306);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan provisi Penggugat haruslah dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak;

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan tersebut diatas;

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal:

Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (exception Non Adimpleti Contractus);

Penggugat tidak memiliki "Persona standi in judicio" untuk mengajukan gugatan (Diskualifikasi In Person);

Gugatan Para Penggugat kabur (Eksepsi Obscur Libel);

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Eksepsi Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari seluruh eksepsi Kuasa Para Tergugat tersebut diatas, dan jawab menjawab para pihak, Majelis Hakim memandang terhadap seluruh eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara dan perlu pembuktian, dan terhadap eksepsi mengenai kewenangan absolute telah diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan sela, sehingga terhadap seluruh Eksepsi Kuasa Para Tergugat tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, untuk itu terhadap seluruh eksepsi Para Tergugat tersebut diatas patutlah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II dengan luas 0,173 Ha;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Para Penggugat telah mengajukan 20 (dua puluh) surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 serta 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Mundry dan saksi Abdul Fatah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya tersebut Para Tergugat telah mengajukan 4 (empat) surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 serta 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Kayatun dan saksi Suroto;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan pasal 163 HIR "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu";

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut kebenaran adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para



Tergugat tersebut, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberadaan atau yang dimaksud dengan tanah objek sengketa yang dimaksudkan oleh Para Penggugat dalam petitumnya untuk dikembalikan dan dikosongkan;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan tanah objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban, yang tercatat dalam Buku C No. 225, Persil 28 B, Klas S.II dengan luas 0,173 Ha, yang batas-batasnya:

- Utara : Jalan raya;
- Selatan : Mulyono;
- Barat : Damain;
- Timur : Sulain /Sudirno;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan atas hasil pemeriksaan lokasi yang ukuran luasnya dibenarkan oleh Para Tergugat maupun juga fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa yang dimaksud dengan tanah objek sengketa adalah sebagaimana tersebut diatas, sehingga dalil gugatan tentang keberadaan objek sengketa telah terbukti kebenarannya menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebelumnya majelis akan mengurai bahwa apakah benar Penggugat berhak atas tanah sengketa ataukah sebaliknya apakah benar Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa;

Mengenai perolehan tanah sengketa:

a. Menurut Para Penggugat:

- Bahwa Penggugat I merupakan pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II dengan luas 0,173 HA hasil dari pembelian milik Karsidan Markamah/ Tasrin sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 08 Agustus 1991 yang saat ini berbatasan dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan
 - Sebelah Timur : Sulaiman Sudarno
 - Sebelah Selatan : Mulyono
 - Sebelah Barat : Solikin, Dami;

b. Menurut Tergugat I:

- Bahwa yang dimaksud Obyek Sengketa adalah tanah hak milik Tergugat I Konvensi sebagaimana tercatat dalam surat tertanggal 24 Mei 2002 yang isinya Para Penggugat menjual tanah yang terletak di



Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II; Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang ada dalam perkara ini sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 178 ayat (1) HIR Hakim wajib memutuskan terhadap semua bagian dari tuntutan oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Para Penggugat berdasarkan susunan dalil-dalil gugatan yang dibuktikan;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 1 (satu) Para Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengetahui sikap Majelis Hakim terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim harus memberikan pertimbangan untuk seluruh petitum Para Penggugat terlebih dahulu, mulai dari petitum angka 2 (dua) gugatan Para Penggugat sampai dengan petitum angka 9 (sembilan) gugatan Para Pengugat;

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) Para Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dalam gugatan Para Penggugat meminta untuk menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II dengan luas 0,173 Ha dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0, dan terhadap petitum angka 3 (tiga) Para Penggugat meminta untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-1** dan **P-2** adalah berupa identitas Para Penggugat. Terhadap **bukti P-3** berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Agustus 1991 yang dibuat oleh Karsidan Markamah sebagai pihak pertama dan Salikul Hadi (Penggugat I) sebagai pihak kedua yang menerangkan bahwa Karsidan Markamah/pihak pertama mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, tersebut pada Buku C 225, Persil 28 b, Klas S.II luas 0,173 Ha, tanah tersebut dijual kepada Salikul Hadi/Pihak kedua/Penggugat I, telah ditandatangani oleh para pihak dihadapan saksi-saksi Djamban dan Yasdar, mengetahui Kepala Desa Banjarjo Darmudji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **bukti T-3, T-4 dan T-5** berupa Buku C 225, Persil 28 b, Klas S.II serta lampiran Buku C 225, Persil 28 b, Klas S.II, menunjukkan kepemilikan tanah tersebut adalah Karsidan P Markamah;

Menimbang, bahwa konsep tanda tangan dan penggantinya dengan cap dan aturan hukumnya tertuang dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada intinya, dalam pasal ini, tanda tangan dapat disamakan dengan pembubuhan suatu tanda (cap jempol). Aturan ini berlaku apabila subjek hukum yang dimaksud mengetahui isi surat yang diberikan tanda dan setuju untuk bertanggung jawab atas isi tulisan yang diberi tanda;

Menimbang, bahwa KBBI mendefinisikan tanda tangan sebagai lambang nama yang dituliskan dengan tangan oleh orang itu sendiri sebagai penanda pribadi (telah menerima dan sebagainya). Dalam hukum, tanda tangan berfungsi untuk mengesahkan atau mendeklarasikan sesuatu. Bentuk tanda tangan dapat dibuat sesuai keinginan dengan suatu susunan huruf atau tanda berupa tulisan serta lengkungan-lengkungan yang layaknya seperti sebuah tulisan;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti T-1 dan T-2** berupa rincian catatan pembayaran yang oleh Tergugat I dijadikan dasar terjadinya jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat I sebagaimana tertuang dalam jawaban Para Tergugat, dimana pada tanggal 24 Mei 2002 Penggugat I menemui Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti dengan maksud dan tujuan hendak melunasi hutangnya pada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti dengan cara menjual bidang tanah tersengketa seluas 693m2 dengan harga Rp76.230.000,- (tujuh puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) yang selanjutnya akan dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Tuban/mantri agraria. Setelah terjadi kesepakatan jual beli bidang tanah tersengketa pada saat itu juga (tanggal 24 Mei 2002) diberikan tanda jadi oleh Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti uang sejumlah Rp 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dimana kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah surat yang ditandatangani oleh Penggugat I, selanjutnya setelah disepakati jual beli tersebut Para Penggugat meminta uang pembayaran bidang tanah tersengketa secara bertahap kepada Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti, sehingga jumlah uang yang diterima oleh Para Penggugat dari Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti total sejumlah Rp76.205.925,- (tujuh puluh enam juta dua ratus lima ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah). Jumlah nominal tersebut hampir sama dengan kesepakatan harga

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



tanah sebagaimana telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan istrinya yang bernama Karsiti;

Menimbang, menerangkan bahwa Penggugat dalam gugatannya telah pula menerangkan adanya hubungan hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I sejumlah Rp73.205.925;- (Tujuh Puluh Tiga Juta Dua Ratus Lima Ribu Sembilan Ratus Dua Lima Rupiah) yang akan dibayarkan apabila Penggugat I Telah menjual objek tanah miliknya yang telah dijamin kepada Para Tergugat, dan itupun telah disepakati oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa hingga saat perkara ini disidangkan terhadap objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, tersebut pada Buku C 225, Persil 28 b, Klas S.II luas 0,173 Ha, berada dibawah penguasaan Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak atas tanah di Indonesia haruslah memenuhi dan sesuai prosedur serta tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Undang Undang No. 5/ 1960, Peraturan Pemerintah Nomor No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang saat ini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010);

Bahwa menurut **Putusan Mahkamah Agung RI No.539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971** menyatakan: "sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual-beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah";

Bahwa menurut **Putusan Mahkamah Agung RI No.3045 K/Pdt/1991** menyatakan: "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum";

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalihkan tidak ada jual beli terhadap objek sengketa sebagai pelunasan hutang sebagaimana yang didalihkan oleh Tergugat I, walaupun terdapat jual beli harusnya disertai dengan bukti pembayaran yang sah seperti halnya kwitansi pembayaran ataupun jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah sebagaimana yang telah dimanahkan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil jawaban Para Tergugat yang menegaskan bahwa objek sengketa berupa objek tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II adalah menjadi objek jual beli untuk melunasi hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, menjadikan pernyataan tersebut sebagai pengakuan Para Tergugat atas kepemilikan Para Penggugat terhadap objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa bukti P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 berupa Surat permohonan SPPT 2019-2023 atas nama Sholikul Hadi dengan NOP 35.23.190.021.005-0029.05, luas 842 M² oleh kuasa Para Penggugat dan penyampaian Somasi kepada Kepala Desa Banjarjo/Tergugat II;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah mengemukakan bahwa telah mengirimkan Surat Permintaan meminta SPPT tahun 2019, 2020, 2021, 2022, dan 2023 yang masih ditahan di Balai Desa serta mengirimkan Surat Permohonan Salinan Buku C atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat I namun diabaikan oleh Tergugat II sebagai pemangku jabatan Kepala Desa;

Menimbang, bahwa SPPT adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang merupakan surat yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terhutang kepada Wajib Pajak, bahwa sebagaimana **bukti P-4** berupa SPPT atas nama Sholikul Hadi dengan NOP 35.23.190.021.005-0029.05, luas 842 M², hal mana menunjukkan sebagai wajib pajak yang baik Penggugat I harus melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak tersebut;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat II yang tidak memberikan Penggugat I untuk melaksanakan kewajibannya sebagai wajib pajak yang baik telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik memberi jaminan kepada masyarakat untuk mengakses informasi dari badan publik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya perihal kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban, yang tercatat dalam Buku C No 225, Persil 28 b, Klas S.II dengan luas 0,173 Ha dengan No SPPT. 35.23.190.021.005-0029.0, sehingga terhadap petitum angka 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) maka tindakan/ perbuatan Tergugat I atas penguasaan objek sengketa dan perbuatan Tergugat II yang tidak mengabulkan permintaan Penggugat I berupa meminta SPPT tahun 2019, 2020, 2021, 2022, dan 2023 dan permohonan Salinan Buku C atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat I, adalah merupakan Perbuatan

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn

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

Melawan Hukum, sehingga terhadap petitum angka 3 (tiga) Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum Penggugat angka 2 (dua) dan 3 (tiga) maka terhadap petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan lahan milik Penggugat I sebagaimana tercatat dalam BUKU C NO. 225 PERSIL 28 B KLAS S.II Desa Banjarjo dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang menyatakan Menghukum Tergugat II untuk memberikan Salinan Buku C Desa Banjarjo objek tanah milik Penggugat I, patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang menyatakan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar atas kerugian materil Rp. 1.500.000.000,- (*Satu miliar lima ratus juta rupiah*) dan immaterial kepada Para Penggugat Rp. 3.000.000.000 (*Tiga miliar rupiah*) dengan cara seketika dan sekaligus, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selama proses persidangan oleh karena Penggugat selama persidangan tidak dapat membuktikan dan merinci kerugian yang dialaminya maka Majelis berpendapat untuk petitum dimaksud sudah sepatutnya untuk ditolak, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 525 K/Sip/1973 tertanggal 17 Oktober 1973** dengan kaidah sebagai berikut: "Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dapat dibuktikan", maka majelis berpendapat terhadap petitum angka 6 (enam) tidak cukup beralasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) dalam gugatan Penggugat yang meminta untuk mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara, dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian, dan selain itu Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa selama proses pemeriksaan berlangsung, Majelis Hakim tidak menemukan adanya indikasi/sangkaan yang kuat bahwa Tergugat akan mengalihkan obyek sengketa tersebut, dengan demikian terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat tidak cukup beralasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang menyatakan menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa yang bebas dari segala

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



beban apapun kemudian menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Para Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap objek sengketa berupa tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II dengan luas 0,173 Ha dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0, telah dinyatakan milik Para Penggugat, maka sebagai konsekuensi logisnya Penggugat berhak untuk menguasai objek perkara tersebut, sehingga terhadap petitum angka 8 (delapan) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, ternyata ada petitum gugatan Para Penggugat yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak, dengan demikian terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya yang akan dicantumkan di dalam amar putusan;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang hadir telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang nama serta keterangannya seperti yang telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pembuktian Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat dalam konvensi, maka apa yang telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam eksepsi dan pokok perkara dalam gugatan konvensi yang ada kaitannya dengan gugatan rekonsensi ini selengkapny dianggap telah dipertimbangkan di dalam gugatan rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan rekonsensi angka 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat dalam konvensi, menuntut agar Menyatakan sah surat tertanggal 24 Mei 2002 yang isinya Para Tergugat Rekonsensi menjual tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m2 (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II kepada Penggugat Rekonsensi, Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m2 (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II antara Para



Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dan menyatakan bahwa tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban dengan luas 693 m² (22m x 31,5m) tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S. II sah milik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dalam gugatan konvensi, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan kepemilikan terhadap objek sengketa berupa tanah yang terletak di Desa Banjarjo Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225 Persil 28 B Klas S.II dengan luas 0,173 Ha dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0, dan perihal jual beli yang tidak pernah terjadi, maka terhadap petitum gugatan rekonvensi angka 2, 3 dan angka 4 patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pembuktian gugatan konvensi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik tanah atas objek sengketa a qou, maka terhadap petitum gugatan rekonvensi 5, 6, 7 dan angka 8 patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang menang, dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat-surat dan keterangan Saksi-Saksi, selain dan selebihnya yang tidak turut dipertimbangkan maka oleh karena tidak ada korelasi dan relevansi untuk dipertimbangkan bersama-sama bukti surat dan keterangan Saksi-Saksi yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, untuk itu menurut Majelis Hakim haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyadari perkara ini sangatlah rumit dan *crowded* (sesak) sehingga menguras pikiran dan emosional persidangan, namun di sisi lain Majelis Hakim pun meyakini bahwa hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah kanalisasi yang bermuara pada keadilan dan apabila mengutip pendapat begawan hukum yang juga Mantan Hakim Agung M. YAHYA HARAHAP yang menyebutkan bahwa: Jika pandangan hukum tentang keadilan harus berhenti hanya karena alasan kerumitan dan *crowded* (sesak) maka kondisi ini justru termasuk pengabaian akan keadilan dan pastinya menghilangkan hak orang lain untuk menuntut;

Menimbang, bahwa merujuk pada pendapat hukum di atas Majelis Hakim pun sependapat dengan pendapat para ahli bahwa putusan yang hanya mengedepankan kepastian hukum dan mengabaikan keadilan adalah putusan yang hanya bersifat legalitas tanpa legitimasi, olehnya berpijak pada seluruh pendapat di atas menginspirasi kepercayaan peradilan menghendaki hal yang sama yaitu hukum yang menghasilkan keadilan mempunyai legalitas dan legitimasi;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)*, Perma Nomor 4 tahun 2020 tentang administrasi dan persidangan dalam acara pidana di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

DALAM KONVENSII

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Banjarjo, Kecamatan Bancar, Kabupaten Tuban yang tercatat dalam Buku C No. 225, Persil 28 B, Klas S.II dengan luas 0,173 HA dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan lahan milik Penggugat I sebagaimana tercatat dalam Buku C No. 225, Persil 28 B, Klas S.II, Desa Banjarjo, dengan No. SPPT No. 35.23.190.021.005-0029.0;

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II untuk memberikan Salinan Buku C Desa Banjarjo objek tanah milik Penggugat I;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tuban, pada hari Kamis, tanggal 28 Maret 2024, oleh kami, Derry Wisnu Broto K.P, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Taufiqurrohman, S.H., M.Hum. dan Rizki Yanuar, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tuban Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn tanggal 14 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sutaman, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri secara e-Court oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Taufiqurrohman, S.H., M.Hum.

TTD

Derry Wisnu Broto K.P, S.H., M.Hum

TTD

Rizki Yanuar, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

TTD

Sutaman, S.H.

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Tbn

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

Rincian biaya perkara:

Pendaftaran	: Rp30.000,00
ATK	: Rp60.000,00
Panggilan	: Rp36.000,00
PNBP	: Rp30.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp1.250.000,00
Sumpah	: Rp20.000,00
Materai	: Rp10.000,00
Redaksi	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp1.436.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)