



**PUTUSAN**

Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**MUCHAMAD ARWANDA**, laki-laki, lahir di Pekalongan, tanggal 10-07-2000, NIK: 3326141007000003, WNI, Agama: Islam, Pekerjaan: Mahasiswa, beralamat di Jl. Peni Perum Bina Griya Indah, RT 006 RW 017, Kelurahan Pringrejo, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1). **SUMA'UN, S.H., dan 2). SIGIT BAYU PRAKOSO, S.H., keduanya** Pekerjaan:Advokat & Penasihat Hukum beralamat di Desa Pedurungan Rt 002 Rw 006, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, HP: 081 803 965 085, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 4/SK/2022/PN Pml tertanggal 17 Januari 2022. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan :

**1.MUHAMAD ADHI DARYANTO bin SITEMA**, laki-laki, lahir di Indramayu, Umur: 61 tahun, Pekerjaan: Jual-beli Mobil (wiraswasta), beralamat di RT 001 RW 016, Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Widiyanto Desnaendi, S.H.M.H, Advokat/pengacara yang berkantor di Jl. K.H. Ahmad Dahlan No. 100 RT.01/RW.01, Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 14/SK/2022/PN Pml tertanggal 2 Februari 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

**2.JAJULI atau JAJULI AR**, lahir di Pemalang, tanggal 01-05-1952, WNI, Pekerjaan: Wiraswasta, NIK: 3327100105520002, beralamat di Dusun Kebojo RT 001 RW 011, Kelurahan Petarukan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Hal 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Pengadilan Negeri tersebut:

- Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;
- Telah meneliti dan mempelajari alat bukti surat-surat ;
- Telah mendengarkan keterangan saksi - saksi ;
- Telah mendengar pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang dibawah register Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml, tertanggal 30 Januari 2022, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 01 Desember 2021 Penggugat membeli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dari Turut Tergugat (Jajuli atau Jajuli AR) tersebut dalam sertifikat hak milik nomor: 00485 luas 898 m2, terletak di Desa Kalirandu, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pematang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa  
Sebelah Timur : Tanah milik H.A. Soeradi,  
Tanah milik Suritno-Rusmi,  
Tanah milik langgar/ Mushola

Sebelah selatan : Jalan Desa

Sebelah barat : Jalan Desa

Selanjutnya disebut sebagai tanah **objek sengketa**.

2. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan akta jual beli (AJB) nomor: 388/2021 tanggal 01 Desember 2021 yang dibuat oleh Untung Waluyo, SH., Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Timur No. 116, Pematang;

3. Bahwa tanah dan bangunan objek sengketa tersebut telah dibalik nama di kantor Pertanahan Kabupaten Pematang dari atas nama Jajuli (Turut Tergugat) menjadi atas nama Muchamad Arwanda (Penggugat);

4. Bahwa ketika Penggugat menengok keadaan tanah dan bangunan objek sengketa untuk dibersihkan persiapan untuk ditempati, ternyata tanah dan bangunan objek sengketa tersebut ada yang menempati yaitu Muhamad Adhi Daryanto bin Sitema (Tergugat);

5. Bahwa menurut keterangan Turut Tergugat (Jajuli), Tergugat pernah mengontrak tanah dan bangunan objek sengketa tersebut akan

Hal 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



tetapi hubungan kontrak mengontrak tersebut telah berakhir (habis) sejak  $\pm$  4 tahun yang lalu dan sampai sekarang Tergugat masih menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;

6. Bahwa perbuatan Tergugat yang menempati tanah dan bangunan objek sengketa tanpa seijin pemilik nya (ketika itu pemiliknya adalah Turut Tergugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat;

7. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat dapat dihitung setiap tahunnya Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2022 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap atau dieksekusi;

8. Bahwa Penggugat juga menuntut kepada Tergugat melalui Majelis Hakim agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik yang syah;

9. Bahwa Penggugat juga menuntut kepada Tergugat melalui majelis hakim agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa atau dwangsom setiap harinya sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap hingga saatnya Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa atau dieksekusi;

10. Bahwa Penggugat juga mohon kepada majelis hakim agar tanah dan bangunan objek sengketa dilakukan sita jaminan (conserveitoir beslaag) agar tanah bangunan tidak dipindah tangankan;

11. Bahwa Penggugat juga mohon kepada majelis hakim agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

12. Bahwa Penggugat juga mohon kepada majelis hakim agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Berdasarkan atas hal-hal yang diuraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menetapkan hari persidangan dan memerintahkan memanggil Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat untuk diperiksa Perkaranya dan selanjutnya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

### **PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Hal 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam SHM NO. 00485, luas 898 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kalirandu, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Tanah milik H.A. Soeradi,  
Tanah milik Suritno-Rusmi,  
Tanah milik langgar/ Mushola
- Sebelah selatan : Jalan Desa
- Sebelah barat : Jalan Desa

(Tanah objek sengketa) adalah milik Penggugat (Muchamad Arwanda).

3. Menyatakan bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat yang tanpa ijin pemiliknya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat.

4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menguasai tanah objek sengketa, supaya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhitung sejak tahun 2022 sampai saatnya Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat atau sampai dieksekusi.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa atau sampai saatnya dieksekusi.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) yang telah diletakkan pada tanah objek sengketa.

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini.

## **SUBSIDAIR :**

memberikan putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasa Hukumnya, Tergugat menghadap Kuasa

Hal 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DONALD FREDERIK SOPACUA, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml, tertanggal 9 Februari 2022 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan, oleh karena itu persidangan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum gugatan dibacakan di persidangan Penggugat menyatakan bahwa tidak ada perubahan dari gugatan tersebut dan gugatan sudah benar ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 2 Maret 2022 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

### 1. Surat Gugatan Kontradiksi dan *Obscur Libel*

Setelah Tergugat membaca dan mencermati dalil surat gugatan Penggugat terhadap *fundamentum petendi* didalamnya menyebutkan tidak hanya mendalilkan perbuatan melawan hukum saja tetapi terdapat dua dasar hukum yang berbeda telah dikomulasikan menjadi satu dalam surat gugatan yang diberi titel/ judul perbuatan melawan hukum, yaitu pertama pada posita nomor 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) mendalilkan perjanjian jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Turut Tergugat sebagai penjual mengenai tanah *a quo* pada tanggal 1 Desember 2021 sebagaimana diatur dalam pasal – pasal 1320, pasal 1457 dan 1491 KUHPerdara, dikaitkan pula dengan ketentuan tidak tertulis (hukum adat) mengenai perjanjian jual beli yang menjadi tolok ukurnya ialah adanya unsur terang, tunai dan lepas., namun disisi lain pada posita nomor 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) mendalilkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, maka komulasi gugatan semacam ini tidak jelas batasan/ ranah hukumnya dan mengandung cacat formil menurut hukum acara, sebab diantara dalil posita

Hal 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



yang satu dengan dalil posita disisi lainnya merupakan perkara yang berdiri sendiri – sendiri dan tentunya memiliki dasar hukum yang berbeda pula, disamping itu, yang pasti tidak terdapat koneksitas hukum (*innerlijke samenhang*) dan dasar hukum yang diinginkan undang – undang saling bertentangan tidak jelas maksud tujuan hukumnya (*asas kepastian hukum*), dengan tidak jelas batasan ranah hukumnya (*procesuel doelmatig*) sehingga gugatan mengandung cacat formil serta berakibat surat gugatan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijeverklaard*), sebagai bandingan sumber hukum Yurisprudensi M.A.R.I. No. 677.K/Sip/ 1972 Tertanggal; 13 Desember 1972 kaedah hukum, **“tidak dibenarkan penggabungan dua buah gugatan yang masing – masing ternyata diatur oleh dua system hukum yang berbeda”**,

**2. Gugatan kurang pihak/ tidak lengkap(plurium litis consortium)**

Sumber hukum Yurisprudensi M.A.R.I. No. 1125.K/Pdt/1985, kaedah hukum, *Judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara, karena masih ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara, demi hukum berakibat gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijeverklaard*), dalam perkara *a quo* pihak – pihaknya yang ditarik sebagai kaum beracara tidak lengkap dan kurang pihak, sebagai berikut

- Mendasari surat gugatan pada dalil posita Nomor 1(satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) yang disampaikan Penggugat setidaknya masih ada lagi pihak lainnya terkait hukum harus ditarik sebagai kaum beracara dalam perkara ini, secara komprehensif antara lain

**1. Untung Waluyo,S.H. Notaris/ PPAT sebab selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah** dalam hal tanah *a quo* talah lalai dan tidak menjalankan tugas pokok dan fungsinya (tupoksi) dengan baik menurut hukum, karena dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya sebagai pejabat pembuat akta tidak berusaha memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian begitu pula terhadap syarat subyektif dan oyektif sahnya perjanjian jual beli menurut hukum sehingga produk aktanya dikategorikan cacat hukum serta harus batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum,

Ruang lingkup implikasi yuridis pemalsuan akta otentik, yaitu:

- a. Adanya kepalsuan intelektual yang terjadi dalam hal :

Hal 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



a.1. Para penghadap memberikan keterangan yang tidak benar dalam akta (isi akta);

a.2. Notaris memberikan keterangan yang tidak benar pada kepala akta, komparasi (identitas) dan akhir akta;

a.3. Notaris merubah, menambah atau menghapus keterangan para penghadap (diluar tata cara renvoi yang diatur dalam Undang - Undang Jabatan Notaris).

b. Adanya kepalsuan materiil yaitu adanya kepalsuan tanda tangan dari para penghadap, notaris dan saksi – saksi,

c. Adanya kepalsuan akta yaitu tidak menjalankan undang – undang dengan baik

Undang Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 Bab I ketentuan umum pasal 1 ayat (7) menyebutkan “*Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang – undang ini*”, karena itu syarat sahnya perjanjian diatur **Pasal 1320 KUHPerdata harus dipenuhi** dalam hal ini syarat objektif yaitu berkaitan untuk melakukan suatu perbuatan atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang halal, disamping itu memastikan penjual dan pembeli telah memenuhi hak dan kewajibannya diatur Pasal 1320, Pasal 1457 KUHPerdata serta Pasal 1491 KUHPerdata terkait *leaving* atas syarat obyektif menurut hukum (vide putusan pidana No.207/Pid.B/2015/PN.Pml. a.n. Terdakwa Chaerul Dziki adik kandung H.Jazuli Arwan/ Turut Tergugat dan H.Subhan dan vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada Hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Pemalang),.

**2. Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemalang** harus dijadikan sebagai pihak kaum beracara dalam perkara ini sebab dalam menjalankan tupoksinya telah melawan hukum dengan cara memproses balik nama tanah *a quo* semula atas nama Turut Tergugat menjadi Penggugat dengan tidak berdasar fakta hukum sebenarnya meliputi antara lain telah tidak melakukan pengukuran ulang pada obyek untuk mengetahui kebenaran keadaan tanah obyek sebelum dilakukan proses balik nama menurut hukum, telah tidak meminta

Hal 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



keterangan dari Desa/ Kelurahan setempat mengenai keberadaan dan keadaan tanah obyek yang berada didalam wilayah hukumnya, tupoksi tersebut demi hukum tidak dilakukannya akan tetapi langsung saja melakukan balik nama dengan menerbitkan sertifikat semula atas nama Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat hanya berdasarkan akta jual yang cacat hukum telah dibuat Untung Waluyo,S.H.Notaris/ PPAT Pemalang diatas, disamping mereka masih ada juga pihak - pihak lainnya terkait hukum, yaitu **3. bapak Sumiyanto selaku pembeli sebelumnya tanah atas a quo dari Turut Tergugat** melalui Tergugat yang sekarang bersama – sama menguasai dan mengelola tanah obyek tersebut digunakan untuk berdagang jual beli mobil bekas dengan kesepakatan harga Rp. 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) dan telah dibayar uang tunai/ kontan sejumlah Rp.510.000.000,-(lima ratus sepuluh juta rupiah) diterima Turut Tergugat/ H.Jazuli arwan bersama - sama **4. H.Subhan (ayah kandung Penggugat)** dan **5. Chaerul dzikri (paman Penggugat)** keduanya adalah ahli waris/ adik kandung Turut Tergugat yang secara bersama – sama menerima uang pembayaran jual beli tanah tersebut (vide putusan pidana No.207/Pid.B/2015/PN.Pml. a.n. Terdakwa Chaerul Dzikri adik kandung H. Jazuli Arwan/ Turut Tergugat dan H. Subhan dan vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada Hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Pemalang),

### 3. Surat gugatan tidak jelas dan *Obscur libel*

- Mendasari *plurium litis consortium* diatas legal formal perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah *a quo* adalah melawan hukum yang berakibat menurut hukum harus dinyatakan batal demi hukum/ setidak tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, perjanjian jual beliyang dilakukan antara Turut Tergugat dengan Penggugat tersebut beritikad tidak baik (*baadrog*) hal ini telah dijadikan *fundamentum petendi* oleh Penggugat dalam surat gugatannya di Pengadilan yang diberi judul perbuatan melawan hukum kepada Tergugat (ini tidak dibenarkan hukum) konklusinya dengan tegas Tergugat menolak dalil surat gugatan Penggugat seluruhnya.

Di lain hal Penggugat mendalihkan perbuatan melawan hukum tersebut pada positanya Nomor 4 (empat) menyebutkan **ketika Penggugat**

Hal 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



menengok keadaan tanah dan bangunan obyek sengketa untuk dibersihkan persiapan untuk ditempati ternyata tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut ada yang menempati yaitu **Muhamad Adhi Daryanto bin Sitema (Tergugat)** hal ini membuktikan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah *a quo* tidak beritikad baik (*baadrog*) dan belum selesai menurut hukum, dalam perkara ini Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan telah dengan sengaja melawan hukum sebab terhadap tanah *a quo* sebelumnya sudah pernah terjadi perjanjian yang belum selesai antara Turut Tergugat dengan bapak Sumiyanto/ pihak lainnya yang menguasai tanah *a quo* bersama – sama Tergugat sampai sekarang, jual beli tersebut dengan harga Rp. 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) dan telah dibayar uang tunai/ kontan sejumlah Rp.510.000.000,-(lima ratus sepuluh juta rupiah) melalui Tergugat dan disana ada uang Tergugat dalam bentuk berupa 1 (satu) unit mobil Kijang No.Pol. E 1241 EC Tahun 2011 beserta STNK dan BPKB-nya dinilai uang pada waktu itu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) selebihnya uang tunai Rp. 310.000.000 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) uang milik bapak Sumiyanto / pihak lainnya yang diterima H.Jazuli Arwan/ Turut Tergugat bersama - sama Chaerul Dzikri dan H.Subhan (pihak lainnya) ketiganya adalah saudara kandung sebagai ahli waris pemilik tanah *a quo*, selanjutnya bapak Sumiyano bersama – sama Tergugat telah menguasai dan mengelola tanah oyek digunakan sebagai tempat usaha dagang/ show room jual beli mobil bekas bernama Adiyanto mobil petarukan sejak Tanggal; 2 September 2015 sampai sekarang berturut – turut perkara ini di Pengadilan (vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada Hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Pematang), perlu diketahui dalam perjalanannya tanah berdiri bangunan sebagai tempat usaha dagang/ show room jual beli mobil bekas tersebut telah diperbaiki dan dibangun kembali karena bangunan semula benar – benar sudah rapuh dan rusak kemudian roboh disebabkan angin kencang dan hujan lebat, untuk memperbaiki dan membangun kembali layak Tergugat telah mengeluarkan biaya dengan perincian biaya sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), serangkaian fakta hukum tersebut membuktikan legal formal jual beli yang dijadikan fundamentum petendi dalam dalil surat gugatan Penggugat batal demi

Hal 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



hukum dan setidaknya **gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijeverklaard).**

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak tegas dalil posita dan petitum surat gugatanPenggugat untuk seluruhnya kecuali terhadap hal – hal yang tegas diakui disini;
2. Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa untuk dipertimbangkan terhadap jawaban eksepsi Tergugat adalah merupakan satu kesatuan tidak terpisah dalam jawaban pokok perkara ini seluruhnya,
3. Pada dalil gugatan posita dari Nomor 1 (satu) sampai dengan Nomor 3 (tiga) menyebutkan telah melakukan perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Turut Tergugat selaku penjual adalah beritikad tidak baik menurut hukum, sebagai berikut

- Surat gugatan yang dijadikan *fundamentum petendi* **TIDAK** memenuhi syarat obyektif sahnyanya suatu perjanjian menurut hukum begitu juga terhadap syarat formil maupun materiil perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam pasal - pasal 1320, pasal 1457 dan 1491 KUHPerdata, dikaitkan pula dengan ketentuan tidak tertulis (hukum adat) mengenai perjanjian jual beli yang menjadi tolok ukurnya ialah adanya unsur terang, tunai dan lepas, dalam hal perkara *a quo* jual beli antara Turut Tergugat (pakde Penggugat) dengan Penggugat (keponakan Penggugat anak dari H.Subhan adik Turut Tergugat) adalah sengaja beritikad tidak baik dan sangat merugikan Tergugat, sebelumnya terhadap tanah *a quo* telah diakui oleh Turut Tergugat serta dibenarkan Chaerul dzikri adik kandungnyanya/ pihak lain bahwa tanah tersebut adalah tanah waris semula hak milik simbahnyanya dititipkan atas nama H.Jazuli Arwan/ Turut Tergugat selaku cucu tertua jadi atas nama tersebut hanya titipan keluarga, selanjutnya almarhumah Masniyati semasa hidupnya dan Turut Tergugat (suami-istri) bersama - sama Chaerul Dzikri dan H. Subhan keduanya adik kandung Turut Tergugat telah menerima pembayaran uang tunai/ kontan sebesar Rp.510.000.000,-(lima ratus sepuluh juta rupiah) dari bapak Sumiyanto/ pihak lainnya selaku pembeli dan uang pembayaran diterima Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan bersama - sama H.Subhan dan Chaerul dzikri dan H.Subhan/ pihak lainnya **melalui Tergugat** (vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada Hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017

Hal 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pemalangan vide putusan pidana No.207/Pid.B/2015/PN.Pml. a.n. Terdakwa Chaerul Dziki adik kandung H.Jazuli Arwan/ Turut Tergugat dan H. Subhan), sebelumnya sebagai para penjual dengan kehendak dan kesadaran penuh juga telah melepaskan dan menyerahkan hak dan kewajiban atas tanah *a quo* untuk dimiliki dan dikuasai penuh oleh bapak Sumiyanto/ pihak lainnya serta menjamin secara hukum yang dituangkan sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian jual beli Tanggal; 2 September 2015 beserta surat penyerahan tanah *a quo* juga Tertanggal; 2 September 2015 sekaligus diserahkan surat - surat bukti kepemilikan berupa antara lain surat – surat asli SPPT No. 33.27.100.009.021.117.0. Tahun 2014 dan 2015 atas nama H. Jazuli Arwan, fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami istri (H.Jazuli Arwan dan Hj. Masniyati), fotokopi surat Kartu Keluarga (H. Jazuli Arwan dan Hj. Masniyati) dan beberapa kwitansi asli tanda terima pembayaran dari Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan serta fotokopi Sertifikat Hak Milik No.485 (karena SHM aslinya kata Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan hilang dan akan dibuatkan lagi) terletak di Dusun Randusari RT 09/ RW 04, Desa kalirandu, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang, dengan batas – batasnya sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa;

Timur : Tanah milik Taryono, Tanah milik Tumijan, Langgar/ Musola;

Selatan : Jalan Desa;

Barat : Jalan Desa;

Tanah *a quo* sebelumnya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) **untuk melaksanakan perjanjian jual beli tersebut bapak Sumiyanto/ pihak lainnya melalui Tergugat telah membayar berupa uang tunai sejumlah Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan bersama - sama Chaerul Dziki dan H.Subhan** secara bertahap yaitu pembayaran pertama sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah), kedua sebesar Rp.100.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), ketiga sebesar Rp.100.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dst.... (vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada Hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Pemalang) dan selanjutnya sejak saat itu pula tanah berdiri bangunan tersebut ditempati serta dikelola

Hal 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml



#### 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

oleh Tergugat bersama - sama bapak Sumiyanto/ pihak lainnya untuk usaha berdagang/ show room jual beli mobil bekas yang bernama Adiyanto mobil Petarukan berturut – turut hingga sampai sekarang perkara ini diajukan di persidangan Pengadilan, bahwa dalam perjalanan waktu keadaan tanah bangunan telah diperbaiki dan dibangun kembali karena bangunan semula sudah rapuh kemudian roboh disebabkan hujan lebat dan angin kencang dengan perincian biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atas permintaan dan seijin bapak Sumiyanto/ pihak lainnya dalam perkara ini,

- Bahwa uang pembayaran atas tanah *a quo* dimaksud diatas telah dibayar secara bertahap 3 (tiga) kali sejumlah Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat atas kuasa Sumiyanto/ pihak lainnya selaku pembeli kepada Turut Tergugat bersama – sama Chaerul Dzikri/ pihak lainnya adik kandung Turut Tergugat/ ahli waris tanah *a quo* sebagian uang penjualan diberikan oleh Chaerul dzikri kepada H.Subhan selaku ahli waris ayah kandung Penggugat, dengan perincian pembayaran pertama/ kesatu berupa 1 (satu) Unit mobil kijang Inova warna Hitam Tahun 2011 Nomor Polisi E-1241-EC dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah uang milik Tergugat dan selebihnya lagi uang tunai sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) milik bapak Sumiyanto/ pihak lainnya telah diterima oleh Turut Tergugat/ H.Jazuli Arwan bersama - sama H.Subhan dan Chaerul Dzikri sebagai ahli waris pemilik semula atas tanah *a quo* yang sampai sekarang perkara ini di Pengadilan uang pembayaran milik Tergugat dan bapak Sumiyanto/ pihak lainnya sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) masih dikuasai dan dinikmati penuh oleh Turut Tergugat/ H. Jazuli Arwan bersama – sama H.Subhan dan Chaerul Dzikri sampai sekarang perkara ini di Pengadilan sehingga penguasaan dan pengelolaan untuk usaha dagang atas tanah *a quo* oleh bapak Sumiyanto/ pihak lainnya selaku pembeli bersama - sama Tergugat adalah benar demi hukum serta tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena itu versi argumentasi yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya yang menyebutkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan mengkontrak selama empat tahun yang lalu atas tanah *a quo* adalah tidak benar dan bertentangan hukum serta

Hal 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



merugikan moriil maupun materiil Tergugat dan Sumiyanto/ pihak lainnya selaku pembeli sebelumnya yang beritikad baik dan harus dilindungi undang – undang.,

**Dari fakta hukum tersebut diatas Tergugat menolak tegas dan harus dilindungi hukum, sebagai berikut**

- Sekali lagi dalam perjanjian jual beli tanah *a quo* tersebut antara bapak Sumiyanto/ pihak lainnya dengan Turut Tergugat beserta ahli warisnya terdapat uang pembayaran milik Tergugat berupa **1 (satu) unit mobil Kijang No.Pol. E 1241 EC Tahun 2011 beserta STNK dan BPKBnya pada bulan September 2015 yang semula diterima baik oleh H.Jazuli Arwan, Chaerul Dzikri dan H. Subhan (ketiganya adalah saudara kandung) mobil dinilai uang pada waktu itu sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai sekarang perkara ini diajukan di Pengadilan uang pembayaran tersebut masih dikuasai dan dinikmati penuh oleh Turut Tergugat/ H. Jazuli Arwan bersama sama H. Subhan dan Chaerul Dzikri, disamping dalam perjalanannya tanah bangunan telah diperbaiki dan dibangun kembali atas seijin bapak Sumiyanto/ pihak lainnya karena bangunan semula sudah rapuh kemudian roboh diterpa hujan lebat dan angin kencang dengan perincian biaya yang telah dikeluarkan Terguggat sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) atas seijin bapak Sumiyanto/ pihak lainnya sehingga Tergugat menguasai dan mengelola tanah *a quo* sebagai tempat usaha/ show room jual beli mobil bekas bernama Adiyanto Mobil **adalah tidak melawan hukum.****

4. Pada dalil surat gugatan Penggugat posita Nomor 4(empat), Nomor 5 (lima) dan Nomor 6 (enam) adalah tidak benar dan **yang benar** semula Tergugat pada Tahun 2015 pernah mengontrak tanah *a quo* kepada Turut Tergugat akan tetapi setelah dibeli oleh bapak Sumiyanto/ pihak lainnya pada Tanggal 2 September 2015 telah diuraikan diatas dan atas kehendak Sumiyanto/ pihak lainnya dengan Tergugat telah bersepakat untuk usaha bersama maka demi hukum Tergugat sudah tidak lagi/ putus kontrak atas tanah obyek kepada Turut Tergugat, dan berturut - turut sampai sekarang ditempati dan digunakan untuk usaha dagang jual beli mobil bekas bernama Adiyanto mobil Petarukan, **jadi tidak benar** Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat apalagi statusnya

Hal 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



mengontrak kepada Turut Tergugat dan tidak mau meninggalkan tanah bangunan tersebut, karena itu Tergugat menolak tegas dalil posita gugatan tersebut secara komprehensif sebab tidak benar menurut hukum.

5. Bahwa dalil posita surat gugatan Nomor 7 (tujuh) dan Nomor 8 (delapan) yang disampaikan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk meminta kerugian setiap Tahunnya maupun menyerahkan tanah *a quo* yang dikuasai dan dikelola Tergugat bersama bapak Sumiyanto/ pihak lainnya kepada Penggugat fakta hukum ini telah diuraikan dalam jawabannya diatas, terhadap versi dalil surat gugatan Penggugat seharusnya Penggugat mendudukan Turut Tergugat sebagai Tergugat sebab Turut Tergugat sebagai penjual yang melaksanakan hak dan kewajibannya menurut hukum jual beli, bukannya Tergugat selaku orang yang menguasai dan mengelola tanah *a quo* bersama – sama bapak Sumiyanto/ pihak lainnya yang juga harus ditarik sebagai kaum beracara selaku pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang – undang, jadi surat gugatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat adalah *error in person* dan Tergugat sama sekali tidak merasa merugikan Penggugat maupun Turut Tergugat menurut hukum malah sebaliknya Tergugat merasa dirugikan dengan adanya gugatan ini, karena itu Tergugat dengan tegas menolak surat gugatan Penggugat seluruhnya.

6. Berdasarkan jawaban fakta hukum yang telah diuraikan diatas oleh Tergugat karena itu Tergugat menolak tegas selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa untuk menolaknya sebab dalil dalil posita mulai Nomor 9 (sembilan) 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) yang disampaikan Penggugat sungguh tidak memiliki dasar hukum dalam perkara ini seluruhnya.

7. Bahwa dalil posita gugatan Nomor 12 (dua belas) yang disampaikan Penggugat adalah normatif standar diatur hukum oleh karenanya setiap orang yang berperkara di Pengadilan harus tunduk pada putusannya.

Berdasarkan alasan – alasan hukum tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

#### A. Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan seluruhnya surat gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*).

Hal 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak surat gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini seluruhnya.

**Atau;**

Mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban yang dikemukakan oleh Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dengan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 9 Maret 2022, yang isi selengkapnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, dipersidangan Tergugat menanggapi dengan Duplik secara tertulis tertanggal 16 Maret 2022, yang isi selengkapnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kerangka Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil - dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa surat yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 3326141007000003 atas nama MUCHAMAD ARWANDA, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa Akta Jual Beli Nomor 388/2021 tanggal 01-12-2021 yang dibuat oleh Untung Waluyo, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Jazuli selaku penjual dengan Muchamad Arwanda selaku pembeli, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Sertifikat Hak Milik No.00485 atas nama MUCHAMAD ARWANDA, diberi tanda P-3 ;
4. 3 (tiga) salinan putusan berupa :
  - a) Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Lela tanggal 10 Agustus 2017 Nomor : 47/Pdt.G/2016/PN Pml., diberi tanda P-4 a;

Hal 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml





b) Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 23 Januari 2018 Nomor 511/Pdt/2017/SMG. diberi tanda P-4 b;

c) Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Nopember 2018 Nomor 2827K/Pdt/2018, diberi tanda P.4 c;

5. 2 (dua) salinan putusan berupa :

a) Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 19 Desember 2019. Nomor 30/Pdt.G/2019/PN.Pml. diberi tanda P-5 a.;

b) Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 13 Maret 2020 Nomor 56/Pdt/2020/PT SMG diberi tanda P.5 b;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat yaitu bukti surat P-I sampai P- 5 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-2, dalam hal ini Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Saksi I. AGUS PURWANTO**

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Bapak Untung Waluyo. Tugas saksi di bagian pendaftaran sertifikat tanah ;

Hal 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Jazuli (Turut Tergugat) di Kantor Notaris untung Waluyo ditempat saksi bekerja;
- Bahwa Penggugat dan Jazuli (Turut Tergugat) pernah datang ke Kantor Notaris Untung Waluyo di tempat saksi bekerja karena ada keperluan balik nama secara sah dari SHM atas nama Jazuli beralih ke Muchamad Arwanda (Penggugat) atas jual beli tanah yang terletak di Desa Kalirandu, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang dengan luas tanah ± (kurang) lebih 898 m2;
- Bahwa kapasitas Penggugat pada saat itu sebagai pembeli dan Jazuli sebagai penjual. Jual beli tersebut terjadi pada tahun 2021. Harga tanah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Akta Jual Beli benda tak bergerak atas nama Muchamad Arwanda pada saat dibacakan tersebut, para pihak datang dikantor Notaris tempat saksi bekerja ;
- Bahwa keadaan penguasaan tanah tersebut pada saat itu dalam keadaan netral (kosong), tidak ada yang menempati. Pada saat itu penjual tidak menerangkan bahwa tanah obyek sengketa tersebut dikuasai orang lain;
- Bahwa pada waktu jual beli antara Penggugat dengan Jazuli ada sertipikat aslinya ;
- Bahwa pada akhirnya tanah tersebut sudah balik nama dari atas nama Jazuli menjadi atas nama Muchamad Arwanda (Penggugat);
- Bahwa pada saat balik nama sertifikat tanah tersebut, tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan ;
- Bahwa pada saat proses balik nama sertifikat, tidak ada pengecekan batas-batas obyek sengketa, melainkan hanya sesuai sertifikat yang lama;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional pada tahun 1987;
- Bahwa saksi tidak pernah mengambil *floating* ;
- Bahwa di Notaris tidak ada istilah pengambilan *floating*, yang ada istilah *floating* di Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi tidak pernah di perintah oleh Notaris untuk mengecek lokasi tanah obyek sengketa ;
- Bahwa persyaratan untuk lampiran balik nama sertifikat tanah ke BPN, salah satunya harus ada KTP pembeli dan penjual;

Hal 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi I tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

## **Saksi II. M. UNTUNG**

- Bahwa saksi selaku perantara jual beli dari Turut Tergugat (Jazuli) selaku penjual kepada Penggugat (Arwanda). Saksi menjualkan tanah milik Jazuli sekitar bulan Desember tahun 2021;
- Bahwa Penggugat (Much. Arwanda) membeli tanah kepada Jazuli yang terletak di Desa Kalirandu, Kecamatan Petarukan Kabupaten Pemalang, luas tanah tersebut 898 m2;
- Bahwa batas - batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Desa ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Taryono ;  
: Tanah milik Tumijan ;  
: Tanah milik H.A Suradi ;  
: Tanah milik Mushola ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa ;
  - Sebelah Barat : Jalan Desa ;
- Bahwa batas-batas tanah dulu sama dengan batas-batas sekarang adalah sama ;
- Bahwa jual beli tanah dilakukan didepan Pejabat PPAT bernama Untung Waluyo. Yang datang di Notaris tersebut yaitu Pak Jazuli, Muchamad Arwanda dan saksi sedangkan Agus berada dipintu samping. Saksi melihat Jazuli tanda tangan Akta Jual Beli tersebut di Notaris Untung Waluyo ;
- Bahwa terhadap sertipikat tanah atas nama Jazuli, saksi pernah melihat fotokopi sertifikat tersebut;
- Bahwa harga tanah secara umum/global di daerah tersebut rata-rata sekitar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) akan tetapi saksi tidak tahu harga per meternya atas tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tahunya tanah tersebut dibeli oleh Penggugat (Much.Arwanda) seharga Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah). Saksi tahu karena uang tersebut diletakkan diatas meja Notaris Untung Waluyo;
- Bahwa pada awalnya saksi jadi perantara, saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut karena saksi hanya mencarikan pembelinya saja dan

Hal 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



setelah ada pembeli kemudian saksi mempertemukan kepada Jazuli (penjual) selaku pemilik tanah tersebut kepada pembeli ;

- Bahwa saksi mendapat upah dari hasil perantara jual beli tanah tersebut sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Much. Arwanda (Penggugat);
- Bahwa Penggugat tinggalnya di Pekalongan sedangkan Turut Tergugat (Jazuli) bertempat tinggal dibelakang Pasar Petarukan akan tetapi sekarang tinggalnya di Yogyakarta bersama anaknya;
- Bahwa pada saat saksi ke tempat lokasi tanah obyek sengketa, lokasi tersebut memang untuk usaha jual beli mobil, namun kadang mobilnya ada, kadang tidak ada. Saksi tidak tahu siapa pemilik mobil tersebut karena saksi tidak tanya. Saksi melihat tanah obyek sengketa tersebut pada tahun 2021 atau 1 (satu) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi lewat di tanah obyek sengketa di jalan Raya Petarukan tersebut kadang 1 (satu) bulan sebanyak 3 (tiga) kali. Saksi lewat jalan tersebut dengan keperluan saksi mengantar ketela pohon di pasar Pemalang;
- Bahwa saksi bisa kenal dengan Jazuli di pasar Petarukan, pada saat itu saksi jualan ketela pohon didepan toko/rumah milik Jazuli. Saksi kenal dengan Jazuli sejak tahun 2021 sedangkan dengan Penggugat saksi tidak kenal sebelumnya ;

Atas keterangan saksi II tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya, pihak Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari asli berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara H. Jazuli AR (Turut Tergugat) selaku penjual dengan Sumiyanto, S.H (pembeli) tertanggal 2 September 2015, diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah berdiri Bangunan tertanggal 2 September 2015 dari H. Jazuli AR (Turut Tergugat) sebagai Penjual kepada Sumiyanto/Pihak lainnya selaku pembeli, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.485, Surat Ukur Nomor : 2068 Tahun 1987 m2 An. Jazuli yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Pemalang, tertanggal 19 September 1987, diberi tanda T-3;

Hal 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat sesuai dengan laporan kehilangan barang/surat Nomor : LK/1124/VIII/2015/SekPtrk tertanggal 31 Agustus 2015 a.n Pelapor Jazuli AR, yang dikeluarkan oleh Kepolisian Sektor Petarukan Wilayah Polres Pemalang berupa kehilangan Sertifikat Hak Milik No.485 dikeluarkan BPN Pemalang, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan N.O.P. 33.27.100.009 021-0117 0 atas nama Jazuli tahun 2015 dikeluarkan oleh Kantor DPPKAD Pemerintah Kab. Pemalang, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk a.n Jazuli AR. NIK.3327100105520002, Tempat tanggal lahir Pemalang, 1 Mei 1952, Agama islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat dikebojjo, RT.001/Rw 011 Kel. Desa Petarukan, Kec. Petarukan Kab. Pemalang, diberi tanda T-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu tanda Penduduk a.n Hj. Masniati NIK. 11.1203.500242.6413, tempat tanggal lahir Pemalang 1 Februari 1942, Agama islam, Pekerjaan Dagang, Alamat di Kebojjo, Rt.001/Rw 011 Kel. Desa Petarukan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kartu Keluarga atas nama Jazuli AR N0.3327101601080020 dikeluarkan Kantor DISDUKCATPIL, Pemerintah Kab, Pemalang tanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa kwitansi tanda terima pembayaran pertama tanah *a quo* sebesar Rp.310.000.000,- dari Sumiyanto,S.H/Pihak lainnya selaku pembeli kepada Jazuli Arwan/Turut Tergugat sebagai penjual tertanggal 30 Maret 2015, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi dari fotokopi berupa kwitansi tanda terima pembayaran tanah *a quo* sebesar Rp.100.000.000, dari Sumiyanto, S.H/pihak lainnya selaku pembeli kepada Jazuli Arwan/Turut Tergugat sebagai penjual tertanggal 18 April 2015 selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kwitansi tanda terima pembayaran tanah *a quo* sebesar Rp.100.000.000,- dari Sumiyanto,S.H/Pihak lainnya selaku pembeli kepada Jazuli Arwan/Turut

Hal 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebagai penjual kepada pada tanggal 2 September 2015, diberi tanda T-11;

12. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk a.n Sumiyanto, S.H NIK 3327101811690004, Tempat tanggal lahir di Banyumas, 18 Nopember 1969, Agama islam, pekerjaan Polri, Alamat di Dusun Peron Rt007/Rw 013 Kel. Desa Petarukan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, diberi tanda T-12;

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pernyataan Penyerahan Barang dari Muhamad Adhi Daryanto kepada Sumiyanto, S.H berupa satu unit mobil kijang Innova No.Pol E. 1241 FC Tahun 2011 tertanggal 2 September 2015, diberi tanda T-13;

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Perjanjian Kerjasama Usaha Dagang antara Tergugat dengan Sumiyanto/pihak lainnya selaku pemilik tanah *a quo* untuk digunakan showroom jual beli mobil bekas bernama Adiyanto mobil Petarukan pada tanggal 2 September 2015, diberi tanda T-14;

15. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Keterangan/Pengantar Nomor 045.2/248/2015 di Keluarkan oleh Kepala Desa Kalirandu Bapak Nedi Purbo, S.IP, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang atas nama Pemohon H.Jazuli AR, tanggal 01 September 2015 untuk keperluan membuat surat kehilangan sertifikat (asli surat ada di Polsek Petarukan), diberi tanda T-15;

16. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Tanda Penduduk masing-masing 1). Subchan AR NIK 3326143006560002, Tempat lahir Pekalongan 30 Juni 1956, Agama Islam, Wiraswasta, Alamat Jl. Peni, Perum Griya Indah RT.006/Rw.007, Desa/Kel.Pringlangu, Kec. Pekalongan Barat, Kab. Pekalongan, 2). Chaerul Dzikri NIK, 3326142707710006, tempat lahir Pekalongan 27 Juli 1971, Islam, Wiraswasta, Alamat di Simbang Wetan Rt.16/Rw 006, Desa/Kel. Simbang Wetan, Kec. Buaran, Kab. Pekalongan. 3). Nurul Jazilah NIK 3326144611720002, tempat lahir Pekalongan 6 Nopember 1972, Perempuan, Islam, mengurus rumah tangga, alamat di Simbang Wetan Rt.023/Rw 006, Desa/Kel. Simbang Wetan, Kec. Buaran, Kab. Pekalongan, diberi tanda T-16;

Hal 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



17. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Perkara Pidana Nomor : 207/Pid.B/2015/PN Pml atas nama Chaerul Dzikri Bin Mugheni tertanggal 25 Nopember 2015, diberi tanda T-17;

18. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 47/Pdt.G/2016/PN Pml antara Sumiyanto S.H dkk melawan H. Jazuli AR dkk, tertanggal 10 Agustus 2017, diberi tanda T-18;

19. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang bertanda tangan dibawah ini nama H. Jazuli AR dan Chaerul Dzikri sebagai Pihak pertama (penjual) selanjutnya nama Sumiyanto, SH dan Ida Noviyanti (suami istri) sebagai Pihak kedua (pembeli) (asli surat ada diberkas pidana Nomor 207/Pid.B/2015/PN Pml), diberi tanda T-19;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Pihak Tergugat yaitu bukti surat T - I sampai dengan T - 19 tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-10, T-12, T-15, T-16 dan T-19 berupa fotokopi dari fotokopi maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti surat T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-10, T-12, T-15, T-16 dan T-19, dalam hal ini Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangannya dibawah sumpah di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Saksi I. KARYONO**

- Bahwa saksi tinggal dan sebagai penduduk di Dusun Randusari, Desa Kalirandu RT009.RW004, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang didekat tanah obyek sengketa ;
- Bahwa batas - batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Desa;

Hal 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : milik Karyono, Tumijan dan Mushola;
  - Sebelah Barat : Jalan Desa;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah milik Sumiyanto, jabatan polisi akan tetapi yang menempati dan mengelola tanah tersebut adalah Tergugat (Muhammad Adhi Daryanto) untuk digunakan showroom mobil ;
- Bahwa Tergugat membuat kerjasama dengan Sumiyanto dalam bidang jual beli showroom mobil tersebut. Tergugat menempati tanah tersebut sekitar 7 (tujuh) tahun yang digunakan untuk showroom mobil dan juga untuk penyewaan alat-alat musik. Namanya alat music Galaxi;
- Bahwa showroom mobil tersebut tidak pernah kosong, selalu ada mobilnya. Masyarakat juga tahu kalau tanah tersebut digunakan untuk showroom mobil yang dikelola oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah obyek sengketa tersebut pernah di tawarkan sama orang lain atau dit tanah tersebut ditempel tulisan tanah tersebut akan dijual ;
- Bahwa bangunan yang berdiri diatas obyek sengketa tersebut dulunya pernah roboh. Yang memperbaiki bangunan tersebut yaitu Sumiyanto dan Muhammad Adhi Daryanto (Tergugat) sehingga bangunan dulu dengan sekarang ada perbedaan. Kalau yang sekarang bentuknya lebih kokoh karena sudah diperbaiki;
- Bahwa tanah obyek sengketa dulunya milik Jazuli (Turut Tergugat) karena awalnya tanah tersebut dikuasai oleh keluarga Jazuli selanjutnya kata orang-orang, Sumiyanto membeli tanah tersebut kepada Jazuli (Turut Tergugat) ;
- Bahwa terhadap apakah jual beli antara Sumiyanto dengan Jazuli tersebut sah atau tidak, saksi tidak tahu. Setelah tanah di kuasai oleh Tergugat (Muhammad Adhi Daryanto), setahu saksi Turut Tergugat (Jazuli) tidak pernah datang lagi ke tempat tanah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut tidak digunakan untuk tempat tinggal Tergugat melainkan hanya untuk usaha mobil saja. Showroom mobil bukanya setiap hari yaitu mulai dari pagi sampai malam sekitar jam 21.00 wib ;

Hal 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi I tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

## **Saksi II. SUDARNO**

- Bahwa Muhammad Adhi Daryanto (Tergugat ) punya usaha showroom mobil bekas yang sudah berjalan kurang lebih 8 (delapan) tahunan;
- Bahwa tanah yang digunakan oleh Tergugat untuk usaha mobil bekas tersebut adalah milik Sumiyanto. Sumiyanto memiliki tanah tersebut hasil membeli dari Jazuli (Turut Tergugat). Sumiyanto membeli tanah tersebut pada tahun 2015 ;
- Bahwa saksi menyaksikan jual beli antara Sumiyato dengan Jazuli. Saat pembayarannya di lakukan di rumah Jazuli. Tanah tersebut di beli oleh Sumiyanto seharga Rp.610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah). Pada saat jual beli tersebut tidak ada Notaris dan PPAT akan tetapi saksi juga tidak tahu apakah jual beli tersebut ada surat perjanjiannya atau tidak. Sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Sumiyanto bersama dengan Muhammad Adi Daryanto (Tergugat) sebagai usaha showroom mobil bekas;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu dan tidak pernah mendengar bahwa tanah obyek sengketa tersebut mau dijual sama orang lain ;
- Bahwa harga tanah di pasaran per meter di sekitar tempat tersebut seharga Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sehingga menurut saksi tidak wajar jika ada orang yang menjual tanah ditempat tersebut per meternya seharga Rp.200.000,- (dua ratus ribu) ;
- Bahwa bangunan yang berdiri diatas tanah obyek sengketa tersebut pernah roboh. Yang membiayai perbaikan bangunan tersebut adalah Sumiyanto;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah obyek sengketa tersebut pernah diajukan perkara ke pengadilan namun saksi tidak tahu siapa yang mengajukan;
- Bahwa batas - batas tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Desa ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Karyono, Tumijan dan Mushola ;
  - Sebelah Barat : Jalan Desa ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Bahwa sebelum tanah di beli oleh Sumiyanto, Muhammad Adhi Daryanto (Tergugat) sudah menempati tanah tersebut karena sebelumnya Tergugat

Hal 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



mengontrak kepada Jazuli (Turut Tergugat) dan setelah tanah dibeli sama Sumiyanto kemudian Tergugat dan Sumiyanto membuat kerjasama untuk mendirikan showroom mobil ;

- Bahwa Tergugat sebelumnya sudah mengontrak di tanah obyek sengketa tersebut sekitar 3 (tiga) tahun kepada Jazuli ;

Atas keterangan saksi II tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

### **Saksi III. SUMIANTO, S.H**

- Bahwa saksi mendapatkan tanah tersebut hasil membeli dari Turut Tergugat (Jazuli) pada tahun 2015. Saksi membeli tanah tersebut dengan harga Rp.610.000.000,- (enam ratus sepuluh juta rupiah) dan saksi sudah membayar sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) belum saksi bayar karena pada saat itu saksi akan dibayar kalau pengurusan surat-suratnya telah selesai sebab menurut keterangan Jazuli (Turut Tergugat) sertifikat tanah tersebut hilang ;

- Bahwa saksi membayar tanah obyek sengketa dengan cara bertahap, yang pertama pembayaran uang sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) berupa mobil Innova milik Tergugat yang dihargai oleh Turut Tergugat (Jazuli) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ditambah uang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), yang kedua pembayaran uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan ketiga pembayaran uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Bahwa saksi menyerahkan mobil Innova tahun 2013 milik Tergugat kepada Jazuli guna untuk membayar tanah tersebut. Jadi mobil Innova tersebut milik Tergugat yang saksi pinjam untuk membayar tanah tersebut. Sekarang mobil Innova tersebut sudah dijual oleh Jazuli laku sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa yang menerima pembayaran uang jual beli tanah sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) adalah Turut Tergugat (Jazuli) dan ada kwitansinya ;

- Bahwa jual beli tersebut belum lunas. Masih kurang Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena menunggu untuk pengurusan surat kehilangan sertifikat tanah dari Jazuli selesai ;

Hal 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat (Jazuli), saksi langsung menerima barang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kalirandu, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang selanjutnya tanah obyek sengketa tersebut langsung saksi kelola dan kuasai sampai sekarang yang digunakan untuk jual beli mobil bekas (showroom) dan juga saksi gunakan untuk sewa layos untuk orkes musik Galaxi. Turut Tergugat selama ini juga tidak pernah datang ke tempat saksi untuk mempersoalkan tanah itu milik Turut Tergugat (Jazuli);
- Bahwa jual beli antara saksi dengan Turut Tergugat tersebut ada surat perjanjian jual belinya dimana tertulis Jazuli (Turut Tergugat) sebagai penjual dan Sumianto (saksi) sebagai pembeli ;
- Bahwa showroom mobil tersebut tidak pernah kosong. Yang mengelola showroom mobil tersebut adalah Muhammad Adhi Daryanto (Tergugat) atas seijin saksi karena saksi membuat kerjasama dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak menyewakan tanah tersebut kepada Tergugat melainkan saksi membuat kerjasama dengan Tergugat;
- Bahwa benar terhadap surat bukti T-1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli, dalam surat jual beli tersebut yang bertanda tangan diantaranya H. Jazuli AR dan Hj. Masniati selaku penjual, Sumiyanto, S.H (saksi) dan Ida Novianti selaku pembeli serta disaksikan oleh saksi-saksi yaitu Sofian Soleh, Tergugat Muhammad Adhi Daryanto dan Suharjono, semuanya ikut hadir. Selanjutnya tandatangan dalam surat bukti tersebut adalah benar ;
- Bahwa pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli di lakukan dirumah Jazuli sendiri dan yang membuat surat perjanjian jual beli tersebut adalah Jazuli sendiri. Pada saat pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli juga ada Khairul Dzikri ;
- Bahwa benar berdasarkan surat bukti T-4 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat Nomor LK/1124/VIII/2015/Sek.Ptrk tertanggal 31 Agustus 2015, Turut Tergugat pernah membuat laporan berupa surat kehilangan barang berupa Sertipikat Hak milik No.485, Desa Kalirandu, asal persil penunjuk 225/I/87, luas 898 m2 di Polsek Petarukan ;
- Bahwa benar berdasarkan surat bukti T.13 berupa Surat Pernyataan Penyerahan barang-barang berupa mobil Innova tahun 2011 yang isinya Sumiyanto, S.H (saksi) pinjam kepada Tergugat (Muhammad Adhi Daryanto)

Hal 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 September 2015 dan benar surat ini ditanda tangani oleh saksi dan Muhammad Adhi Daryanto (Tergugat) ;

- Bahwa benar berdasarkan surat bukti T-11 berupa Kwitansi Pembayaran Tanah yang isinya uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sumiyanto (saksi selaku pembeli) dan yang menerima serta yang bertandatangan adalah Jazuli sendiri. Selain itu Jazuli juga menyerahkan surat-surat lainnya seperti SPT, KK, KTP kepada saksi ;
- Bahwa berdasarkan surat bukti T-14 berupa Surat Perjanjian Kerjasama antara saksi dengan Muhammad Adhi Daryanto adalah benar ;
- Bahwa berdasarkan surat bukti T.15 berupa Surat Keterangan dari Desa Kalirandu benar tanah tersebut awalnya adalah milik Jazuli ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu bahwa Turut Tergugat (Jazuli) menjual tanah tersebut dengan Penggugat ;
- Bahwa ada kesepakatan-kesepakatan (inisiatif) dari kedua belah pihak yaitu antara saksi dengan Turut Tergugat (Jazuli) yang pada pokoknya apabila tanah obyek sengketa tersebut dijual kemudian laku terjual maka uang pembelian sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) tersebut akan kembali ke saksi dan hasilnya akan dibagi dua akan tetapi sampai dengan sekarang tidak ada realisasinya sehingga sampai sekarang uang sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) tersebut belum dikembalikan kepada saksi;
- Bahwa Turut Tergugat (Jazuli) pernah bilang kepada saksi apabila uang pelunasan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberikan kepada Jazuli maka surat-surat tanah akan di proses oleh Turut Tergugat namun saksi tidak mau memberikan kekurangan uang sisa tersebut kepada Turut Tergugat karena saksi sudah membayar kepada Jazuli (Turut Tergugat) uang sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa harga tanah per meter tersebut sekitar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Bahwa rumah bangunan diatas tanah obyek sengketa tersebut pernah roboh. Yang memperbaiki rumah tersebut adalah Tergugat dengan menggunakan uang milik Tergugat. Untuk memperbaiki rumah yang roboh tersebut saksi menghabiskan sekitar Rp.150.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Hal 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml



#### Disclaimer

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



- Bahwa Khairul Dzikri pernah dilaporkan oleh Turut Tergugat (Jazuli). Pada saat itu Turut Tergugat sebagai saksi dalam laporan tersebut ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Jazuli (Turut Tergugat) pernah mengakui bahwa tanah tersebut milik Ahli Waris Jazuli (Turut Tergugat);
- Bahwa awalnya yang menawarkan pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada saksi adalah Jazuli (Turut Tergugat) dan Khoirul Dzikri selanjutnya pada saat saksi membeli tanah dengan Jazuli (Turut Tergugat), saksi hanya diperlihatkan sertifikat tanah berupa fotokopi karena menurut keterangan Jazuli (Turut Tergugat) sertifikat yang asli tersebut hilang namun pada saat itu saksi sudah menerima fotokopinya. Sertipikat tanah pada saat itu tertera atas nama Jazuli (Turut Tergugat). Saksi mau membeli tanah yang tidak ada sertifikat aslinya karena saksi percaya kepada Turut Tergugat sebab Turut Tergugat adalah tetangga saksi;
- Bahwa pada saat jual beli antara saksi sebagai pembeli dan Jazuli (Turut Tergugat) sebagai penjual pada tahun 2015, saksi tidak tahu adanya perkara yang telah diajukan perkara Pidana dan Perdata. Saksi tahunya pada saat itu uang pembayaran tanah dari saksi tersebut dibagi-bagikan oleh Jazuli kepada adik-adiknya;
- Bahwa saksi pernah menggugat Jazuli (Turut Tergugat) akan tetapi saksi tidak tahu bunyi putusan yang pertama ;

Atas keterangan saksi III tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing - masing ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan tanah obyek sengketa pada persidangan tanggal 1 April 2022 yang lebih lengkapnya sebagaimana berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 25 Mei 2022 sedangkan Tergugat juga mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Mei 2022, yang selengkapny masing-masing terlampir dalam berkas ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Hal 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan dalam eksepsi ini Majelis Hakim hanya sebatas mempertimbangkan jawab-jawab yang diajukan oleh para pihak mulai dari tahap gugatan sampai dengan duplik sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan surat bukti, para saksi dan pemeriksaan setempat, hal tersebut sudah masuk ranah tahap pembuktian yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi - eksepsi sebagai berikut :

**I. Eksepsi Surat Gugatan Kontradiksi dan *Obscuur Libel***

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mempermasalahkan gugatan Penggugat tidak hanya mendalilkan perbuatan melawan hukum saja tetapi terdapat dua dasar hukum yang berbeda telah dikomulasikan menjadi satu dalam surat gugatan yang diberi titel/ judul perbuatan melawan hukum, yaitu pertama pada posita nomor 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) mendalilkan perjanjian jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Turut Tergugat sebagai penjual mengenai tanah *a quo* pada tanggal 1 Desember 2021 sebagaimana diatur dalam pasal – pasal 1320, pasal 1457 dan 1491 KUHPerduta, dikaitkan pula dengan ketentuan tidak tertulis (hukum adat) mengenai perjanjian jual beli yang menjadi tolak ukurnya ialah adanya unsur terang, tunai dan lepas., namun disisi lain pada posita nomor 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) mendalilkan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerduta sehingga gugatan mengandung cacat formil serta berakibat surat gugatan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankelijeverklaard*), ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat yang berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsi No 1 tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada posita gugatan poin 1, 2 dan 3, pada pokoknya

Hal 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



Penggugat sudah menguraikan kronologi awal bagaimana Penggugat membeli tanah obyek sengketa tersebut dari Turut Tergugat melalui perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di Notaris selanjutnya pada posita gugatan poin 4, 5 dan 6, pada pokoknya Penggugat menjelaskan bahwa ketika Penggugat menengok tanah obyek sengketa, ternyata tanah obyek sengketa tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat sehingga dalam posita gugatan poin 6 meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa gugatan pada posita poin 6 tersebut ternyata sinkron dengan petitum gugatan pada poin 3 yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah mendasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga eksepsi No 1 haruslah ditolak ;

## 2. Eksepsi Gugatan kurang pihak/ tidak lengkap (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mempermasalahkan gugatan Penggugat yang tidak lengkap dan kurang pihak karena seharusnya ada pihak - pihak lain yang ikut digugat dalam perkara ini yaitu :

1) Untung Waluyo,S.H. Notaris/ PPAT sebab dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya sebagai pejabat pembuat akta tidak berusaha memenuhi syarat subyektif dan obyektif sahnya suatu perjanjian jual beli menurut hukum sehingga produk aktanya dikategorikan cacat hukum serta harus batal demi hukum ;

2) Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemalang, sebab dalam memproses balik nama tanah *a quo* semula atas nama Turut Tergugat menjadi Penggugat dengan tidak berdasar fakta hukum sebenarnya meliputi antara lain telah tidak melakukan pengukuran ulang pada obyek untuk mengetahui kebenaran keadaan tanah obyek sebelum dilakukan proses balik nama menurut hukum, telah tidak meminta keterangan dari Desa/ Kelurahan setempat mengenai keberadaan dan keadaan tanah obyek yang berada didalam wilayah hukumnya,

Hal 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



- 3) Sumiyanto selaku pembeli sebelumnya tanah atas *a quo* dari Turut Tergugat melalui Tergugat yang sekarang bersama – sama menguasai dan mengelola tanah obyek tersebut bersama dengan Tergugat;
- 4) H. Subhan (ayah kandung Penggugat) dan ;
- 5) Chaerul Dzikri (paman Penggugat)

H.Subhan dan Chaerul Dzikri, keduanya adalah ahli waris/ adik kandung Turut Tergugat yang secara bersama – sama menerima uang pembayaran jual beli tanah tersebut (vide putusan pidana No.207/Pid.B/2015/PN.Pml. a.n. Terdakwa Chaerul Dzikri adik kandung H.Jazuli Arwan/ Turut Tergugat dan H.Subhan dan vide putusan perdata No. 47/Pdt.G/2016/PN.Pml. pada hari Kamis Tanggal 10 Agustus 2017 Pengadilan Negeri Pemalang) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi kurang pihak dari Tergugat tersebut diatas, Penggugat dalam Repliknya menyatakan tanggapannya yang pada pokoknya Penggugat memang tidak memasukkan Notaris Untung Waluyo S.H. dan BPN/Kantor Pertanahan sebagai kaum beracara karena mereka semua tidak berbuat kesalahan, mereka melakukan tugas dan tanggung jawab sudah sesuai TUPOKSI ( Tugas Pokok dan Fungsi ) ;

Menimbang, bahwa terhadap pihak lain yang tidak ikut digugat yaitu 1). Untung Waluyo,S.H. Notaris/ PPAT; 2). Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemalang ; 3). H.Subhan (ayah kandung Penggugat) dan 4). Chaerul Dzikri (paman Penggugat) dengan alasan masing-masing mempunyai peran dalam tanah obyek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat dalam eksepsinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui peran dari masing-masing para pihak tersebut diatas dalam perkara ini maka hal tersebut sudah masuk dalam pembuktian terkait dengan materi pokok perkara *a quo* yang harus dibuktikan dengan bukti surat maupun saksi-saksi, oleh karenanya dalam hal ini akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pihak bernama Sumiyanto yang tidak ikut digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas ekepsi No 2 tersebut, dalam Repliknya Penggugat menyatakan tanggapannya yang pada pokoknya Penggugat

Hal 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah diajukan perkara sebelumnya yaitu perkara perdata No.47/Pdt.G/2016/PN.Pml jo. No.511/Pdt/2017/PT.Smg jo. No.2827K/Pdt/2018 maupun dalam perkara perdata No.30/Pdt.G/2019/PN.Pml jo. No.56/Pdt/2020/PT.Smg. dimana dalam perkara-perkara tersebut diatas para pihak salah satunya adalah melibatkan Sumiyanto ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara No.47/Pdt.G/2016/PN.Pml jo. No.511/Pdt/2017/PT.Smg jo. No.2827K/Pdt/2018 maupun dalam perkara perdata No.30/Pdt.G/2019/PN.Pml jo. No.56/Pdt/2020/PT.Smg tersebut diatas, dari jawab jinawab para pihak dalam perkara ini dapat diketahui bahwa sebelumnya Sumiyanto sebagai pembeli sedangkan Jajuli (Turut Tergugat) sebagai penjual atas tanah obyek sengketa sedangkan Penggugat dengan Tergugat sama sekali bukan sebagai pihak dalam perkara sebelumnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa kedudukan Sumiyanto yang sampai sekarang masih menguasai tanah obyek sengketa bersama-sama dengan Tergugat hingga pada saat gugatan perkara ini diajukan, Penggugat dalam repliknya juga tidak membantah perihal penguasaan Sumiyanto yang masih menguasai tanah sengketa sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Sumiyanto bersama-sama dengan Tergugat menguasai tanah obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap Sumiyanto selaku pihak yang secara bersama-sama menguasai tanah obyek sengketa dengan Tergugat tapi tidak ikut digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim mendasarkan pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip/1982 Tanggal 1 Agustus 1983 disebutkan: *"Suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut"* ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat bukan sebagai pihak dalam perkara sebelumnya yaitu perkara No.47/Pdt.G/2016/PN.Pml jo. No.511/Pdt/2017/PT.Smg jo. No.2827K/Pdt/2018 maupun dalam perkara perdata No.30/Pdt.G/2019/PN.Pml jo. No.56/Pdt/2020/PT.Smg karena Penggugat sebagai pembeli baru yang mendalilkan membeli tanah obyek sengketa dari Turut Tergugat pada tanggal 01 Desember 2021 maka demi

Hal 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



kehati-hatian terhadap perkara ini agar tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan maka Penggugat harus menarik pihak lain yaitu Sumiyanto sebagai pihak yang pada saat ini masih menguasai tanah obyek sengketa agar Sumiyanto diberikan haknya untuk mengajukan jawaban/sangkalannya atas alasan keadaan hukum yang baru atau adanya perbuatan hukum lain yang berbeda dari perkara - perkara sebelumnya terhadap penguasaan tanah obyek sengketa yang sampai saat ini masih dikuasainya guna untuk melengkapi syarat formalitas surat gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan eksepsi yang diuraikan oleh Tergugat dalam hal ada pihak lain yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini yaitu Sumiyanto sehingga gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada poin 2 ini dikabulkan maka terhadap eksepsi Tergugat yang selebihnya/selanjutnya yang belum dipertimbangkan untuk selanjutnya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka Majelis Hakim mengabulkan eksepsi dari Tergugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang menyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dikabulkan oleh Majelis Hakim dan mengacu pada segala hal yang telah diuraikan dalam pertimbangan eksepsi diatas maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan petitem gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat berada dipihak yang kalah, oleh karena itu berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat

Hal 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.440.000,- ( satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi dari Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.440.000,- ( satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya pada hari Selasa tanggal 31 Mei 2022 yang terdiri dari LAILY FITRIA TITIN A, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, GORGA GUNTUR, S.H.,M.H dan SYAEFUL IMAM S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Juni 2022 oleh Hakim Ketua didampingi SYAEFUL IMAM S.H dan RIBKA NOVITA BONTONG, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh CARTO, S.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

SYAEFUL IMAM S.H

LAILY FITRIA TITIN A, S.H., M.H

RIBKA NOVITA BONTONG, S.H

Hal 34 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pml

--	--	--



Panitera Pengganti

CARTO, S.H

PERINCIAN BIAYA :

- Pendaftaran perkara .....	Rp.	30.000,-	
- ATK.....	Rp.	75.000,-	
- Panggilan.....	Rp.	450.000,-	
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	825.000,-	
- PNBP Panggilan.....	Rp.	30.000,-	
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,-	
- Materai putusan.....	Rp.	10.000,-	
- <u>Redaksi putusan.....</u>	<u>Rp.</u>	<u>10.000,-</u>	<u>+</u>
Jumlah .....	Rp.	1.440.000,-	( satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).

Hal 35 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022PN Pml

--	--	--