



PUTUSAN

Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZAINIYATUN NASIROH, bertempat tinggal di Kp. Taman Sari RT. 001, RW. 001 Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abd Faruq Khamisi, S.H., M.H., dkk, Advokat, beralamat di Jalan Graha Sultan Raya 1, Tokelan Barat, Tokelan, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo, email abdfaruqk@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2024, Selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

ZAINI, bertempat tinggal di Kp. Krajan RT. 001, RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dondin Maryasa Adam, S.H., dkk, Advokat, beralamat di Jalan Mawar No.43 Krajan RT. 001, RW. 002, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, email mr.dondin@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 18 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 20 September 2024 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 06 Juli 2024 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen yang terletak di Kp. Krajan RT. 001 RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan luas 448 M2 (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi), Persil 7, Kelas D.1, Petok nomor : 1056, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama ZAINI, dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit, Jalan Raya

Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Juhari, Rumah Meti

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Rummyati

Selanjutnya disebut Objek Sengketa

2. Bahwa Jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut baru di lakukan secara bawah tangan dengan harga jual beli sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) untuk sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen, dengan luas 448 M2 (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) , sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama ZAINI, dengan mendapatkan bukti pembayaran berupa Kwitansi ;

3. bahwa pada tanggal 06 Juli 2024 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang di tuangkan dalam kwitansi jual beli hilang sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen berukuran seluas 448 M2 (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat menyerahkan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 sebagaimana di sebutkan di atas kepada Penggugat selaku Pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen dengan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat

4. bahwa setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli, namun Tergugat

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



tidak mau pindah dari obyek sengketa tersebut, bahkan Tergugat berkata kepada Penggugat jika objek sengketa yang telah dijual tersebut tidak jadi untuk dijual, namun uang Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) juga enggan dikembalikan oleh Tergugat;

5. Bahwa, ironisnya sejak bulan juli 2024 sampai saat ini Tergugat masih menguasai secara fisik atas objek sengketa tersebut secara melawan hukum.

6. Bahwa Penggugat sering datang berkunjung secara baik-baik ke rumah Tergugat untuk menanyai perihal kapan akan mengosongkan objek sengketa tersebut, namun Tergugat selalu meghindar untuk bertemu dengan Penggugat;

7. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas penguasaan obyek sengketa, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut". Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di Masyarakat pada umumnya;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan yang diderita adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan obyek sengketa yang di lakukan secara melawan hukum, yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat dikemudian hari, atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat dikemudian hari. Apabila diperhitungkan mengenai Kerugian Materiil tersebut berjumlah 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil

Halaman 3 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan beban pikiran serta tidak tenang dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Apabila diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Miliar) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

10. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1000.000 (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan,

11. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama ZAINI , luas 448 M² (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) Persil 7, Kelas D.1, Petok nomor : 1056, yang terletak di Desa Kp. Krajan RT 001 Rw 002, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit, Jalan Raya

Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Juhari, Rumah Meti

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Rummyati

12. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Situbondo, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara Hukum jual beli yang di lakukan antara ZAINI / Tergugat (sebagai pihak penjual) dengan ZAINIYATUN NASIROH /

Halaman 4 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (sebagai pihak pembeli) yang di laksanakan pada tanggal 06 Juli 2024 atas sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen yang terletak di Kp. Krajan RT. 001 RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan luas 448 M² (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) , Persil 7, Kelas D.1, Petok nomor : 1056, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama ZAINI, dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit, Jalan Raya;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Juhari, Rumah Meti;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Rummyati;

Dengan harga jual beli sebesar Rp.500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah);

3. Menetapkan secara hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Pekarangan beserta bangunan Rumah Permanen yang terletak di Kp. Krajan RT. 001 RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan luas 448 M² (Empat Ratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi) Persil 7, Kelas D.1, Petok nomor : 1056, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama ZAINI, dengan batas-batas:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Parit, Jalan Raya;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah Juhari, Rumah Meti;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Rummyati;

4. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan dan atau meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;

5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, terbukti telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatige Daad);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.550.000.000. (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

8. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

SUBSIDAIR :

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir kuasanya dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi 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 I Made Muliarta, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Situbondo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Pertama-tama TERGUGAT KONVENSI dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan PENGUGAT KONVENSI , kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT KONVENSI ;
2. Terhadap Gugatan PENGUGAT KONVENSI ini, selanjutnya TERGUGAT KONVENSI mengajukan eksepsi, bahwa Gugatan PENGUGAT KONVENSI adalah kurang pihak, subyek gugatan tidak lengkap (*exceptie plurium litis consortium*). Hal ini dikarenakan yang dipersengketakan oleh PENGUGAT KONVENSI menyangkut "OBJEK SENGKETA" dalam perkara ini adalah Hak Milik daripada PENGUGAT KONVENSI , yang diakui oleh PENGUGAT KONVENSI telah dibelinya, dan tetap dikuasai, tidak diserahkan oleh TERGUGAT KONVENSI kepada PENGUGAT KONVENSI ; Namun senyatanya, apa

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



yang didalilkan oleh PENGGUGAT KONVENSI tersebut adalah tidak benar, dan jika menyangkut OBJEK SENGKETA adalah berupa tanah, masih ada pihak lain yang juga turut menguasai OBJEK SENGKETA tersebut, yaitu SUAMI TERGUGAT KONVENSI yang Bernama

Bahwa, berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka oleh karenanya dalam perkara ini juga haruslah SUAMI TERGUGAT KONVENSI tersebut; yang seharusnya oleh PENGGUGAT KONVENSI tersebut mesti dijadikan sebagai PIHAK TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT dalam perkara ini;

Bahwa, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2438 K/ SIP/ 1980, Tanggal 22 Maret 1982, menyebutkan : “ Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*), karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan nyata dan jelas telah terbukti bahwa tidak lengkapnya Subyek hukum dalam gugatan PENGGUGAT KONVENSI ini, maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT KONVENSI menjadi KURANG PIHAK, sedangkan dalam gugatan yang kurang pihak, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan yurisprudensi tetap yang isinya menyatakan bahwa gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Bahwa, berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, SH tidak lengkapnya pihak-pihak dalam suatu perkara merupakan salah satu bentuk *error in persona* yang disebut *Plurium Litis Konsorsium* atau Gugatan yang diajukan kurang pihaknya sebagaimana dikemukakan dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 112 ditulis oleh M. Yahya Harahap, SH., diterbitkan oleh Sinar Grafika tahun 2005;

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut, maka Gugatan PENGGUGAT KONVENSI menjadi kurang pihak. Berdasarkan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. , diantaranya : Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 427 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2438

Halaman 7 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 400/Pdt/1984 tanggal 11 Juni 1985, yang sama isinya menyatakan bahwa Gugatan seperti itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*) ;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka kekurangan formil ini menjadikan gugatan PENGUGAT KONVENSI tersebut harus dinyatakan tidak diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*);

3. Bahwa, Surat Gugatan PARA PENGUGAT kabur dan tidak jelas (eksepsi *Obscuur Libel*); hal ini dikarenakan ketidakjelasan mengenai materi gugatan dalam perkara ini, dalam hal OBJEK SENGKETA dapat dieksekusi secara riil, maka kerugian baik materiil dan immaterial yang disebutkan dalam surat gugatan tersebut adalah tidaklah serta merta dapat dikabulkan, sehingga dengan demikian jelas sekali dalam perkara ini membuat kekaburan materi Gugatan;

Serta juga uraian dalil posita dan petitumnya yang tidak sinkron, dan banyak rekayasa serta fitnah belaka, serta mencari pembenaran sepihak;

Bahwa, demikian juga dengan tuntutan ganti rugi baik material, tidak pernah ada uraian dan perinciannya dalam Posita, tetapi tiba-tiba muncul nilai kerugian didalam Petitumnya dan kalaupun ada hal tersebut adalah tidak berdasarkan pada hukum, sehingga hal yang demikian membuat gugatan PENGUGAT KONVENSI terkatagori sebagai Gugatan yang tidak rinci, tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa, berdasarkan pada alasan tersebut di atas, mohon agar eksepsi TERGUGAT KONVENSI tersebut dapat diterima dengan menyatakan gugatan PENGUGAT KONVENSI *Obscuur Libel*, dan menyatakan tidak dapat diterima ;

4. Berdasarkan fakta-fakta dan alasan eksepsi TERGUGAT KONVENSI yang telah diuraikan di atas, dengan merujuk kepada pasal 4 ayat (2) UU. No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya menyatakan bahwa peradilan dilaksanakan sederhana, cepat dan biaya ringan, karenanya dengan ini TERGUGAT KONVENSI memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk segera mengakhiri perkara perdata ini dengan memberikan putusan sela yang salah satu amarnya : menyatakan gugatan PENGUGAT

Halaman 8 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

KONVENSI ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan
PENGUGAT KONVENSI tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang tersebut dalam eksepsi tersebut di atas, TERGUGAT KONVENSI mohon dianggap terulang kembali sebagai Jawaban TERGUGAT KONVENSI pada bagian Dalam Pokok Perkara ini dan secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan;
2. Bahwa, TERGUGAT KONVENSI dengan tegas menyatakan menolak keras seluruh dalil-dalil PENGUGAT KONVENSI tersebut pada angka 1 (satu) s/d angka 12 (dua belas), kecuali terhadap hal-hal tertentu yang dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT KONVENSI, serta TERGUGAT KONVENSI tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT KONVENSI yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini, dan telah ditolak dengan tegas oleh TERGUGAT KONVENSI;
3. Bahwa, TERGUGAT KONVENSI menyatakan menolak keras dalil-dalil PENGUGAT KONVENSI secara keseluruhan tersebut, karena dalil dalil tersebut adalah tidak benar dan tidaklah berdasarkan hukum, TERGUGAT KONVENSI tidaklah pernah berbuat sebagaimana dituduhkan oleh PENGUGAT KONVENSI tersebut, TERGUGAT KONVENSI tidaklah MENGUASASI OBJEK SENGKETA SECARA MELAWAN HUKUM dengan tanpa ALAS HAK, karena OBJEK SENGKETA tersebut tidaklah pernah dijual kepada PENGUGAT KONVENSI dan juga tidaklah pernah MENERIMA UANG dari PENGUGAT KONVENSI sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa, walaupun ada bukti kwitansi dan atau surat perjanjian jual beli OBJEK SENGKETA atau penerimaan keuangan sejumlah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) atas penjualan OBJEK SENGKETA tersebut hal tersebut disebabkan dan diakuan karena keadaan terpaksa dan juga tidak mengetahui hal surat yang ditandatangani, hal tersebut adalah disebabkan bermula dari hubungan kerja sama bisnis, penanam modal usaha (uang) antara SUAMI PENGUGAT KONVENSI dengan ANAK TERGUGAT KONVENSI yang bernama FARIK RIZKIYAWATO, dan atas modal usaha uang tersebut diberikan pengasilan, yang jumlah tidaklah

Halaman 9 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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)



sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), yang kemudian kerjasama tersebut mengalami kemacetan;

Pada awalnya SUAMI PENGUGAT KONVENSI dan ANAK TERGUGAT KONVENSI tersebut meminjam SHM OBJK SENGKETA untuk dijadikan jaminan ke BANK untuk meminjam sejumlah uang, namun tidak berhasil, sampai akhirnya muncul ide agar dilakukan balik nama terlebih dahulu atas SHM OBJEK SENGKETA tersebut, akan tetapi TERGUGAT KONVENSI tidak mau; sampai akhirnya TERGUGAT KONVENSI disuruh menandatangani sebuah surat yang tidak mengerti bunyi dan isinya serta maksud dan tujuan daripada surat yang tandangani tersebut, yang ternyata adalah sebagaimana disebutkan di dalam Surat Gugatan ini adalah merupakan hal yang tidak benar, karena tidak pernah ada kata sepakat mengenai jual beli OBJEK SEGKETA serta juga tidak ada pemberian uang sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari PENGUGAT KONVENSI;

Bahwa, TERGUGAT KONVENSI bertanda tangan pada surat a-quo, dikarenakan terpaksa, dan tidak mau anak TERGUGAT KONVENSI tersebut terlibat masalah hukum sebagaimana ancaman dari SUAMI PENGUGAT KONVENSI, dan selain itu antara PENGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI sama sekali tidak pernah bertemu dan membuat sepakat akan jual beli OBJEK SENGKETA tersebut;

5. Bahwa, jika benar-benar terjadi JUAL BELI OBJEK SENGKETA dan ada penerimaan uag sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari PENGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI, tentunya keadaan KELUARGA TERGUGAT KONVENSI dapat hidup berkecukupan, dan hidup tidak akan melarat berkerja sebagai buruh tani, dan/atau menggaduh ternak sapi dari orang lain, serta juga anak TERGUGAT KONVENSI akibat terlibat gagal kerja sama bisnis juga tidak akan berhenti sebagai tenaga kontrak di BPPAP – Pecaron, Situbondo, dan juga anak TERGUGAT KONVENSI tersebut pernah kabur dan melarikan diri akibat gagal bisnis tersebut, saat ini pulang disebabkan anaknya sakit-sakitan; jadi, permasalahan ini juga disebabkan karena adanya kerja sama bisnis antara SUAMI PENGUGAT KONVENSI dan ANAK TERGUGAT KONVENSI yang gagal (MODAL USAHA tidak dikembalikan), yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian SHM OBJEK SENGKETA tersebut diberikan kepada SUAMI PENGGUGAT KONVENSI untuk dipinjamkan uang ke BANK, tetapi dengan persyaratan mesti BALIK NAMA pada SHM OBJEK SENGKETA dengan AKTA JUAL BELI, maka TERGUGAT KONVENSI tidak mau melakukannya sehingga tidak dapat pinjaman uang dari bank serta SHM OBJEK SENGKETA tidak dikembalikan lagi kepada TERGUGAT KONVENSI oleh pihak SUAMI PENGGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI tersebut, padahal TERGUGAT KONVENSI tidaklah pernah terlibat bisnis kerjasama antara SUAMI PENGGUGAT KONVENSI dengan ANAK TERGUGAT KONVENSI;

6. Bahwa, jika benar JUAL BELI OBJEK SENGKETA tersebut benar terjadi dan ada penerimaan UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) tentu PENGGUGAT KONVENSI sebagai orang berpendidikan akan melaksanakan transaksi JUAL BELI dihadapan PPAT, setidaknya melibatkan KEPALA DESA SETEMPAT, amun faktanya hal tersebut tidak dilakukannya;

Bahwa, “jual beli” telah tidak dilaksanakan secara prosedur hukum, maka tidaklah ada JUAL BELI OBJEK SENGKETA, serta juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI, melainkan hal tersebut diakumulasikan sebagai modal usaha dari SUAMI PENGGUGAT KONVENSI yang terlibat bisnis penitipan modal usaha dengan ANAK TERGUGAT KONVENSI yang juga tidak jelas berapa besar uang yang sebenarnya dititipkannya tersebut;

Bahwa, dengan demikian sebenarnya antara PENGGUGAT KONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI tidaklah pernah terlibat dalam permasalahan tersebut, permasalahan gagal usaha penitipan uang tersebut, akan tetapi kemudian untuk mempertanggungjawabkan kegagalan tersebut, anak TERGUGAT KONVENSI mengambil SHM OBJEK SENGKETA milik TERGUGAT KONVENSI tersebut untuk sebagai jaminan agar dapat dipinjamkan uang ke BANK oleh SUAMI PENGGUGAT KONVENSI, karena jika TERGUGAT KONVENSI meminjam uang ke BANK maka tidak akan maksimal dapatnya karena bukan pengusaha dan hanya bekerja sebagai buruh tani, sedangkan SUAMI PENGGUGAT KONVENSI adalah pengusaha toko pertanian dan mempunyai keagenan resmi pupuk Indonesia ;

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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)



Demikian agar tidak tersesatkan dan biar berimbang dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT KONVENSI dalam perkara ini, maka perlu PARA TERGUGAT KONVENSI mengcounter dalil-dalil PENGUGAT KONVENSI sebagai telah diuraikan di atas;

7. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, telah diatur bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan ketentuan yang berlaku dalam hukum adat, karena UUPA (UU NOMOR 5 TAHUN 1960) sendiri bersumber pada HUKUM ADAT yang sudah disaneer yang mengatur tentang Hukum Pertanahan di Indonesia, UUPA itu merupakan dasar lahirnya peraturan turunannya, yang salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa, karena “JUAL BELI” – QUOD NON - atas OBJEK SENGKETA tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGUGAT KONVENSI tersebut tidaklah patut mendapatkan perlindungan hukum, serta surat tertanggal 6 JULI 2024 tersebut adalah CACAT HUKUM karena tidak sesuai kehendak dan tidak ada kesepakatan antara PARA PIHAK didalamnya, serta pula tidak pernah ada serah terima uang, tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari PENGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI, sehingga bertentangan dengan pasal 1320 KUH PERDATA dan haruslah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

Halaman 12 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



8. Bahwa, sebagaimana telah diuraikan di atas, PENGUGAT KONVENSI telah menyalahgunakan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*), dimana perjanjian “JUAL BELI” – QUOD NON – atas OBJEK SENGKETA tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum, maka surat tertanggal 6 JULI 2024 tersebut adalah CACAT HUKUM karena tidak sesuai kehendak dan tidak ada kesepakatan antara PARA PIHAK didalamnya, serta pula tidak pernah ada serah terima uang, tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari PENGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI, yang dibuat yang diciptakan secara sepihak oleh pihak pihak PENGUGAT KONVENSI sebagai suami isteri pemberi pinjaman modal usaha kepada ANAK TERGUGAT KONVENSI.

Dengan cara ini sebenarnya telah terjadi pelanggaran terhadap asas kesepakatan, karena standar kontrak dibuat sepihak, dan pihak lainnya hanya tinggal menandatangani tanpa harus membaca, mempelajari atau merubah isi kontrak tersebut apabila ada bagian- bagian dalam isi kontrak standar tersebut yang belum disepakati. Selain asas kesepakatan, telah terjadi penyalahgunaan keadaan oleh PENGUGAT KONVENSI atas ketidaktahuan atau ketidakmengertian Tergugat Konvensi terhadap pengetahuan ilmu hukum, sehingga mau saja bertanda tangan pada SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024, tanpa berpikir panjang akan resikonya dikemudian hari, yang mana kesepakatan awalnya tidak seperti yang tertuang dalam SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 ;

9. Bahwa, oleh karena terbukti PENGUGAT KONVENSI telah melakukan “*misbruik van omstandigheden*” atau penyalahgunaan keadaan, sehingga akta-akta a-quo yang dibuat oleh para pihak dalam perkara ini agar dinyatakan batal SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024;

10. Bahwa, untuk selanjutnya TERGUGAT KONVENSI menyatakan menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil-dalil PENGUGAT KONVENSI yang lain dan selebihnya, serta penolakan mana nantinya akan disertai dengan alat bukti yang sah yang akan diajukan oleh TERGUGAT KONVENSI apabila telah tiba waktunya ; oleh sebab dalil-dalil menyatakan menolak dengan tegas dan keras terhadap dalil-dalil PENGUGAT KONVENSI tersebut tidak beralasan hukum sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya;

Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



11. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut, Maka dengan demikian, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT KONVENSI, oleh karena itu mohon agar GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI tersebut untuk ditolak seluruhnya ;

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa, untuk selanjutnya akan diajukan GUGATAN REKONVENSI (*COUNTER CLAIM*) oleh PENGGUGAT REKONVENSI dalam perkara ini. Sehingga selanjutnya TERGUGAT KONVENSI pada Gugatan Rekonvensi ini MOHON disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI, m e l a w a n, PENGGUGAT KONVENSI yang selanjutnya MOHON disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI;

2. Bahwa, mohon agar segala yang terurai pada bagian DALAM KOVENSI tersebut di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan terurai kembali seluruhnya dalam GUGATAN REKONVENSI ini ;

3. Bahwa, dalam GUGATAN REKONVENSI ini yang menjadi OBJEK SENGKETA adalah SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGGUGAT REKONVENSI yang dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT REKONVENSI ;

4. Bahwa, SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGGUGAT REKONVENSI yang dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT REKONVENSI, terpaksa diberikan karena dengan dalih akan dipinjamkan uang kepada BANK oleh SUAMI TERGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI, karena ada kegagalan bisnis taman uang yang dilakukan oleh anak PENGGUGAT REKONVENSI, namun atas GAGAL PINJAM UANG KE BANK, SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGGUGAT REKONVENSI TIDAKLAH DIKEMBALIKAN LAGI KEPADA PENGGUGAT REKONVENSI, MALAH KEMUDIAN TERBIT SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jal beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI;

5. Bahwa, perjanjian tersebut, SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jual beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI, TELAH dibuat



tidak dengan sebenarnya, dan dalam keadaan terpaksa dimana saat itu PENGGUGAT REKONVENSI berada pada posisi yang lemah dan tak berdaya oleh karena terilit anak PENGGUGAT REKONVENSI hutang MODAL BISNIS KERJASAMA DENGAN SUAMI TERGUGAT REKONVENSI, serta tidak mau anak PENGGUGAT REKONVENSI bermasalah dengan HUKUM, sehingga mau saja atas kehendak dan keinginan daripada TERGUGAT REKONVENSI / SUAMI-nya Tergugat Rekonpensi untuk bertanda tangan di SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jual beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI ;

6. Bahwa , oleh karena terbukti pula TERGUGAT REKONPENSI/suaminya juga telah melakukan "*misbruik van omstandigheden*" atau penyalahgunaan keadaan, sehingga SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jual beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang dibuat sepihak oleh TERGUGAT REKONPENSI/suaminya dalam perkara ini agar dinyatakan batal tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa, dengan demikian dalam pembuatan SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jual beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang dibuat sepihak oleh TERGUGAT REKONPENSI/suaminya tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dan melanggar Pasal 1321 KUHPerdata;

Oleh karena itu, maka SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang "JUAL BELI" padahal tidaklah pernah ada jual beli OBJEK SENGKETA dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang dibuat sepihak oleh TERGUGAT REKONPENSI/suaminya, tersebut harusnya dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Serta juga TERGUGAT REKOVENSI dihukum untuk mengembalikan SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGGUGAT REKONVENSI yang dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

8. Bahwa, adalah beralasan pula untuk menghukum TERGUGAT REKOVENSI dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht*);

9. Bahwa, dan Penggugat Rekonvensi mohon pula agar putusan dalam perkara gugatan balik (*counter claim*) ini nantinya dapat dilaksanakan lebih dahulu, walau ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Maka, berdasarkan segala uraian tersebut di atas, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI, memohon dengan hormat, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT KONVENSI ditolak seluruhnya, atau setidaknya-ditidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak Gugatan PENGGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memberikan putusan akhir sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa antara PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKOVENSI tidak pernah terjadi JUAL BELI OBJEK SENGKETA SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGGUGAT REKONVENSI , dan juga tidak ada pembayaran UANG sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dari TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan SURAT a-quo tertanggal 6 JULI 2024 tentang “JUAL BELI” adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum TERGUGAT REKOVENSI atau orang lain/badan hukum lainnya yang mendapatkan dari padanya untuk mengembalikan SHM NO 707/DESA BALUNG atas nama PENGUGAT REKONVENSI kepada PENGUGAT REKONVENSI, apabila perlu menggunakan aparat keamanan ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar UANG PAKSA (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila lalai menjalankan putusan ini ;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

SUBSIDAIR:

Mohon putusan lainnya yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran (Naar Goede Justitie Recht Doen);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat Konvensi/Gugatan Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik dalam Konvensi serta Jawaban dalam Rekonvensi. Atas Replik dalam Konvensi/Jawaban dalam Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik dalam Konvensi serta Replik dalam Rekonvensi. Atas Duplik dalam Konvensi/Replik dalam Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik dalam Rekonvensi;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan, tanggal 6 Juli 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 06 Juli 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 707/Desa Balung atas nama Zaini, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi, tanggal 05 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi, tanggal 18 Juli 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi, tanggal 02 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi, tanggal 01 Maret 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi, tanggal 05 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi, tanggal 28 Mei 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwitansi, tanggal 24 Februari 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwitansi, tanggal 31 Mei 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwitansi, tanggal 18 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan di muka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai aslinya sehingga bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Halaman 18 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

Saksi 1. YUDI PURWANTO, di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan;

- Bahwa, Saksi mengetahui ada masalah gugatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat karena diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa, Saksi terlibat dalam transaksi jual beli objek sengketa sebagai saksi;
- Bahwa, Saksi disuruh oleh Penggugat untuk tanda tangan sebagai saksi jual beli tanah;
- Bahwa, Saksi pernah melihat surat pernyataan jual beli hilang tanah pekarangan dan kwitansi yang dijadikan bukti oleh Penggugat dan membenarkan bahwa Saksi menandatangani bukti tersebut;
- Bahwa, Saksi menandatangani bukti tersebut di rumah Penggugat;
- Bahwa, yang ada di rumah Penggugat pada saat itu hanya Saksi, Penggugat, dan Suami Penggugat tetapi Tergugat tidak ada;
- Bahwa, Saksi mau menandatangani surat tersebut meskipun Tergugat selaku penjual tidak ada di rumah Penggugat karena di surat tersebut sudah ditandatangani oleh pembeli dan penjual;
- Bahwa, Farik Riskiawanto, Kiki Nur Hidayati, dan Hadi Purwadi juga sudah menandatangani surat tersebut, hanya tinggal Saksi yang belum bertanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kapan uang pembelian tanah sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut diserahkan oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat selaku penjual;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat dan dibeli oleh Penggugat karena berkas sudah ditandatangani;
- Bahwa, Saksi tahu lokasi tanah tersebut dan pernah melihat tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sebelum bertanda tangan;
- Bahwa, yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kenapa Tergugat masih menempati objek sengketa padahal sudah terjadi jual beli;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui siapa yang membayar pajak atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa tanah yang dijual tersebut adalah merupakan milik Tergugat karena Tergugat dari dulu menempati tanah tersebut;
- Bahwa, tanah tersebut sudah bersertifikat dan Saksi pernah melihat sertifikat tersebut ketika tanda tangan surat pernyataan jual beli;
- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat sejak sekolah di SMP;
- Bahwa, Saksi mengenal Penggugat sudah lama;
- Bahwa, jarak rumah Saksi dengan rumah Tergugat beda dusun;
- Bahwa, setahu Saksi, Tergugat mempunyai anak 1 (satu) orang bernama Farik Riskiawanto;
- Bahwa, Saksi kenal dengan suami Penggugat yang bernama Imron Apri Winata;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki akan tetapi tidak mengetahui siapa namanya;
- Bahwa, Saksi tidak dalam paksaan ketika menandatangani surat tersebut;
- Bahwa, awalnya pada tanggal 4 Juli 2024 Penggugat menelpon Saksi bahwa akan dijadikan saksi dalam jual beli tanah yang letaknya di baratnya Gedung di Dusun Krajan Barat RT.01 RW.02 Desa Balung dan transaksi jual belinya sekitar 3 atau 2 hari lagi, kemudian pada hari Jum'at tanggal 5 Juli 2024 Saksi ditelpon lagi bahwa transaksi jual belinya akan dilaksanakan besok tetapi jamnya tidak diberitahu nanti akan dikabari, lalu pada hari Sabtu tanggal 6 Juli 2024 Saksi ke Jember dan ketika ke Jember ada transaksi sekitar pukul 16.30 Wib sore hari Saksi ditelpon dan mengatakan kepada Penggugat ditandatangani dulu yang penting ada kesepakatan antara pembeli dan penjual, setelah itu pada hari Minggu tanggal 7 Juli 2024 sore pukul 15,00 Wib Saksi ke rumah Penggugat karena ditelpon dan melihat berkas-berkas jual beli tanah beserta sertifikatnya berarti ini sah ada kesepakatan antara pembeli dan penjual kemudian saya tanda tangan;

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak melihat ketika Tergugat dan lainnya yang ada di dalam surat pernyataan tersebut bertanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak diberi upah untuk menandatangani surat tersebut;
- Bahwa, Saksi di kantor Kecamatan diperbantukan sebagai staf pemerintahan dan bertugas di bagian administrasi;
- Bahwa, Saksi belum pernah menjadi saksi dalam jual beli;
- Bahwa, Pak Camat mengetahui bahwa Saksi menjadi saksi jual beli dan melaporkan secara lisan bahwa telah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa, Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa, bukan tugas Saksi untuk menangani jual beli di Kantor Kecamatan akan tetapi pada saat itu Saksi membeli pupuk kepada Penggugat dan saat itu Penggugat mengatakan kepada Saksi untuk menjadi saksi jual beli tanah;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui prosedur jual beli tanah;
- Bahwa, Saksi mau menandatangani surat tersebut karena pihak pembeli dan penjual telah bertanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak tahu secara pasti bahwa Tergugat yang tanda tangan di surat pernyataan jual beli tersebut, yang jelas di surat tersebut sudah ada tanda tangan Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kenapa Kepala Desa belum tanda tangan dalam surat pernyataan tersebut;
- Bahwa, Saksi belum pernah mengkroscek kepada Tergugat apakah benar Tergugat menjual tanahnya;
- Bahwa, Saksi tidak tahu kenapa Penggugat tidak menguasai tanah yang telah dibeli kepada Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah pernah ada mediasi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut yaitu;
 - Utara : Parit dan jalan desa
 - Timur : Suwartik
 - Selatan : Juhari
 - Barat : Romyati

Halaman 21 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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, luas tanah objek sengketa tersebut yaitu 448 M2 (empat ratus empat puluh delapan meter persegi);
- Bahwa, nomor sertifikat tersebut nomor 707;
- Bahwa, Saksi mengetahui Tergugat memiliki suami yang baru bernama Rosi dan sekarang Rosi tinggal di rumah Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui apakah pernikahan antara Tergugat dengan Rosi sudah tercatat di KUA;
- Bahwa, Kiky Nur Hidayati adalah istri dari Farik, anak dari Tergugat;

Atas keterangan Saksi Tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. HADI PURWADI, di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan;

- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa terdapat permasalahan terkait jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi tahu jual beli tanah tersebut terjadi di Desa Balung, Kecamatan Kendit;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui secara pasti RT dan RW tempat tanah tersebut berada;
- Bahwa, Saksi tidak ada hubungan kekerabatan dengan Penggugat, tetapi suami Penggugat yang bernama Imron adalah teman Saksi;
- Bahwa, Saksi bertindak sebagai saksi Penggugat dalam jual beli tersebut;
- Bahwa, Saksi menandatangani kwitansi dan surat pernyataan jual beli hilang tanah pekarangan;
- Bahwa, Saksi menandatangani kwitansi dan surat pernyataan jual beli hilang tanah pekarangan tersebut di rumah Penggugat;
- Bahwa, pada waktu Saksi bertanda tangan, ada Imron (suami Penggugat), Penggugat, dan Saksi sendiri;
- Bahwa, Saksi saat tanda tangan surat pernyataan dan kwitansi, tanda tangan lainnya sudah ada, hanya Saksi saja yang belum tanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak bertemu dengan Yudi P, namun tanda tangannya sudah ada sebelumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak mengenal siapa Yudi P;
- Bahwa, dalam surat tersebut Tergugat juga sudah tanda tangan;
- Bahwa, awalnya Saksi diajak menjadi saksi jual beli, tetapi saat itu Saksi masih memperbaiki mobil. Transaksi sudah terjadi, sehingga Saksi hanya tinggal tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa, Penggugat yang menghubungi Saksi saat sedang memperbaiki mobil di rumah Penggugat dari siang hingga sore hari;
- Bahwa, Saksi lupa apa ada orang lain yang datang selain Saksi pada waktu tersebut;
- Bahwa, selain kwitansi dan surat pernyataan, Saksi juga diperlihatkan sertifikat tanah milik Tergugat;
- Bahwa, Saksi tahu mengapa sertifikat tersebut diperlihatkan kepada Saksi agar dapat memastikan bahwa sertifikat tersebut benar sebelum tanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan penyerahan uang pembelian tanah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa, setahu Saksi tidak ada tanda tangan Kepala Desa di surat tersebut;
- Bahwa, Saksi diberitahu Penggugat akan dimintai tolong sebagai Saksi dengan mengatakan “kalau Sampeyan tidak keberatan, ikut saya menjadi saksi jual beli tanah”;
- Bahwa, Saksi mau menjadi saksi dalam jual beli tersebut karena dia bekerja di sana;
- Bahwa, Saksi berani tanda tangan karena dokumen sudah lengkap, termasuk surat pernyataan jual beli yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta sertifikat tanahnya;
- Bahwa, hanya Saksi yang belum bertanda tangan saat itu karena saat itu masih memperbaiki mobil;
- Bahwa, Saksi baru pertama kali menjadi Saksi jual beli;
- Bahwa, Saksi sebelum bertanda tangan membaca surat tersebut terlebih dahulu;
- Bahwa, Saksi belum pernah melihat tanah yang diperjualbelikan;
- Bahwa, Menurut sertifikat yang Saksi lihat, tanah tersebut milik Tergugat;

Halaman 23 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi memastikan bahwa tanah yang dijual adalah yang ada di sertifikat dengan hanya mengetahui kwitansi dan tanda tangan Tergugat, tetapi Saksi tidak mengetahui kondisi tanah di lapangan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Tergugat tidak mau menyerahkan tanah tersebut dan tidak mengakui adanya jual beli;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui tentang perundingan, akad, transaksi, dan pembayaran Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat dan yang lainnya bertanda tangan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui jumlah anak Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui anak Tergugat bekerja sama dengan suami Penggugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3512054107710167 atas nama ZAINI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3512051507830003 atas nama ZEINURROSI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T -2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3512050801190001 atas nama Kepala Keluarga ZEINURROSI, tanggal 08-01-2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Identitas Siswa atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 18 Juli 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Ijazah Sekolah Menengah Atas Program Studi Ilmu Sosial Tahun Pelajaran 2007/2008 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T -5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3512052005900001 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T -6;

Halaman 24 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

7. Fotokopi Screenshot dari HP Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 18 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 26 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 28 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 24 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 27 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO,

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

tanggal 27 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-16;

17. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-17;

18. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-18;

19. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-19;

20. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 25 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-20;

21. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 27 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-21;

22. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-22;

23. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-23;

24. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 30 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-24;

25. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO,

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

tanggal 30 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-25;

26. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 27 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-26;

27. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-27;

28. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-28;

29. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 30 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-29;

30. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-30;

31. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 5 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-31;

32. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-32;

33. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 18 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-33;

34. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO,

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-34;

35. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 29 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-35;

36. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 5 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-36;

37. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 17 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-37;

38. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-38;

39. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-39;

40. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 28 Maret 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-40;

41. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 16 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-41;

42. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 18 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-42;

43. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO,

Halaman 28 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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)



tanggal 25 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-43;

44. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 28 April 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-44;

45. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 11 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-45;

46. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 24 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-46;

47. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-47;

48. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 24 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-48;

49. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 26 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-49;

50. Fotokopi Screenshot dari HP Mutasi Transaksi Brimo Rekening Bank BRI 0090 0104 1642509 atas nama FARIK RIZKIYAWANTO, tanggal 25 Mei 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-50;

51. Fotokopi Screenshot dari HP Nomor Rekening Bank BRI 65330101 3112 536 atas nama IMRON APRI WINATA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-51;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan di muka persidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai aslinya sehingga bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah menurut hukum, kecuali terhadap bukti surat T-7 sampai dengan bukti surat T-51 merupakan fotokopi dari tangkapan layar HP tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

Saksi 1. SAWARI, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa, ada masalah tanah yang terletak di Dusun Krajan Barat RT.02 RW.01 Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui ada masalah tersebut karena ada Surat Pernyataan Jual Beli datang ke desa yang dititipkan kepada Kepala Dusun oleh Imron untuk ditandatangani oleh Saksi;
- Bahwa, Kejadiannya tahun 2024 tetapi bulannya Saksi lupa kurang lebih 2 (dua) bulan yang lalu;
- Bahwa, setelah mengetahui hal tersebut, Saksi lalu memerintahkan Kepala Dusun untuk memanggil Tergugat untuk datang ke Kantor Desa biar tertib administrasinya dan juga karena antara tanda tangan yang ada di Surat Pernyataan Jual Beli dan kwitansi menurut Saksi berbeda, setelah itu Tergugat datang ke Desa lalu ditanyakan apa benar Tergugat menjual tanah, dan jawaban Tergugat bahwa ia tidak menjual tanah;
- Bahwa, ditunjukkan kepada Saksi bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli dan bukti surat P-2 berupa kwitansi dan Saksi mengatakan benar, itu yang dibawa oleh Kepala Dusun Karang Polo bernama Andrianto, ada perbedaan tanda tangan yang ada di Surat Pernyataan dan Kwitansi sehingga saya tidak mau tanda tangan;
- Bahwa, misalnya tanda tangan yang ada di Surat Pernyataan dan Kwitansi sama, Saksi tetap tidak mau bertanda tangan karena transaksi dan penanda tanganannya harus di Kantor Desa;
- Bahwa, Pada waktu Kepala Dusun Andrianto datang membawa Surat Pernyataan dan Kwitansi tersebut kepada Saksi, sudah ada tanda tagannya semua hanya tinggal tanda tangan Kepala Desa;
- Bahwa, pada saat Tergugat datang kepada Saksi, Tergugat mengatakan bahwa ia tidak menjual tanahnya, hanya saja pertama kali Imron (suami Penggugat) datang menyodorkan Surat tersebut dan menurut Imron untuk mengambil pinjaman di bank;

Halaman 30 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak menanyakan berapa kali Tergugat bertanda tangan;
- Bahwa, Andrianto membawa surat tersebut di Kantor Desa;
- Bahwa, surat tersebut Saksi perlihatkan kepada Tergugat dan Saksi beritahu kalau kop surat tersebut adalah jual beli dan Tergugat mengatakan kalau ia tidak menjual;
- Bahwa, Saksi perlihatkan kwitansi tersebut dan jawaban Tergugat bahwa surat tersebut untuk mengambil pinjaman di bank;
- Bahwa, setelah itu Imron (suami Penggugat) datang menemui Saksi bersama dengan bapaknya dan menjelaskan bahwa untuk sementara Tergugat akan dialihkan dulu ke Imron untuk mempermudah mengambil pinjaman ke bank, karena kalau Tergugat hanya dapat sedikit pinjamannya tetapi kalau Imron karena pengusaha maka pinjamannya dapatnya besar. Kemudian Saksi memberi saran kalau memang mau dialihkan segera datang ke Kantor Desa;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah Imron tanda tangan di surat pernyataan tersebut;
- Bahwa, Saksi menjadi Kepala Desa sudah 9 tahun atau 2 periode;
- Bahwa, selama Saksi menjadi Kepala Desa, Tergugat sudah menempati tanah tersebut karena tempat tinggal Tergugat memang disana;
- Bahwa, selama menjadi Kepala Desa, yang menagih pajak atas tanah tersebut adalah Kepala Dusun dan yang membayar pajaknya adalah Tergugat;
- Bahwa, tanah tersebut sudah bersertifikat dan Saksi tahu karena ditunjukkan pada saat ada masalah jual beli tersebut;
- Bahwa, selama Saksi menjadi Kepala Desa sering terjadi jual beli di Desa dan kalau ada jual beli selalu datang ke Kantor Desa tetapi khusus dalam perkara ini mereka tidak datang ke Kantor Desa tetapi tahu-tahu yang datang Surat Pernyataan Jual Beli yang dibawa oleh Kepala Dusun yang bernama Andrianto;
- Bahwa, Saksi tanyakan kepada Andrianto kenapa ia berani membawa surat tersebut dan menurut Andrianto, ia hanya dititipi oleh Imron dan dibawa ke Saksi;

Halaman 31 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

- Bahwa, Dari dulu sampai dengan sekarang yang menguasai tanah obyek sengketa tetap Tergugat tidak pernah beralih kepada orang lain;
- Bahwa Tergugat di tanah obyek sengketa tinggal bersama dengan suaminya;
- Bahwa, Saksi tidak pernah memanggil Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan persoalan tersebut di Desa secara mediasi;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mendengar apakah yang terjadi sebenarnya adalah jual beli atau hutang piutang, yang Saksi dengar transaksi pertama kali untuk mengambil kredit di bank, tetapi yang pasti obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan tidak pernah ada jual beli di hadapan Saksi selaku Kepala Desa dan tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu kapan sertifikat tersebut keluar;
- Bahwa, ketika Saksi tidak mau menandatangani surat tersebut, Imron datang bersama dengan bapaknya ke rumah Saksi dan bertanya "kenapa Pak Kades tidak tanda tangan" dan Saksi jawab: pertama "kalau mau transaksi jual beli biar desa yang menerbitkan administrasinya dan yang menjadi saksinya Kepala Dusun dan Pemerintahan Desa juga Pak Sekdes, kedua setelah ada surat datang tahu-tahu di surat tersebut tertera nama Saksi mengetahui selaku Kepala Desa kenapa bisa menyebut mengetahui Kepala Desa sedangkan yang membuat bukan desa;
- Bahwa, Saksi pernah menanyakan Tergugat apakah menerima uang jual beli tersebut dan jawaban Tergugat tidak pernah menerima uang tersebut;
- Bahwa, Saksi juga pernah menanyakan kepada Imron ketika datang ke rumah Saksi dan jawaban Imron karena anak Tergugat punya hutang dan untuk mempermudah mengambil kredit di bank;
- Bahwa, Saksi membaca secara detail surat pernyataan tersebut dan isinya tentang jual beli dan saksi-saksinya sudah tanda tangan;
- Bahwa, di surat tersebut saksinya ada 3 (tiga) yaitu: Kiky Nur Hidayati, Yudi dan Hadi;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa Kiky Nur Hidayati;

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



- Bahwa, Saksi yang tahu nama suami Tergugat yang kedua yaitu Rosi dan nama panggilannya adalah Pak Dita;
- Bahwa, dalam perkawinan antara Tergugat dengan Pak Dita tidak mempunyai anak;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa nama suami Tergugat yang pertama, tetapi nama panggilannya adalah pak Farik;
- Bahwa, dalam perkawinan antara Tergugat dengan Pak Farik mempunyai 1 (satu) orang anak bernama Farik;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa nama istrinya Farik;
- Bahwa, Saksi mengetahui antara Tergugat dengan Rosi adalah suami istri berdasarkan perkawinan, ada buku nikahnya;
- Bahwa, Saksi tidak hadir pada saat Tergugat dan Rosi menikah, hanya melihat fotonya saja;
- Bahwa, Tergugat menikah secara resmi dengan Rosi karena minta Surat Keterangan untuk menikah ke desa;
- Bahwa, Saksi lupa tahun berapa Tergugat dan Rosi menikah, yang penting Saksi sudah menjadi Kepala Desa;
- Bahwa, setelah menikah dengan Tergugat, Rosi tinggal di rumah Tergugat yang terletak di Dusun Krajan Barat RT.02 RW.01 Desa Balung;

Atas keterangan Saksi Tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2. PUJIONO, di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa, Saksi tahu ada masalah jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Saksi pernah dimintai tolong oleh Kepala Desa untuk memanggil Tergugat terkait Surat Pernyataan;
- Bahwa, Saksi tahu kalau ada Surat Pernyataan karena itu dari Kepala Desa, dan setelah itu Saksi diperintah oleh Kepala Desa untuk menemui Tergugat dan disuruh tanya apakah benar Tergugat menjual tanah karena di surat tersebut ada tanda tangan Tergugat, dan jawaban Tergugat “tidak”, dan Saksi tanya lagi kepada Tergugat “sampeyan terima uang” dan jawaban Tergugat “tidak” lalu Saksi berkata kepada Tergugat “kok sampeyan tanda tangan” dan jawaban Tergugat “iya, katanya mau ngambil pinjaman di bank”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi disuruh oleh Kepala Desa untuk bertanya kepada Tergugat;
- Bahwa, awalnya Saksi ditelpon oleh teman perangkat desa mengatakan "sampeyan disuruh ke kantor desa oleh Pak Kades" lalu Saksi datang ke Kantor Desa dan menemui Pak Kades lalu Pak Kades mengatakan kepada Saksi "ini ada Surat Pernyataan Jual Beli warga Saudara coba ditanyakan kepada yang bersangkutan apa benar dijual" lalu Saksi bilang kepada Pak Kades "iya siap pak" kemudian Saksi datang menemui Tergugat;
- Bahwa, setelah mendengar jawaban Tergugat, Saksi Kembali lagi ke balai desa dan melaporkan kepada Kepala Desa "katanya Buk Zaini tidak pak" dan jawaban Kepala Desa "iya sudah";
- Bahwa, Tergugat datang ke kantor desa setelah Saksi pulang;
- Bahwa, Saksi lupa kapan kejadian tersebut, intinya tahun 2024;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa, rumah Tergugat yang Saksi datangi beralamat di RT.02 RW.01 Dusun Krajan Barat Desa Balung Kec. Kendit Kab. Situbondo;
- Bahwa, Saksi tahu tanah tersebut menjadi sengketa karena Tergugat datang ke rumah Saksi minta tolong kepada Saksi karena Surat Pernyataan tersebut adalah jual beli dan Saksi tanya lagi kepada Tergugat "tapi sampeyan tidak merasa menjual" dan jawaban Tergugat "tidak";
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah Tergugat memang sama sekali tidak menerima uangnya, tetapi menurut Tergugat ia tidak menerima uang sama sekali;
- Bahwa, Tergugat Tinggal bersama dengan suaminya;
- Bahwa, pekerjaan Tergugat ke sawah, bekerja kepada orang sebagai buruh tani;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah Tergugat bisa baca tulis;
- Bahwa, Saksi sebelumnya pernah menjadi saksi jual beli, langsung tanda tangan dan didokumentasikan;
- Bahwa, biasanya Surat Pernyataan tersebut dibuat dengan menggunakan Kop desa;
- Bahwa, yang menguasai tanah obyek sengketa tersebut adalah Tergugat;

Halaman 34 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

- Bahwa, tanah tersebut belum pernah beralih kepada orang lain;
- Bahwa, orang yang menyatakan membeli tanah tersebut dalam hal ini Penggugat adalah bukan merupakan warga Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mengecek kepada pembeli;
- Bahwa, Saksi tidak pernah memanggil pembeli, tetapi suami Penggugat pernah datang ke rumah bertanya "ini kenapa Pak Kepala Desa tidak mau tanda tangan" dan Saksi jawab "iya tidak mau mas karena biasanya kalau jual beli yang menjual dan pembeli menghadap ke balai desa kalau memang minta saksi Kepala Desa";
- Bahwa, warga dusun Saksi pernah melakukan jual beli tanah dan kalau jual beli terjadi datang ke balai desa;
- Bahwa, Saksi telah menjadi saksi dalam jual beli tanah kurang lebih 10 (sepuluh) kali dan prosedurnya seperti itu;
- Bahwa, dalam masalah ini prosedurnya tidak sama dengan prosedur yang biasanya dan seperti sebelumnya, tahu-tahu sudah ada surat;
- Bahwa, Saksi kalau misalnya ada orang mau membeli tanah, Saksi akan cek pemiliknya dan surat-suratnya;
- Bahwa, dalam masalah ini tidak ada pengecekan;
- Bahwa, jarak antara rumah Saksi dengan objek sengketa kurang lebih 500 meter;
- Bahwa, batas-batas tanah objek sengketa yaitu utara: parit dan jalan desa, timur: Suwartik dan Seman, selatan: Hameti dan Juhari, dan Barat: Rummyati;
- Bahwa, kehidupan Tergugat biasa saja dari awal sampai sekarang kehidupannya tetap tidak ada perubahan;
- Bahwa, tanah objek sengketa masuk di Dusun Krajan Barat RT.02 RW.01 Desa Balung;
- Bahwa, Farik adalah anaknya Tergugat, sudah menikah dan Istrinya bernama Kiky;
- Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang menyerahkan Surat tersebut ke Kantor Desa;
- Bahwa, Zainur Rosi adalah suaminya Tergugat;
- Bahwa, Saksi yakin Tergugat dengan Rosi menikah secara agama dan pemerintah;

Halaman 35 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

- Bahwa, Saksi tahu kalau Tergugat dengan Rosi menikah secara agama dan pemerintah karena dilihat dari Kartu Keluarga tercatat disana;
- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah Tergugat mempunyai buku nikah;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menanyakan sertifikat tanah tersebut masih ada di Tergugat atau ada dimana;

Atas keterangan Saksi Tersebut, Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Januari 2025;

Menimbang bahwa selanjutnya Para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
2. Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan Gugatan Penggugat Tidak Singkron Antara Posita dan Petitum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad. 1. Bahwa Penggugat Konvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*plurium litis*

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



consortium) karena tidak menggugat juga suami dari Tergugat Konvensi yang mana turut menguasai objek sengketa bersama dengan Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa hanya menggugat Tergugat Konvensi dikarenakan objek sengketa adalah harta peninggalan atau warisan dari Ibu Tergugat Konvensi yang di wariskan Kepada Tergugat Konvensi dan bukan merupakan harta bersama Tergugat Konvensi dengan mantan suami Tergugat Konvensi. Berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat Konvensi, gugatan Penggugat Konvensi tidak kurang pihak;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa *plurium litis consortium* dapat diartikan sebagai kurang pihak atau orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 terdapat kaidah hukum bahwa : “Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara” ini berarti lazimnya dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka dalam menentukan siapa yang akan digugat, tentu penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian, Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkan di dalam surat gugatan. Terkait apakah ada kurang pihak dalam gugatan Penggugat, akan diketahui setelah pokok perkara diperiksa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa pokok perkara dan melakukan pemeriksaan setempat, didapatkan hasil bahwa Tergugat Konvensi benar tinggal bersama suami yang bernama Rosi di objek sengketa akan tetapi menurut Majelis Hakim tidak perlu menggugat suami dari Tergugat Konvensi karena masih memiliki kepentingan hukum yang sama dengan Tergugat Konvensi, sehingga menurut Majelis Hakim tidak terjadi kurang pihak/ *plurium litis consortium* dalam gugatan Penggugat sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat Konvensi yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak/ *plurium litis consortium* adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Ad. 2. Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan Gugatan Penggugat Tidak Singkron Antara Posita dan Petitum



Menimbang bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan Gugatan Penggugat Tidak Singkron Antara Posita dan Petitum;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan gugatan sudah sangat terang dan jelas, mulai dari pihak dan obyek perkara di bahas secara terang benderang;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalam ketentuan HIR memang tidak ada penegasan tentang bagaimana perumusan gugatan secara jelas dan terang. Namun dalam praktik peradilan, mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang ini, berpedoman kepada pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Dimana menurut pasal 8 RV, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa dalam praktik beracara perdata, *Obscuur libel* secara sederhana diartikan ketidakjelasan yang terletak pada:

1. Hukum yang menjadi dasar gugatan;
2. Ketidakjelasan mengenai objek gugatan;
3. Petitum yang tidak jelas;
4. Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya gugatan tersebut ditujukan kepada Zaini sebagai Tergugat dikarenakan dalam keseluruhan pokok positanya telah menguraikan perbuatan dari Zaini (Tergugat) yang sebelumnya telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan harga Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 707 atas nama Zaini namun Tergugat tidak mau pindah dari objek sengketa tersebut bahkan mengatakan objek sengketa tersebut tidak jadi dijual akan tetapi uang pembelian tanah tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat dan terus dikuasai oleh Tergugat yang dipandang oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum berupa penguasaan tanah yang sebelumnya telah dilakukan jual beli atas tanah tersebut, dalam hal inilah menurut Majelis Hakim adalah merupakan dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat yang menyebutkan dengan jelas dalam posita gugatan mengenai objek gugatan yaitu sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 707 atas nama Zaini dengan luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi), Persil 7, Kelas D.1, petok nomor 1056 yang terletak di Desa Kp. Krajan RT 001 Rw 002, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur;

Menimbang, bahwa apa yang diuraikan dalam posita Penggugat tentang jual beli antara Zaini (Tergugat) dengan Zainiyatun Nasiroh (Penggugat) yang dilaksanakan pada tanggal 06 Juli 2024 atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Kp. Krajan RT. 001 RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi), Persil 7, Kelas D.1, petok nomor : 1056, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama Zaini dalam hubungannya dengan petitum yang menyatakan bahwa sahnya jual beli tersebut dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Kp. Krajan RT. 001 RW. 002, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, Jawa Timur, dengan luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi), Persil 7, Kelas D.1, petok nomor : 1056, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 707 atas Nama Zaini bukanlah hal yang bertentangan antara posita dan petitum gugatan akan tetapi menurut Majelis Hakim hal tersebut jelas menunjukkan adanya hubungan yang erat antara posita dengan petitum tersebut karena akan memberikan kejelasan terkait kepemilikan dari objek sengketa yang selama ini penggugat merasa dirugikan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi telah menguraikan pokok-pokok yang menjadi dasar gugatannya dan juga telah disertai dengan Petitum yang menurut Majelis Hakim Petitumnya tersebut telah berkaitan dengan posita gugatannya sehingga menurut Majelis Hakim penyusunan surat gugatan yang dilakukan Penggugat Konvensi tersebut telah memenuhi ketentuan dari Pasal 8 Rv dan sebagaimana lazimnya dalam praktik beracara perdata;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Maka eksepsi dari para Tergugat Konvensi terkait dengan Gugatan Penggugat Konvensi Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan Gugatan

Halaman 39 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Tidak Singkron Antara Posita dan Petitum adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi dari Tergugat Konvensi ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Pokok Gugatan dari Penguat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penguat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai telah terjadi jual beli yang dilakukan di bawah tangan atas tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang dilakukan antara Penguat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini dengan harga Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akan tetapi setelah jual beli tersebut selesai, Tergugat Konvensi tidak mau pindah dari objek sengketa tersebut dan mengatakan tidak jadi menjual tanah tersebut sehingga menurut Penguat Konvensi hal tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan Penguat Konvensi menderita kerugian materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah telah menyangkal dan menolak gugatan Penguat Konvensi dengan alasan bahwa Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan jual beli yang dilakukan di bawah tangan atas tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang dilakukan antara Penguat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini dengan harga Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang terjadi hanya hubungan kerjasama bisnis antara suami Penguat Konvensi dengan anak Tergugat Konvensi yang mana hubungan kerjasama bisnis tersebut mengalami kemacetan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penguat Konvensi, jawaban Tergugat Konvensi, Replik serta Duplik dan hasil pemeriksaan di persidangan maka dapat disimpulkan hal-hal yang diakui dan tidak dibantah oleh Para Pihak sehingga tidak perlu lagi dibuktikan lagi di persidangan yaitu :

- Bahwa Obyek sengketa terletak di Dusun Krajan Barat, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan luas 448 M² (empat ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Parit, Jalan Raya;

Timur : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya;

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Rumah Juhari, Rumah Meti;

Barat : Rummyati;

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut dikuasai Tergugat Konvensi;
- Bahwa sertifikat atas tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini saat ini dikuasai oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa selain dalil-dalil Penggugat Konvensi yang di akui ada juga dalil-dalil dari Penggugat Konvensi yang dibantah oleh Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari apa yang di kemukakan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, maka dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok sengketa/permasalahan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dalam Perkara ini adalah:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli tanah bersertifikat (objek sengketa) di bawah tangan yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini sah secara hukum?
2. Apakah Tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang masih menguasai tanah objek sengketa yang menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah dibeli adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa oleh karena sebagian dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi telah dibantah atau disangkal oleh Tergugat Konvensi maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan pasal 163 HIR yang menyatakan "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan hak sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada sesuatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" maka menurut Majelis Hakim kewajiban pertama dibebankan kepada pihak Penggugat Konvensi untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut dan hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi adil bagi Para Pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 dan Saksi-Saksi yaitu 1. YUDI PURWANTO dan 2. HADI PURWADI;

Halaman 41 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-51 dan Saksi-Saksi yaitu 1. SAWARI dan 2. PUJIONO ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973), selanjutnya Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa terhadap permasalahan pertama apakah jual beli yang dilakukan di bawah tangan atas objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sah secara hukum;

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi lainnya juga menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya atas dasar jual beli sedangkan Tergugat Konvensi menyatakan terhadap tanah objek sengketa tersebut tidak pernah terjadi jual beli;

Menimbang, bahwa proses jual beli merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah maka perlu diperhatikan ketentuan pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) yang mengatur bahwa “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum negara”;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah berdasarkan hukum adat dapat merujuk kepada yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MARI No. 492 K/Pdt/1985 tanggal 31 Januari 1989 yang memuat kaidah hukum, secara adat kebiasaan yang berlaku untuk adanya suatu perbuatan jual beli yang sah diharuskan adanya dua hal yakni terang dan tunai serta dilakukan dihadapan kepala Desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI No. 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 yang memuat kaidah hukum, untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut maka Majelis berpendapat bahwa untuk sahnya jual beli haruslah memenuhi syarat terang dan tunai dengan penguatan dari para pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pejabat yang berwenang dapat dilihat dari ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA diatur bahwa "Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria" dan ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah agung No. 554K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 yaitu "Berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah atau setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa terkait dengan jual beli dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini maka yang relevan adalah bukti P-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan, P-2 berupa kwitansi, P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 707 atas nama Zaini, dan T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Zaini;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan, bahwa bukti tersebut adalah surat jual beli yang dibuat pada tanggal 6 Juli 2024, yang mana bukti ini termasuk dalam akta bawah tangan, dan untuk P-2 yang berupa kwitansi, bukti tersebut menerangkan bahwa transaksi jual beli tersebut dengan harga Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), serta P-3 yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 707 atas nama Zaini, bahwa bukti tersebut adalah bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa. Sedangkan T-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Zaini, bukti tersebut menerangkan identitas dari pemilik objek sengketa yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 707 (vide bukti P-3);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan isi dalam Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi terdapat beberapa orang yang bertanda tangan, yaitu Zaini (Tergugat) selaku Penjual, Farik Riskiawanto selaku Saudara, Zainiyatun Nasiroh (Penggugat) selaku Pembeli, Kiki Nur Hidayati selaku Saksi, Yudi P selaku Saksi, dan Hadi

Halaman 43 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purwadi selaku Saksi, akan tetapi Sawari selaku Kepala Desa tidak bertanda tangan (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi atas nama YUDI PURWANTO menerangkan terkait dengan Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dan Kwitansi yang mana keterangan saksi YUDI PURWANTO pada pokoknya hanya bertanda tangan sebagai saksi dalam Surat dan Kwitansi tersebut dan tidak mengetahui kapan pihak yang lain bertanda tangan dalam surat dan kwitansi tersebut akan tetapi Saksi mengetahui bahwa dalam surat tersebut, Kepala Desa belum bertanda tangan. Saksi juga tidak mengetahui apakah ada penyerahan uang hasil jual beli dari Penggugat Konvensi selaku pembeli kepada Tergugat Konvensi selaku Penjual. Saksi hanya diperlihatkan Surat tersebut, Kwitansi, dan Sertifikat Hak Milik nomor 707 (vide bukti P-3);

Menimbang bahwa selanjutnya terkait keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi atas nama HADI PURWADI, pada intinya saksi ini hanya tahu berkaitan Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dan Kwitansi yang mana Saksi hanya bertanda tangan sebagai saksi dalam surat dan kwitansi tersebut dan tidak mengetahui kapan pihak yang lain bertanda tangan dalam surat dan kwitansi tersebut. Saksi juga mengetahui bahwa dalam surat tersebut, hanya Kepala Desa yang belum bertanda tangan, akan tetapi Saksi tidak mengetahui apakah ada penyerahan uang hasil jual beli dari Penggugat Konvensi selaku pembeli kepada Tergugat Konvensi selaku Penjual. Saksi hanya diperlihatkan Surat tersebut, Kwitansi, dan Sertifikat Hak Milik nomor 707 (vide bukti P-3);

Menimbang bahwa selanjutnya terkait dengan keterangan Saksi dari yang diajukan oleh Tergugat Konvensi atas nama SAWARI yang menerangkan terkait Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dan Kwitansi yang pada pokoknya Saksi mengetahui adanya surat tersebut akan tetapi Saksi sebagai kepala Desa tidak mau bertanda tangan pada surat tersebut dikarenakan sesuai kebiasaan di Desa tersebut setiap ada transaksi jual beli harus dilakukan di kantor Desa sedangkan untuk jual beli objek sengketa ini tidak dilakukan di kantor Desa dan setelah Saksi memperhatikan Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dan Kwitansi, terdapat perbedaan tanda tangan antara yang ada di Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dan Kwitansi tersebut. Atas sebab tersebut, Saksi juga telah melakukan pengecekan kepada penjual dalam hal ini Tergugat dengan

Halaman 44 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanyakan terkait jual beli tersebut dan Tergugat menjawab tidak menjual tanah tersebut dan Saksi juga melakukan konfirmasi kepada Imron (suami Penggugat) selaku pihak pembeli dan mendapatkan penjelasan bahwa untuk sementara tanah tersebut akan dialihkan dulu ke suami Penggugat untuk mempermudah pengambilan pinjaman ke bank karena kalau Tergugat hanya mendapat sedikit pinjaman akan tetapi jika suami Penggugat mendapat pinjaman yang besar karena seorang pengusaha. Saksi juga menerangkan bahwa selama Saksi menjadi Kepala Desa yang menempati tanah objek sengketa tersebut adalah Tergugat dan yang membayar pajak atas tanah tersebut adalah Tergugat yang ditagih langsung oleh Kepala Dusun;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi atas nama PUJIONO, yang pada intinya menerangkan bahwa saat ini Tergugat Konvensi menguasai tanah objek sengketa dan belum pernah beralih kepada orang lain;

Menimbang, bahwa dengan mengaitkan keterangan Saksi YUDI PURWANTO dan keterangan Saksi HADI PURWADI yang tidak mengetahui secara pasti kapan pihak pembeli dalam hal ini Penggugat Konvensi dan pihak penjual dalam hal ini Tergugat Konvensi bertanda tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan (vide bukti P-1) dan tidak mengetahui pula secara pasti apakah ada dan kapan terjadi penyerahan sertifikat hak milik nomor 707 atas nama Zaini (vide bukti P-3) dan pembayaran sejumlah uang seperti yang tertuang dalam Kwitansi (vide bukti P-2) dan dihubungkan dengan keterangan Saksi SAWARI selaku kepala Desa yang tidak bertanda tangan pada Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan dikarenakan transaksi jual beli tersebut tidak dilakukan di kantor Desa sebagaimana lazimnya prosedur yang biasa terjadi di Desa tersebut yakni transaksi jual beli dilakukan di kantor Desa dan setelah Saksi memperhatikan Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan (vide bukti P-1) dan Kwitansi (P-2), terdapat perbedaan tanda tangan antara kedua surat tersebut, maka menurut pendapat Majelis Hakim jual beli tersebut tidak dilakukan secara terang karena tidak ada satu pun dari bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang dapat menunjukkan adanya proses transaksi jual beli objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi, malah sebaliknya dari Pihak Tergugat Konvensi dapat membuktikan bahwa tidak pernah terjadi jual beli objek sengketa tersebut yang mana seharusnya jika terjadi jual beli tanah, transaksinya harus dilakukan di kantor Desa sehingga menurut Majelis Hakim Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan

Halaman 45 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

(vide bukti P-1) yang menjadi dasar jual beli yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi tidak dibuat secara terbuka dan terkesan ditutup-tutupi sehingga sifat terang dari jual beli tersebut tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut tidak juga dilakukan secara tunai karena tidak ada satu pun dari bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang dapat menunjukkan adanya suatu penyerahan objek sengketa dari Tergugat Konvensi selaku penjual kepada Penggugat Konvensi selaku pembeli dan adanya suatu pembayaran sejumlah uang dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi sebagaimana ketentuan pasal 1457 KUHPerdara, dengan demikian menurut Majelis Hakim sifat riil dan tunai dari jual beli tersebut pun tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa dalam perkara aquo telah bersertifikat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini yang mana berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan mengisyaratkan pembelian tanah yang bukan tanah adat haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, akan tetapi Penggugat Konvensi dalam hal ini sebagai pembeli tidak melakukan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim Penggugat Konvensi selaku pembeli adalah pembeli yang tidak beritikad baik yang kepentingannya tidak perlu dilindungi dalam jual beli yang Penggugat Konvensi dalilkan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait penguasaan objek sengketa Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa semenjak dahulu tanah obyek sengketa itu dikuasai oleh Tergugat Konvensi sampai dengan sekarang, penguasaan itu dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik dan tidak ada pihak yang keberatan atas penguasaan Tergugat Konvensi. Hal tersebut didasari dengan keterangan Saksi SAWARI sebagai kepala Desa dan Saksi PUJIONO sebagai kepala dusun tempat objek sengketa tersebut berada. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat objek sengketa tersebut tidak pernah beralih penguasaannya dari Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya sifat riil, terang, dan tunai dari jual beli objek sengketa tersebut dan tidak pula dilakukan di hadapan Kepala Desa dan tidak pula dilakukan di hadapan pejabat berwenang dalam hal

Halaman 46 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

ini Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana Yurisprudensi Nomor 492 K/Pdt/1985 tanggal 31 Januari 1989, dan sebagaimana Yurisprudensi Nomor No. 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 yang memuat kaidah hukum bahwa untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang, tunai dan penguatan dari para pejabat yang berwenang serta penguasaan dari objek sengketa tidak pernah beralih dari Tergugat Konvensi maka berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat jual beli tersebut tidak sah dan tidak sesuai dengan prosedur jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P-4 sampai dengan P-12 berupa kwitansi, yang terkait dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi yaitu bukti surat T-7 sampai dengan T-51 berupa nomor rekening dan bukti transfer sejumlah uang dan penerimaan sejumlah uang, dan bukti surat tersebut menurut Majelis menjelaskan bahwa adanya penerimaan sejumlah uang dan transfer sejumlah uang antara Farik Rizkiawanto selaku anak Tergugat Konvensi dengan Imron Apri Winata selaku suami Penggugat Konvensi sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat telah terjadi perjanjian hutang piutang antara Farik Rizkiawanto dengan Imron Apri Winata, dengan hal ini kemudian dijadikan dasar oleh Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa perjanjian hutang piutang yang terjadi antara Farik Rizkiawanto dengan Imron Apri Winata hanyalah mengikat kedua belah pihak, yang dengan hutang piutang itu tidaklah kemudian dapat dijadikan dasar untuk melakukan jual beli atas objek sengketa karena objek sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat Konvensi yang merupakan orang tua dari Farik Rizkiawanto. Diketahui pula bahwa Farik Rizkiawanto adalah orang dewasa yang cakap hukum sehingga seharusnya Penggugat Konvensi mengajukan gugatan hutang piutang kepada Farik Rizkiawanto;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut tidak ada hubungannya dengan jual beli objek sengketa akan tetapi akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat T-2 sampai dengan T-3 berupa Identitas atas nama Zainurrosi, yang mana bukti tersebut menerangkan identitas dari Zainurrosi yang merupakan suami Tergugat akan tetapi tidak memiliki hubungan dengan jual beli objek sengketa sehingga menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak relevan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat T-4 sampai dengan T-6 berupa Identitas atas nama Farik Rizkiawanto, yang mana bukti tersebut

Halaman 47 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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

menerangkan identitas dari Farik Rizkiyawanto akan tetapi tidak memiliki hubungan dengan jual beli objek sengketa sehingga menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak relevan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Perbuatan Tergugat Konvensi menguasai tanah objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang selanjutnya Majelis Hakim akan pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, agar dapat disebutkan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum, maka haruslah dipenuhi adanya unsur-unsur yaitu :

1. Adanya perbuatan melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Suatu kesalahan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selain harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum, seseorang baru dapat dikatakan telah melanggar hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si-pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila; dan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Menimbang, bahwa dari yurisprudensi, untuk mengetahui dan menyebutkan seseorang telah melakukan perbuatan melanggar hukum, tidaklah harus seluruh kriteria perbuatan melanggar hukum terpenuhi, karena cukup satu kriteria terpenuhi secara alternatif, maka dapat disebut telah ada perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas, apabila dihubungkan dengan petitum-petitum surat gugatan Penggugat Konvensi Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa secara faktual dan yuridis telah dipertimbangkan dan disebutkan di atas, tanah obyek sengketa adalah masih milik Tergugat Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini (vide bukti P-3) maka tindakan Tergugat Konvensi yang menguasai tanah objek

Halaman 48 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa adalah atas dasar alas hak yang sah dan bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil Pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dalil-dalil pokok bantahan yang diajukan Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya, Tergugat Konvensi menguraikan bahwa terhadap bukti kwitansi dan atau surat perjanjian jual beli terhadap objek sengketa atau penerimaan uang sejumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas penjualan objek sengketa tersebut adalah timbul disebabkan bermula dari hubungan kerja sama bisnis, penanaman modal usaha (uang) antara Suami Penggugat Konvensi dengan Anak Tergugat Konvensi yang bernama Farik Rizkiyawato, yang kemudian kerjasama tersebut mengalami kemacetan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan tersebut selanjutnya dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok sangkalan dari Tergugat Konvensi adalah:

- Bahwa apakah benar telah terjadi hubungan kerjasama bisnis antara suami Penggugat Konvensi dengan anak Tergugat Konvensi?

Menimbang bahwa dengan menghubungkan keterangan Saksi SAWARI yang menjelaskan bahwa Saksi pernah menanyakan terkait jual beli objek sengketa kepada Imron (suami Penggugat) ketika datang ke rumah Saksi dan Imron menjawab oleh karena anak Tergugat dalam hal ini Farik Rizkiyawato punya hutang kepada Imron dan hal tersebut untuk mempermudah pengambilan kredit di bank, yang selanjutnya Saksi juga menjelaskan bahwa untuk sementara Tergugat (dalam hal ini dimaksud objek sengketa) akan dialihkan dulu ke Imron untuk mempermudah pengambilan pinjaman ke bank, karena kalau Tergugat hanya dapat sedikit pinjamannya tetapi kalau Imron karena pengusaha maka mendapat pinjaman yang lebih besar, yang mana bila dihubungkan dengan bukti surat P-4 sampai dengan P-12 berupa kwitansi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan dalam kwitansi tersebut tertuang penerimaan sejumlah uang dari Imron Apri Winata kepada Farik Rizkiyawanto untuk pembayaran saham dan dihubungkan pula dengan bukti surat T-7 sampai dengan T-51 berupa tangkapan layar hp mutasi transaksi pada aplikasi BRIMO dan tangkapan layar hp nomor rekening pada aplikasi BRIMO yang

Halaman 49 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Tergugat Konvensi yang dalam bukti surat tersebut menurut Majelis membuktikan adanya penerimaan sejumlah uang dan transfer sejumlah uang antara Farik Rizkiyawanto dengan Imron Apri Winata, sehingga demikian menurut Majelis Hakim antara Imron Apri Winata yang tidak lain adalah Suami Penggugat Konvensi dengan Farik Rizkiyawanto yang merupakan anak Tergugat Konvensi dapat disimpulkan bahwa telah terjadi hubungan kerjasama yang berhubungan dengan keuangan yang diperkuat dengan bukti surat P-4 sampai dengan bukti surat P-12 dan bukti surat T-7 sampai dengan bukti surat T-51 yang dari bukti tersebut menurut Majelis menunjukkan adanya kerja sama saham dalam bisnis Ikan kerapuh dan Pinjam meminjam antara Farik Rizkiyawanto dengan Imron Apri Winata akan tetapi hubungan kerjasama bisnis tersebut mengalami masalah dan selanjutnya menurut Majelis Hakim, Imron Apri Winata selaku Suami dari Penggugat Konvensi mencoba melakukan penyelundupan hukum dengan seolah-olah terjadi jual beli terhadap objek sengketa padahal senyatanya hanya merupakan hutang piutang yang timbul akibat adanya hubungan bisnis antara Imron Apri Winata selaku Suami dari Penggugat Konvensi dengan Farik Rizkiyawanto selaku anak dari Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tentang bukti Penggugat Konvensi yaitu bukti P-4 sampai dengan bukti P-12 dan bukti Tergugat Konvensi yaitu bukti T-7 sampai dengan bukti T-51, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat timbul karena hubungan Bisnis antara Farik Rizkiyawanto dan Imron Apri Winata, sehingga hutang piutang tidak dapat dialihkan menjadi jual beli sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 yang kaidah hukumnya Dengan tidak dipenuhinya objek perjanjian jual beli karena bertentangan dengan ketertiban umum sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1337 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat Konvensi berhasil membuktikan dalil pokok bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas oleh karena Penggugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya sedangkan Tergugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil bantahannya maka gugatan Penggugat Konvensi sepatutnya ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 50 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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)



DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah penguasaan Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini oleh Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Penggugat Rekonvensi adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 707 atas nama Zaini yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi dan Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi telah dipertimbangkan bahwa tanah objek sengketa adalah masih milik dari Penggugat Rekonvensi dan jual beli terhadap tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi tidak sah menurut hukum, dengan demikian Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan dalam konvensi tersebut untuk dijadikan pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak sahnya jual beli terhadap objek sengketa tersebut maka secara *mutatis mutandis* terhadap Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan (vide bukti P-1) harus pula dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga dengan demikian Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin 2 dan poin 3 adalah beralasan dan haruslah dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait Petitum Penggugat Rekonvensi selain Petitum poin 2 dan 3 yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum Penggugat rekonvensi pada poin 4 yang menuntut untuk Menghukum Tergugat Rekonvensi atau orang lain/badan hukum lainnya yang mendapatkan dari padanya untuk mengembalikan SHM no 707/desa balung atas nama Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, apabila perlu menggunakan aparat keamanan, oleh karena dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap ada 3 (tiga) kekuatan yang dimilikinya yaitu kekuatan pembuktian, kekuatan mengikat, dan kekuatan untuk dilaksanakan (Eksekutorial) sehingga dengan demikian Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin 4 adalah beralasan dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum Penggugat Rekonvensi pada poin 5 untuk Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari apabila lalai menjalankan putusan ini, oleh karena dikabulkannya petitum poin 4 gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi dan dengan dikuasanya Sertifikat Hak Milik nomor 707 atas nama Zaini (Penggugat Rekonvensi) oleh Tergugat Rekonvensi menyebabkan kendala administrasi terhadap objek sengketa yang merugikan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah dari objek sengketa tersebut maka menurut Majelis Hakim untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi sesegera mungkin melaksanakan kewajiban serta dipatuhinya putusan *a quo* untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 707, adalah adil apabila *dwangsom* dapat dikabulkan terhadap Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari apabila lalai menjalankan putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dipenuhinya putusan ini, sehingga demikian Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin 5 adalah beralasan dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum Penggugat Rekonvensi pada Petitum poin 6 untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada *banding*, *kasasi*, ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*), oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat untuk dijatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) berdasarkan pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil sehingga demikian Petitum Penggugat Rekonvensi pada poin 6 adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam bagian konvensi, ternyata gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti dan ditolak seluruhnya sedangkan dalam Rekonvensi gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya dan yang dikabulkan termasuk dalam pokok perkara, maka sesuai Pasal 181 HIR, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada sebagai pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 52 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit

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)



MENGADILI:

I. Dalam Konvensi :

A. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konvensi ;

B. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan tidak sah menurut hukum jual beli sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi pada tanggal 06 Juli 2024 yang terletak di Dusun Krajan Barat, Desa Balung, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan luas 448 M², sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 707/Desa Balung atas nama Zaini dengan harga Rp.500.000.000,00(lima ratus juta rupiah) dengan batas-batas:
Utara : Parit, Jalan Raya;
Timur : Rumah Suwartik, Rumah Tirahya;
Selatan : Rumah Juhari, Rumah Meti;
Barat : Rummyati;
3. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Hilang Tanah Pekarangan tanggal 06 Juli 2024 yang dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau orang lain/badan hukum lainnya yang mendapatkan dari padanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 707/Desa Balung atas nama Zaini kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00(satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap jika Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi putusan ini sampai dengan dipenuhinya putusan ini;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan *a quo*;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 901.000,00 (Sembilan Ratus Satu Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Kamis, tanggal 20 Februari 2025, oleh kami; Achmad Rasjid, S.H. Sebagai Hakim Ketua Majelis, I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H., dan Anak Agung Putra Wiratjaya, S.H., M.H., masing masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 27 Februari 2025, dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Khudzaifah, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Situbondo, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.

Achmad Rasjid, S.H.

A.A. Putra Wiratjaya, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Khudzaifah, S.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- ATK	: Rp. 75.000,00
- Penggandaan	: Rp. 12.000,00
- PNBP Pendaftaran Surat kuasa	: Rp. 10.000,00
- Biaya Panggilan Para Pihak	: Rp. 14.000,00
- PNBP Relaa Panggilan Para Pihak	: Rp. 20.000,00

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 710.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp. 10.000,00
- Materai	: Rp. 10.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Jumlah	: Rp. 901.000,00
- Terbilang	: (Sembilan Ratus Satu Ribu Rupiah)