



## PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bora yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SITI AMINI**, bertempat tinggal Jl. Ciliwung Nomor 4 A Kelurahan Kedungjenar RT 05 RW 03 Kecamatan Bora Kabupaten Bora, sebagai Penggugat I ;

**HENI SETYOWINARNO**, bertempat tinggal di Jl. Ciliwung Nomor 4 A Kelurahan Kedungjenar RT 05 RW 03 Kecamatan Bora Kabupaten Bora, sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada PUJIANTO, SH, M.Hum, Advokat pada Kantor Hukum dan Advokat "PUJIANTO & Rekan" yang beralamat di Komplek GOR MUSTIKA Blok Barat Nomor 3 Bora, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2020;

Lawan:

1. **TITIN KARTINA**, bertempat tinggal di Kelurahan Sendangmulyo RT 02 RW 16 Kecamatan Tembalang Kota Semarang, selanjutnya disebut Tergugat I ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZAINAL ARIFIN, SH, M.H dan kawan--kawan, Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Gang Masjid II Nomor 31 Kaplingan Kridosono Bora, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2020;

2. **ELIZABETH ESTININGSIH, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** beralamat di Jl.Nusantara No.18 Bora, selanjutnya disebut Tergugat II;

3. **HERI SETYOWINARTO**, beralamat di Kelurahan Sendangmulyo RT 02 RW 16, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, selanjutnya disebut Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZAINAL ARIFIN, SH, M.H dan kawan--kawan, Advokat/Penasehat Hukum yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Gang Masjid II Nomor 31 Kaplingan Kridosono Blora,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2020;

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BLORA**, berkedudukan di  
Jalan Nusantara Nomor 9, Kabupaten Blora, Provinsi Jawa  
Tengah, sebagai Turut Tergugat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada TAUFIK HIDAYAT,  
S.ST., SUBIYANTO, S.H., M.H., EDY SUDARYANTO, A.Ptnh,  
CAHYO ADI NUGROHO dan MENTARI INTAN SULISTYANTI  
yang merupakan para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten  
Blora, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 1427/Sku-  
33.16.MP.02.01 /VII/2020 tanggal 8 Juli 2020,

**Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juni  
2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada  
tanggal 25 Juni 2020 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Bla, telah  
mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I telah melangsungkan perkawinan dengan ROESLAN pada  
tanggal 15 April 1964 dan dikaruniai 4 (empat) anak, yaitu :

- 1) HENGKI SETIYONO;
- 2) HENI SETYOWINARNO (Penggugat II);
- 3) HERI SETYOWINARTO (Tergugat III);
- 4) HEPPI SETYODEWI;

Bahwa ROESLAN meninggal tahun 1984 dan HENGKI SETIYONO meninggal  
tahun 2009 ;

Bahwa HENGKI SETIYONO selama masa hidupnya menikah dengan seorang  
perempuan bernama KUSRINI dan dikaruniai 1 (satu) anak bernama :  
MUHAMAD RIZKI (12 tahun) ;

2. Bahwa ROESLAN meninggalkan harta warisan berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah pekarangan seluas  $\pm$  223 meter<sup>2</sup> beserta bangunan di atasnya, terletak di persil 22 Kelurahan Kedungjener, Kecamatan Blora, Kab. Blora, dengan batas-batas :

- Utara : Siswandono ;
- Timur : Rumah Sakit Umum PERMATA ;
- Selatan : Sri Sudiartik ;
- Barat : Jalan Ciliwung ;

Tanah sebagaimana tersebut diatas bersertifikat No.1470/Kedungjener atas nama Penggugat I;

Para Penggugat menempati rumah yang berada diatas tanah tersebut;

3. Pada bulan Juni 2018, Tergugat I dan Tergugat III silaturahmi ke rumah Para Penggugat dalam rangka suasana lebaran Idul Fitri tahun 2018;

Tergugat I dan Tergugat III berstatus suami-istri;

Pada kesempatan silaturahmi tersebut Tergugat I menyampaikan keinginan membeli tanah peninggalan ROESLAN tetapi Penggugat I tidak mau menjual;

Karena mendesak terus menerus, akhirnya dengan berat hati Penggugat I terpaksa bersedia menjual tetapi hanya menjual kepada Penggugat III;

Tergugat I dan Tergugat III menyatakan ke Penggugat I hanya memberi Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Tergugat I meminta SPPT Pajak Bumi dan Bangunan kepada Penggugat I untuk membayar tagihan pajak Pajak Bumi dan Bangunan;

Selanjutnya antara bulan Juli-Desember 2018 atau selama 4 (empat) kali, Penggugat I menerima uang dari mereka sejumlah sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Bahwa sampai saat sekarang ini perkara a quo diajukan pengadilan, Penggugat sudah menerima uang dari mereka sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

4. Bahwa selanjutnya pada bulan September 2018, sekitar jam 16.00 WIB karyawan Kantor Notaris/PPAT ELIZABETH ESTININGSIH, SH yang nama BRYANT MANGGALA RETNANINDYANI mendatangi Penggugat I di rumah Jalan Ciliwung bersama seorang laki-laki yang mengaku sebagai suaminya dan meminta Penggugat I untuk tanda tangan pada blangko kosong dengan diarahkan BRYANT MANGGALA RETNANINDYANI (bhs. Jawa : *dituntun*);  
Seminggu kemudian setelah kejadian tersebut diatas, pada sekitar jam 16.00 WIB BRYANT MANGGALA RETNANINDYANI bersama anak perempuan balita menemui Penggugat II, dan minta Penggugat II tanda tangan pada blangko kosong dengan diarahkan BRYANT MANGGALA RETNANINDYANI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pada September 2019 Tergugat III memberitahu Penggugat I, bahwa sertifikat tanah Hak Milik Nomor 1470/Kedungjener atas nama Penggugat I sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I;

Bahwa Penggugat I sangat kaget dan terkejut menerima berita tersebut;

Bahwa selanjutnya Penggugat I menemui Tergugat II untuk konfirmasi meminta kejelasan dan menanyakan :

- Mengapa sertifikat tanah beralih atas nama Tergugat I ?
- Sejak semula Penggugat menjual kepada Tergugat III ?
- Penggugat I meminta agar sertifikat Nomor 1470/Kedungjener kembali ke tujuan semula, yaitu sertifikat balik nama atas nama Tergugat III atau kembali atas nama Penggugat I;

Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat I bahwa benar sertifikat tanah Nomor 1470/Kedungjener sudah beralih atas nama Tergugat I.

Kemudian Tergugat II memberi copy Akta Jual Beli No. 2275/BLA/2018 ;

Beberapa hari kemudian, Penggugat I menemui Tergugat I dan Tergugat III di Semarang untuk menyelesaikan permasalahan :

- mengapa sertifikat Nomor 1470/Kedungjener beralih atas nama keTergugat I?
- Penggugat I meminta agar sertifikat kembali ke tujuan semula, yaitu sertifikat balik nama atas nama Tergugat III atau kembali atas nama Penggugat I;

Upaya tersebut gagal dan sejak saat itu Tergugat I dan Tergugat III tidak bisa dihubungi;

6. Bahwa antara bulan Desember 2019 sampai Januari 2020, Penggugat menyampaikan somasi kepada Tergugat I dan Tergugat III ;

Somasi tersebut isinya adalah permintaan klarifikasi :

- Mengapa sertifikat Penggugat I beralih jadi atas nama Tergugat I ?
- Mengapa Penggugat I hanya diberi uang Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ?

Tetapi Tergugat I dan Tergugat III tidak memberi jawaban dan tidak merespon somasi tersebut;

7. Bahwa pada Maret 2020 Penggugat I mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Blora. Dan dalam proses persidangan gugatan dimaksud, Tergugat I menghubungi Penggugat I bahwa Tergugat I akan mengembalikan Sertifikat Tanah Nomor 1470/Kedungjener kepada Penggugat I apabila gugatan di Pengadilan Negeri Blora dicabut. Akan tetapi setelah gugatan dicabut, pihak Tergugat I ingkar dan tidak mengembalikan Sertifikat Nomor 1470/Kedungjener ke Penggugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum atas terbitnya Akta Jual Beli No. 2275/BLA/2018;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sendiri-sendiri dan/atau secara bersama-sama telah melanggar ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lain-lainnya;

9. Bahwa Para Penggugat sudah berupaya sekuat tenaga dan penuh kekeluargaan berusaha menyelesaikan masalah tersebut diatas, musyawarah ke Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Instansi Pemerintah dan lain sebagainya, tetapi tetap tidak berhasil;

Sehingga kemudian Para Penggugat menempuh upaya hukum gugatan perdata lagi, sebagai jalan terakhir untuk menuntut keadilan atas permasalahan tersebut diatas;

10. Bahwa dengan adanya peristiwa hukum tersebut diatas, Para Penggugat sangat khawatir apabila tanah sertifikat hak milik Nomor 1470 yang menjadi obyek Akta Jual Beli Nomor : 2275/BLA/2018 tersebut dijual atau digadaikan atau dijadikan agunan hutang kepada pihak lain;

Atas alasan / dasar tersebut, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora agar dapat dilakukan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) yaitu :

Tanah pekarangan seluas ± 223 meter<sup>2</sup> beserta bangunan diatasnya, terletak di persil 22 Kelurahan Kedungjenar, Kec. Blora, Kab. Blora sertifikat hak milik Nomor 1470/Kedungjenar dengan batas-batas:

- Utara : Siswandono ;
- Timur : Rumah Sakit Umum PERMATA ;
- Selatan : Sri Sudiartik ;
- Barat : Jalan Ciliwung ;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor : 2275/BLA/2018 sehingga terbit sertifikat tanah Hak Milik Nomor 1470/Kedungjenar atas nama Tergugat I telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Para Penggugat;

Bahwa kerugian materiil yaitu kerugian Para Penggugat mengeluarkan uang untuk menghubungi Para Tergugat, Turut Tergugat, Instansi Pemerintah dan lain-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya. Jika dihitung adalah sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa kerugian immateriil yaitu kerugian Para Penggugat karena terganggu secara psikis, fikiran dan sakit, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian immateriil jika dihitung adalah senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Berdasarkan duduk permasalahan tersebut diatas, maka Para Penggugat menuntut keadilan dan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Blora berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 2275/BLA/2018 adalah cacat dan batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslag**), atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 1470/Kedungjenar yang menjadi obyek Akta Jual Beli Nomor : 2275/BLA/2018 yaitu tanah pekarangan seluas  $\pm$  223 meter<sup>2</sup> beserta bangunan diatasnya, terletak di persil 22 Kelurahan Kedungjenar, Kecamatan Blora, Kab. Blora, dengan batas-batas:
  - Utara : Siswandono
  - Timur : Rumah Sakit Umum PERMATA
  - Selatan : Sri Sudiartik
  - Barat : Jalan Ciliwungyang diletakkan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp 1.250.000.000,00(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan lunas;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Blora atau majelis hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang seadil-adilnya berdasarkan rasa kemanusiaan yang adil dan beradab (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang yaitu tanggal 2 Juli 2020, tanggal 10 Juli 2020 dan tanggal 27 Juli 2020, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dwi Ananda Fajarwati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Blora, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap gugatan Para Penggugat tersebut didaftarkan melalui sistem elektronik (*e-court*), akan tetapi dikarenakan di dalam persidangan terdapat pihak yang tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya maka proses persidangan secara elektronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah memberikan jawaban bertanggal 7 September 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat III menolak seluruh dalil yang diajukan Para Penggugat dalam gugatan Para Penggugat tertanggal 24 Juni 2020, kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas kebenarannya;

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa gugatan Para Penggugat diwakili kuasanya dan diajukan oleh kuasanya selaku penerima kuasa tertanggal 31 Mei 2020, akan tetapi surat kuasa tersebut kabur (tidak jelas) dan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang karena isinya tidak menyebutkan obyek, macam perkaranya. Dan tidak menyebutkan di Pengadilan mana diajukan. Yang dimaksud macam perkara adalah menunjuk materi perkara seperti soal warisan, soal Jual-beli tanah, soal Perbuatan Melawan Hukum dan lain-lain. menurut Yurisprudensi yaitu Putusan Read Van Justitie Jakarta tanggal 09 September 1938 No: 272 I./1938 surat kuasa itu tidak perlu menunjuk dengan tegas perkara mana yang dituju melainkan telah cukup apabila disebut macam perkara yang dimaksud oleh pemberi kuasa, maka dari itu surat kuasa khusus tersebut yang telah diberikan dari para pemberi kuasa selaku Para Penggugat adalah kabur (tidak jelas) dan tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang karena isinya tidak menyebut obyek, macam perkaranya sehingga surat kuasa khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan yang diajukan berdasarkan surat kuasa yang kabur (tidak jelas) tersebut juga tidak dapat diterima ;
3. Bahwa surat kuasa tertanggal 31 Mei 2020 tidak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora, karena surat kuasa tersebut tidak menyebutkan ke Pengadilan mana gugatan diajukan, sehingga gugatan tertanggal 24 Juni 2020 yang diajukan berdasarkan surat kuasa tertanggal 31 Mei 2020 tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat III dengan segala kerendahan hati maka mohon kepada Majelis Hakim, agar berkenan memberi Putusan sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tersebut ;
  2. Menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
  3. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- II. DALAM KOMPENSI/DALAM POKOK PERKARA:
1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III mohon agar keseluruhan dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi terbaca kembali dalam kompensi/pokok perkara;
  2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas kebenarannya;
  3. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat ad.I adalah benar;



4. Bahwa dalil Para Penggugat ad.2 adalah tidak benar, dan harus ditolak ;  
Karena obyek sengketa yang mempakan tanah pekarangan seluas ± 223 m2 sebagaimana dalam sertipikat hak milik No: 01470 Tahun 2018 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (sebagaimana bukti T.I-2) adalah milik Tergugat I, karena Tergugat I membeli tanah tersebut dari Penggugat I, dan pelaksanaan Jual-beli tersebut telah dilakvikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Turut Tergugat juga dalam menerbitkan sertipikat telah sesuai dengan tata cara pendafitaran tanah seperti yang diatur dalam PP 10/1961. Sehingga sertipikat yang diterbitkan adalah sah;

Dan Penggugat I diperoleh tanah tersebut yang dijual kepada Tergugat I, dari SRI SUDIHARTI, Ampd, pekeijaan: PNS, lahir di: Blora, tanggal: 17 Nopember 1951, Warganegara: Indonesia, bertempat tinggal di: Rt.005/Rw.003, Kelurahan Kedung Jenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, sebagaimana Akta Jual-Beli No: 1225/BLA/2016, tanggal 26 Oktober 2016 (sebagaimana bukti T.I-3) Akta Jual-Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ELIZABETH ESTININGSIH,SH., daerah keija Kabupaten Blora, SK.Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah/Kepala Badan Pertanahan Nasional No: I/IX/2001 tanggal 18 Januari 2001, Jalan Nusantara No.18, Jetis, Blora;

Berhubung Penggugat I adalah sebagai mertua Tergugat I dan Penggugat II merupakan sebagai ipar Tergugat I dan sebagai saudaranya Tergugat III (suami Tergugat I), maka Tergugat I telah mengizinkan Penggugat I tetap menempati di obyek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat I tersebut sampai tua ;

Bahwa dengan berpedoman Yurispmdensi Mahkamah Agung No: 3586 K/PDT/1985 yang menyatakan bahwa hibah yang dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sah ;

Bahwa Jual-Beli yang telah dilakukan oleh Penggugat I sebagai pemilik adalah tujuanya sama dengan hibah yaitu pengertian status pemilikan ;

Bahwa Tergugat I membantah semua dalil Para Penggugat atas dalil bahwa tanah dan rumah sengketa telah sah menurut hukum menjadi milik Tergugat I karena tanah dan rumah sengketa diperoleh Tergugat I adalah atas dasar Jual-Beli antara Penggugat I dengan Tergugat I degan Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah keija Kabupaten Blora pada tanggal 16 Oktober 2018 demikian nula neralihkan hak atas tanah dan rumah sengketa dari dituangkan dalam Akta Jual-Beli yang dibuat menurut ketentuan hukum yang berlaku, dengan



demikian maka peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa maupun peralihan surat-surat tanah dan rumah sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat I adalah dilakukan berdasarkan Peraturan hukum yang berlaku;

5. Bahwa dalil Para Penggugat ad.3, ad.4, ad.5, ad.6, adalah tidak benar, dan harus ditolak; Karena obyek sengketa bukan hak milik Penggugat I lagi tetapi sah milik Tergugat I sebagaimana bukti T.I-1 (Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018, tanggal 16 Oktober 2018). Tergugat I membeli dari Penggugat I, yang turut serta hadir dan menandatangani Akta ini, selaku penjual imtuk selanjutnya disebut sebagai pihak pertama, yang pelaksanaannya sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sudah sesuai prosedur yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No: 3 Tahun 1997 ;

Dengan demikian atas kepemilikan tanah obyek sengketa Sertipikat No: 01470 Tahun 2018 sebagaimana bukti T.I-2 atas nama Tergugat I tersebut berdasarkan Akta Otentik peralihan hak atas tanah yaitu Akta Jual-Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, dan dituangkan dalam bentuk Akta Jual- Beli No: 2275/BLA/2018, tanggal 16 Oktober 2018 (bukti T.I-1), maka secara hukum adalah Jual-Beli yang sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sah sehingga tidak dapat dibatalkan, sehingga oleh karenanya Jual-Beli atas tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga telah benar obyek sengketa adalah telah beralih menjadi milik sah Tergugat I dan kedudukannya sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum. dan Sertipikat Hak Milik No: 01470 yang dijual oleh Penggugat I adalah sebagai tanah hak miliknya Sertipikatnya yang telah dimohonkan kepada Turut Tergugat dengan telah melalui persyaratan-persyaratannya dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah sesuai dengan prosedur resmi yang berdasarkan hukum yang sah yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan No: 3 Tahun 1997, lalu diterbitkan oleh Turut Tergugat. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata menentukan bahwa suatu Akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris ahli-warisnya atau orang-orang yang-mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Bahwa dengan demikian atas gugatan Para Penggugat atas tanah sengketa sama sekali tidak berdasar dengan alas hak yang sah dan oleh karena itu sewajibnya ditolak;



Dan karena tanah yang menjadi obyek sengketa yang merupakan tanah pekarangan seluas ± 223 m<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No: 01470 tahun 2018 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (sebagaimana bukti T.I-2) adalah milik Tergugat I, karena Tergugat I membeli tanah tersebut dari Penggugat I;

Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Undang-undang (Nomor 5 Tahun 1960), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 37 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa “ pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah 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”, sehingga dapat disimpulkan bahwa semua proses peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) adalah merupakan bukti sah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih hak kepada pihak lain;

Bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-1 yaitu berupa Akta Jual-beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. tanggal 16/10/2018, bahwa antara Tergugat I (TITIN KARTINA) dengan Penggugat I (SITI AMINI) telah melakukan Jual-beli atas tanah hak milik No: 01470 yang telah dilakukan dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. Tanggal 16 Oktober 2018;

Bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-2 berupa Sertipikat Hak Milik No: 01470 Kel.Kedung Jenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Tergugat I), bahwa setelah dilakukan Jual-beli dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. Tanggal 16 Oktober 2018 tanah tersebut telah dibuatkan sertipikat oleh Tergugat I;

Bahwa walaupun Para Penggugat didalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I tidak berhak atas obyek sengketa yaitu sebidang tanah pekarangan dengan Sertipikat Hak Milik No: 01470 Tahun 2018 atas nama



TITIN KARTINA (Tergugat I) karena peralihannya yang tidak sah, namun telah ternyata Tergugat I menguasai Sertipikat tanah tersebut karena ada proses Jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat I, yang mana proses Jual-beli tersebut dilakukan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga obyek sengketa tersebut bukan merupakan harta milik Penggugat I lagi dan proses peralihan tanah tersebut telah dilakukan dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. pada tanggal 16-10-2018 yang dituangkan dalam Akta Jual-beli No: 2275/BLA/2018 (sebagaimana bukti T.I-1) dengan demikian proses peralihan tanah tersebut sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Pejabat yang berwenang untuk membuat Aktanya, sehingga apabila terjadi peralihan hak atas tanah melalui peristiwa Jual-beli, maka Akta Jual-beli (AJB) adalah merupakan bukti sah, dengan adanya Akta Jual-beli membuktikan bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih hak kepada pihak lain, sehingga menurut Tergugat I Akta Jual-beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. pada tanggal 16-10-2018 (sebagaimana bukti T.I-1) dan sertipikat hak milik No: 01470 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Tergugat I) sebagaimana bukti T.I-2 adalah sah;

Bahwa oleh karena bukti T.I-1, bukti T.I-2 yang dimiliki oleh Tergugat I, merupakan bukti autentik, maka terhadap bukti yang diajukan oleh Para Penggugat beralasan untuk di kesampingkan;

Bahwa oleh karena Akta Jual-beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH. pada tanggal 16-10-2018 (sebagaimana bukti T.I-1) adalah sah. Maka Tergugat I berhak dalam menguasai Sertipikat tanah yaitu sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No: 01470 Tahun 2018 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Tergugat I) sebagaimana bukti T.I-2 dan tidak melawan hukum, dengan demikian petitum No.2, No.3, No.4, dan No.5, surat gugatan haruslah ditolak;

6. Bahwa dalil Para Penggugat ad.7, ad.8, ad.9, ad. 10, dan ad. 11, adalah tidak benar, dan harus ditolak;

Karena Jual-Beli obyek sengketa adalah sudah melalui proses peralihan hak yang resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang sah di Blora, yang pelaksanaannya sudah dilakukan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, dari Penggugat I, untuk



selanjutnya disebut sebagai pihak pertama (penjual) dengan Tergugat I selaku pembeli (pihak kedua) atas sebidang tanah pekarangan yang menjadi obyek sengketa seluas  $\pm$  223 m<sup>2</sup> dengan harga Jual-Beli Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) dan pihak I/penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak II/pembeli dan untuk penerimaan uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). Sebagaimana bukti T.I-1 lalu kemudian dengan peralihan hak secara prosedur resmi perubahan balik nama telah didaftarkan peralihanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora pada tanggal 02 Nopember 2018 dan nama yang berhak pemegang hak lain-lainya adalah TITIN KARTINA (Tergugat I) dengan Sertipikat Hak Milik No: 01470/Kelurahan Kedung Jenar sebagaimana bukti T.I-2, sehingga peralihan hak yang secara prosedur resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang (PPAT) yakni PP No: 24 Tahun 1997 Jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No: 3 Tahun 1997 adalah sah dan telah berdasarkan hukum, dan mempunyai kekuatan hukum dan bahwa Sertipikat tanah merupakan bukti kuat atas hak kepemilikan bidang tanah, yang didalam hukum pembuktian termasuk dalam bukti surat dan tergolong dalam Akta autentik sehingga Sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian sempurna, karena itu berdasarkan bukti T.I-2 (Sertipikat Hak Milik No: 01470/Kelurahan Kedung Jenar) dapat dibuktikan bahwa tanah seluas  $\pm$  223 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Kedung Jenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, sejak tanggal 16 Oktober 2018 adalah milik TITIN KARTINA (Tergugat I). dan Tergugat I keberatan untuk diminta maupun menyerahkannya kepada Penggugat I sampai kapanpun, karena Tergugat I telah membeli dari Penggugat I secara sah menurut hukum dengan demikian Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Dan karena berdasarkan bukti bertanda T.I-1 yaitu berupa Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH., tanggal 16 Oktober 2018, bahwa antara Tergugat I (TITIN KARTINA) dengan Penggugat I (SITI AMINI) telah melakukan Jual-Beli atas tanah hak milik No: 01470 yang telah dilakukan dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH., tanggal 16 Oktober 2018;

Bahwa oleh karena Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018 yang dibuat dihadapan PPAT ELIZABETH ESTININGSIH,SH., pada tanggal 16 Oktober 2018 (sebagaimana bukti T.I-1) adalah sah. Maka Tergugat I berhak dalam



menguasai obyek sengketa yaitu sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No: 01470 Tahun 2018 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Tergugat I) sebagaimana bukti T.I-2 dan tidak melawan hukum ;

Dan karena gugatan Para Penggugat atas obyek sengketa sama sekali tidak berdasarkan alas hak yang sah dan Tergugat I menguasai Sertipikat Hak Milik No: 01470/Kelurahan Kedung Jenar telah prosedur resmi peralihan haknya sebagaimana bukti T.I-2, maka tidak melanggar hukum dan sah menurut hukum dan tidak pernah merugikan Para Penggugat dan hak maupun kepentingan Para Penggugat tidak pernah dilanggar oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I menolak/tidak wajib mengganti, membayar kerugian baik materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.250.000.000.000,00 (Satu Milyard Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Para Penggugat;

Dan karena terhadap obyek sengketa tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat karena obyek sengketa adalah milik sah Tergugat I (sebagaimana bukti T.I-1 dan T.I-2), sehingga untuk itu Para Penggugat tidak berhak, oleh karena itu permohonan sita Conservatoir Beslaag, uit voerbaar bij vorrad yang dimohonkan oleh Para Penggugat, sama sekali tidak beralasan, sehingga sewajibnya ditolak;

7. Tentang lain-lain Tergugat I dan Tergugat III menyatakan menolak;
8. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

### III. DALAM REKONPENSIS:

1. Bahwa Tergugat I konpensis dan Tergugat III konpensis mohon disebut Para Penggugat dalam rekompensi dan Penggugat I konpensis mohon disebut Tergugat dalam rekompensi;
2. Bahwa Para Penggugat dalam rekompensi mohon agar keseluruhan dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi dan konpensis terbaca kembali dalam rekompensi;
3. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa yang merupakan tanah pekarangan seluas  $\pm$  223 m<sup>2</sup>, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No: 01470 Tahun 2018 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Penggugat I rekompensi) yang terletak di Kelurahan Kedung Jenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, telah dijual kepada Penggugat I rekompensi sebagaimana Akta -Jual-Beli No: 2275/BLA'2018 pada tanggal 16 Oktober 2018 seharga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), adalah milik Penggugat I rekonsensi ;

Bahwa dengan demikian tanah sengketa adalah milik dari Para Penggugat rekonsensi, karena dibeli oleh Penggugat I rekonsensi pada tanggal 16 Oktober 2018 sebagaimana Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018, sehingga diperoleh Penggugat I rekonsensi setelah perkawinan dengan Penggugat II rekonsensi (sebagaimana bukti T-5/Penggugat rekonsensi), maka dapat disebut sebagai harta bersama antara Penggugat I rekonsensi dan Penggugat II rekonsensi;

4. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat rekonsensi berdasarkan bukti-bukti matriil sesuai dengan Pasal 180 HIR maka agar Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat III/Para Penggugat rekonsensi mohon agar Pengadilan Negeri Blora memberikan Putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III ;
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;

## II. DALAM KONPENSIS:

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## III. DALAM REKONPENSIS:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat rekonsensi ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam Sertipikat Hak Milik No: 01470 seluas ± 223 m2 atas nama pemegang hak TITIN KARTINA (Penggugat I rekonsensi) yang terletak di Kelurahan Kedung Jenar, Kecamatan Blora, kabupaten Blora, adalah sah milik TITIN KARTINA (Penggugat I rekonsensi) yang dibeli dari orang bernama SITI AMINI sebagaimana Akta Jual-Beli No: 2275/BLA/2018 tanggal 16 Oktober 2018 dengan harga Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa keputusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat rekonsensi ;

Atau sebagai penggantinya:

Memberikan Putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum dan rasa keadilan rakyat dan berlandaskan pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah memberikan jawaban bertanggal 7 September 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat,
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam hal ini sebagai pelaksana administrasi Tata Usaha Negara didalam melaksanakan tugasnya selalu berpedoman pada peraturan perundang undangan yang berlaku, dan perlu diketahui bahwa didalam menerima berkas permohonan pendaftaran pengakuan hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah Turut Tergugat tidak berhak untuk melakukan uji materi (judicial review) ;
3. Perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa pada tanggal. 3 Agustus 2018 telah terjadi pendaftaran pengecekan atas sertipikah Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor. 01470, dimana pada buku tanah Hak Milik Nomor. 01470 tidak ada catatan perihal Blokir, Sengketa dalam Pengadilan ataupun catatan yang lainnya yang bersifat melarang melakukan peralihan hak sehingga atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 01470 tersebut bisa dilaksanakan peralihan ;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal. 2-11-2018 terjadi peralihan hak atas tanah atas sertipikat Hak Milik Nomor. 01470 yang semula atas nama : Siti Amini menjadi Atas Nama : Titin Kartika, peralihan Hak atas dasar Jual Beli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 2275/BLA/2018 tanggal. 16-10-2018 yang dibuat oleh Elizabeth Estiningsih, SH selaku PPAT, dan hal tersebut telah sesuai sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) : “ 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 ;

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana dalam pokok perkara Para Penggugat pada Halaman 3(tiga) dari 7 (tujuh) halaman point angka 3 (tiga) perlu Turut Tergugat sampaikan bahwa didalam Akta Jual Beli Nomor. 2275/BLA/2018 Tanggal. 16-10-2018 halaman 3 (tiga) s/d halaman 4 (empat) dari 6 (enam) halaman bahwa bukti "obyek Jual Beli" adalah sertifikat Hak Milik Nomor. 01470 Kelurahan Kedungjenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, dan selanjutnya Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :
  - a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
  - b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) sebagai bukti fakta Turut Tergugat ;
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang tidak merinci secara pasti atau mengklarifikasi gugatan perbuatan melawan Hukum khususnya Gugatan peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli menjadikan Gugatan a quo kabur/ tidak jelas, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijkverklaard/NO) ;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan ini menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan atau disampaikan oleh Para Penggugat kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa dalil-dalil yang Turut Tergugat telah sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap digunakan kembali sebagai satu kesatuan serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara yang Turut Tergugat sampaikan ;
3. Bahwa untuk menjawab posita Penggugat Nomor. 4 s/d 6 (delapan belas) pada halaman 3 (tiga) dan 4 (empat) perlu kami sampaikan dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang menangani perkara ini, didalam melakukan pendaftaran tanah Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak ada kewenangan untuk melakukan uji materi (materiele toestingrecht) terhadap suatu bukti yang diajukan. Selama itu sudah dibuat dan atau diketahui oleh pejabat-pejabat yang berwenang dan sudah proceduler, maka suatu bukti sebagai persyaratan pendaftaran tanah, kami menyatakan benar secara administrasi. Apabila ada pemalsuan, rekayasa data atau kesalahan

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla

### 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

ataupun adanya manipulasi data baik alas hak atas suatu bidang tanah maupun data administrasi yang lain maka hal tersebut bersifat perdata ;

4. Bahwa selanjutnya mendasar pada uraian ataupun dalil-dalil yang telah Turut Tergugat sampaikan maka gugatan Perkara yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak beralasan dan tidak ada dasar Hukum (Rechtelijke Ground) serta tidak ada dasar fakta (Feitelijke Ground) dan nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku bahkan gugatan Penggugat sangat-sangat tidak jelas/ OBSCUUR LIBEL, sehingga demi terciptanya suatu kepastian Hukum, maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan atau dikemukakan oleh penggugat ;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard/NO) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard/NO) ;
2. Menyatakan sertipikat atau obyek sengketa Hak Milik Nomor. 01470 Kelurahan Kedungjenar, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora Atas Nama TITIN KARTINA adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara, dan

## ATAU:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang menangani perkara ini berpendapat lain maka mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat, Para Penggugat telah menyampaikan **replik bertanggal 14 September 2020**, selanjutnya atas replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat telah menyampaikan **duplik bertanggal 21 September 2020**, yang untuk menyingkat uraian putusan, replik Para Penggugat dan duplik Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dianggap menyatu sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian putusan ini;

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla



Menimbang, bahwa untuk memperjelas perkara ini, Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 16 Oktober 2020 telah **melakukan pemeriksaan setempat** terhadap lokasi obyek sengketa yang terletak di Jalan Ciliwung Kelurahan Kedung Jenar, Kecamatan Bora Kabupaten Bora yang dihadiri oleh Para Pihak, dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa kemudian Para Pihak mengajukan **kesimpulan** yang disampaikan pada persidangan tanggal 16 November 2020 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang perkara ini dianggap pula tercantum di sini sebagai bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

**Dalam Kompensi :**

**Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban Tergugat I dan Tergugat III serta Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat diwakili kuasanya dan diajukan oleh kuasanya selaku penerima kuasa tertanggal 31 Mei 2020, akan tetapi surat kuasa tersebut kabur (tidak jelas) dan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang karena isinya tidak menyebutkan obyek, macam perkaranya dan tidak menyebutkan di Pengadilan mana diajukan, sehingga surat kuasa khusus tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan yang diajukan berdasarkan surat kuasa yang kabur tersebut juga tidak dapat diterima ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak merinci secara pasti atau mengklarifikasi gugatan perbuatan melawan Hukum khususnya Gugatan peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli menjadikan Gugatan a quo kabur/ tidak jelas, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijkverklaard/NO) ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Hukum acara perdata, bentuk jawaban / tangkisan yang dapat disampaikan oleh pihak Tergugat atas dalil gugatan Penggugat adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut dengan eksepsi, dan jawaban yang langsung mengenai pokok perkara. Eksepsi (tangkisan) terdiri dari 2 (dua) bentuk yaitu *eksepsi prosesual* atau tangkisan yang didasarkan pada hukum acara perdata antara lain mengenai kewenangan hakim dalam memeriksa perkara, perkara yang *nebis in idem*, kedudukan hukum para pihak dalam gugatan dan lain sebagainya. Dan *eksepsi materiel* atau tangkisan yang didasarkan pada hukum perdata materiel antara lain eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat belum sampai waktunya untuk diajukan (*dilatoire exceptie*), eksepsi yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat (*peremtoire exceptie*) dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 136 HIR menyebutkan semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (absolut maupun relative) harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Majelis akan memutuskan, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III terkait keabsahan surat kuasa, setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa khusus bertanggal 31 Mei 2020, ternyata surat kuasa tersebut telah memuat dengan memperinci antara lain memberikan kuasa untuk kepentingan pemberi kuasa dalam perkara perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dan menyebut pula kewenangan penerima kuasa untuk menghadap Pengadilan Negeri Blora, selain itu berdasarkan berita acara sidang diketahui pada proses persidangan pihak materil hadir di persidangan maka menjadi petunjuk bahwa pihak materil telah menunjuk kuasa untuk mewakilinya dalam perkara pada Pengadilan Negeri Blora, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Surat Kuasa Khusus tersebut sah dan memenuhi syarat formil ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 2 yang diajukan Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat kabur/tidak jelas haruslah dibuktikan dalam pembuktian materil dalam perkara ini melalui alat bukti yang diajukkan oleh para pihak, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

### Dalam pokok perkara

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah seperti diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa terbitnya Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 yang menjadi dasar beralihnya kepemilikan obyek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1470 semula atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I, padahal Penggugat I baru menerima uang sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta) dari kesepakatan harga sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II pernah diarahkan karyawan Kantor Notaris/PPAT Elizabeth Estiningsih, SH bernama Bryant Manggala Retnanindyani untuk menandatangani blangko kosong, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 2275/BLA/2018 yang memuat hal yang demikian harus dinyatakan cacat dan batal dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat telah menyangkal dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan jual beli yang terjadi antara Penggugat I dan Tergugat I terhadap obyek sengketa dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Turut Tergugat juga telah menerbitkan sertipikat sesuai tata cara sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 1997, sehingga sertipikat yang diterbitkan adalah sah, selanjutnya Turut Tergugat mendalilkan peralihan hak atas tanah atas sertipikat Hak Milik Nomor 01470 yang semula atas nama Siti Amini menjadi atas nama Titin Kartika, peralihan hak atas dasar jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 yang dibuat oleh Elizabeth Estiningsih, SH selaku PPAT telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1, sehingga sah dan berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara Para Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim telah memperoleh hal yang diakui dan atau tidak diperdebatkan oleh kedua belah pihak yaitu bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Setipikat Hak Milik Nomor 1470 terletak di Jalan Ciliwung Nomor 4 A Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari apa yang dimaksud Para Penggugat dalam dalil gugatannya dan apa yang dimaksud Para Tergugat dalam dalil jawabannya tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah :

- Apakah benar peralihan hak dari Penggugat I kepada Tergugat I terhadap obyek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 mengandung cacat hukum, sehingga dapat dibatalkan ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan akan kebenaran gugatannya, sedangkan Tergugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Para Penggugat dan dalil sangkalan Para Tergugat tersebut dengan menghubungkannya dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.17 dan 3 (tiga) orang saksi yang bernama WIDARTO, SIP, SUMARYONO dan PUDJI DARWATA yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahan tersebut Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut agamanya bernama SUROSO ADI BUDI dan SUTRISNO, selanjutnya Turut Tergugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-34 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk lebih efektif dalam pertimbangan hukum perkara *a quo*, terhadap alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim akan mendahulukan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti surat yang dihadapkan dipersidangan oleh kedua belah pihak, ternyata ada yang sangat relevan dengan pokok permasalahan perkara A Quo, yaitu :

1. Bukti P.12, T.I-1 dan TT-14 berupa Foto copy Akta Jual Beli No 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 ;
2. Bukti P.13 berupa Foto copy Surat Somasi kepada Titin Kartina bertanggal 17 Desember 2019 ;
3. Bukti P.14 berupa Foto copy Somasi kepada sdr. Heru Seto Winarto bertanggal 17 Desember 2019 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.I-2, TT-23 berupa Foto Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 Desa/Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora Provinsi Jawa Tengah ;
5. Bukti T.I-4 berupa Surat Pernyataan dari Titin Kartina ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh Para pihak, Majelis Hakim menilai ada keterangan saksi yang memiliki korelasi langsung dengan materi pokok perkara, yaitu :

1. Saksi WIDARTO, SIP pada pokoknya menerangkan saksi mendapat informasi dari Titin (Tergugat I) bahwa obyek perkara hendak ditorok oleh anak dari bu Amini (Penggugat I) bernama Heri Setyowinarto (Tergugat III), namun saksi tidak tahu apakah bu Amini sudah menerima uang torokan, selanjutnya saksi menerangkan obyek sengketa masih ditempati oleh Bu Amini (Penggugat I) dan anaknya yang bernama Heni Setyowinarno (Penggugat II) ;
2. Saksi SUMARYONO pada pokoknya menerangkan saksi mendapat informasi dari bu Amini bahwa rumahnya/obyek sengketa akan ditorok oleh anaknya yang bernama Heri Setyowinarto sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun baru dibayar sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan saksi menyatakan tidak pernah melihat petugas Notaris datang menemui bu Amini ataupun bu Amini menceritakan hal tersebut, selanjutnya saksi mendengar bu Siti Amini menginginkan yang membeli obyek sengketa adalah anaknya dan sertipikat menjadi atas nama Heri Setyowinarto, bukan atas nama menantunya Titin Kartina ;
3. Saksi PUDJI DARWATA pada pokoknya menerangkan saksi mendapat informasi dari bu Amini bahwa rumahnya/obyek sengketa akan ditorok oleh anaknya yang bernama Heri Setyowinarto sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun baru dibayar sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), saksi pernah diajak bu Siti Amini untuk menanyakan tentang akta jual beli dan perubahan nama pada sertipikat menjadi atas nama Titin Kartina ke Notaris dan rumah Heri Styowinarto, selanjutnya saksi menerangkan jika saksi mendengar dari bu Siti Amini kalau sertipikat berubah nama menjadi Titin Kartina dan menginginkan berubah nama Heri Setyowinarto dan saksi mendapat cerita dari bu Siti Amini bila pegawai notaris pernah mendatangi rumah dua kali untuk minta tanda tangan bu Siti Amini dan tanda tangan Heni Setyowinarno ;

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Saksi SUROSO ADI BUDI pada pokoknya menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 duunya atas nama Siti Amini kemudian berdasarkan Akta Jual Beli nomor 2275/BLA/2018 kemudian nama hak milik menjadi atas nama Titin Kartina;
5. Saksi SUTRISNO pada pokoknya menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 dulunya atas nama Siti Amini kemudian berdasarkan Akta Jual Beli nomor 2275/BLA/2018 kemudian nama hak milik menjadi atas nama Titin Kartina

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti tersebut diatas baik dari alat bukti saksi maupun alat bukti surat apabila dihubungkan, maka dapat diketahui hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan bukti P.12, T.I-1 dan TT-14 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Suroso Adi Budi dan saksi Sutrisno diketahui adanya jual beli antara Penggugat I dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 ;
2. Bahwa berdasarkan bukti T.I-2, TT-23 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Suroso Adi Budi dan saksi Sutrisno diketahui Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 Desa/Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora Provinsi Jawa Tengah semula atas nama Siti Amini kemudian berdasarkan Akta Jual Beli nomor 2275/BLA/2018 kemudian nama hak milik menjadi atas nama Titin Kartina;
3. Bahwa berdasarkan Bukti P.13, bukti P.14 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Pudji Darwata dan saksi Sumarno diketahui bahwa Siti Amini keberatan terhadap pihak yang tertulis dalam akta jual beli atas nama Titin Kartina dan terbitnya sertipikat semula atas nama Siti Amini menjadi atas nama Titin Kartina ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 Desa/Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora Provinsi Jawa Tengah awalnya merupakan milik Siti Amini/Penggugat I, selanjutnya tanah tersebut telah dijual oleh Siti Amini/Penggugat I dan Heni Setyowinarno/Penggugat II selaku pihak pertama kepada Tiitin Kartina/Tergugat I selaku pihak kedua sebagaimana Akta Jual Beli nomor 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, Sertipikat Hak Milik Nomor 01470 Desa/Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora Provinsi Jawa Tengah beralih menjadi atas nama Titin Kartina/Tergugat I ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat terkait telah dibuatnya perjanjian jual beli antara para pihak di Notaris/PPAT Elizabeth Estiningsih, S.H., maka sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR yang memberikan pengertian dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu akta otentik adalah surat yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berkuasa untuk membuat surat itu, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya itu, tentang segala hal yang tersebut didalam surat itu, dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa suatu akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu yang pertama kekuatan pembuktian formal, yang membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut. Yang kedua kekuatan pembuktian materil, yang membuktikan antara para pihak bahwa apa-apa yang mereka terangkan kemudian ditulis dalam akta sungguh-sungguh terjadi. Ketiga, kekuatan pembuktian lahir atau keluar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan, akan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tertulis dalam akta itu kedua belah pihak telah menghadap pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Sehingga para ahli menyimpulkan bahwa akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat dalam arti bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sempurna dalam arti bahwa dengan akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terkait adanya penanda tangan belangko kosong Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 dan terkait pula dengan belum lunasnya pembayaran obyek sengketa atau dengan kata lain adanya cacat kehendak atau kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna dalam membuat akat jual beli tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan hal-hal yang tertuang dalam Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 merupakan kenyataan yang sebenarnya terjadi, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli tanah tersebut telah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum, maka selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". Suatu perbuatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikatakan melanggar hukum apabila memenuhi 4 (empat) unsur yang bersifat kumulatif yaitu sebagai berikut :

- (1) Ada perbuatan (aktif/pasip) yang melanggar hukum;
- (2) Perbuatan itu menimbulkan kerugian;
- (3) Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan;
- (4) Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa melanggar hukum disini tidak hanya terbatas kepada pelanggaran terhadap hukum tertulis namun juga pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis dengan penjabaran kriteria yang bersifat alternatif sebagai berikut :

- (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (bersumber pada hukum tertulis);
- (2) Melanggar hak subjektif orang lain (bersumber pada hukum tertulis);
- (3) Melanggar kaidah tata susila ( bersumber pada hukum tidak tertulis);
- (4) Bertentangan dengan asas Patiha (Kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian) yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda;

Menimbang, **bahwa** terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli yang tersebut Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 antara Siti Amini selaku pihak pertama dengan Titin Kartina selaku pihak kedua dibuat dihadapan Notaris Eliabeth Estiningsih, SH. Telah dinyatakan sah secara hukum, maka dapat dinyatakan Tergugat I merupakan pemilik yang syah dari obyek perkara, sehingga tuntutan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam hal terbitnya Akta Jual Beli adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat ke-1 yaitu apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau tidak, maka akan dipertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No. 2, 3, 5, 6, 7, 8 dan 9 mengenai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan akta jual beli batal, menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi, oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum-petitum tersebut inipun harus dinyatakan di tolak ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 supaya menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah obyek sengketa, oleh karena Majelis Hakim selama persidangan tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap obyek sengketa, maka petitum tersebut sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum terhadap petitum-petitum Penggugat, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah **ditolak seluruhnya** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya, maka Penggugat merupakan pihak yang kalah, oleh karena itu sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh Para Pihak yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim ;

### **Dalam Rekonpensi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam Konpensi dianggap termasuk atau merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan ini, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain ;

Menimbang, bahwa dasar gugatan Rekonpensi adalah supaya menyatakan obyek sengketa merupakan milik sah Titin Kartina/Penggugat I Rekonpensi yang dibeli berdasarkan akta jual beli Nomor 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan konpensi, Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 2275/BLA/2018 bertanggal 16 Oktober 2018 antara Siti Amini dan Heni Setyowinarno selaku pihak pertama dengan Titin Kartina selaku pihak kedua dibuat dihadapan Notaris Eliabeth Estiningsih, SH., maka petitum angka 2 haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat III Kompensi agar putusan ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi, oleh karena petitum ini tidak memenuhi ketentuan yang termuat dalam pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka sudah sepatutnya terhadap petitum angka 3 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian, maka kepada Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi harus dibebankan membayar ongkos perkara ;

Memperhatikan Pasal 1320 dan 1365 KUHPerdata, Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

**Dalam Kompensi :**

**Dalam Eksepsi\_:**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat ;

**Dalam Pokok Perkara\_:**

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

**Dalam Rekonpensi**

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, Tergugat III Kompensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah secara hukum obyek sengketa sebagaimana sertipikat Hak Milik Nomor 01470 atas nama Titin Kartina yang terletak di Kelurahan Kedungjenar Kecamatan Blora Kabupaten Blora adalah milik Titin Kartina/Penggugat I Rekonpensi ;

**DALAM KOMPENSI REKONPENSI :**

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.087.750,00 (tiga juta delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora pada hari **Jum'at, tanggal 20 November 2020**, oleh kami **MORINDRA KRESNA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Rr. ENDANG DEWI NUGRAHENI, SH.,MH.** dan **HJ. YAYUK MUSYAFIAH, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **3 Desember 2020** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **SULISTYO ADI RAHARDJO** Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat Siti Amini, Kuasa Tergugat I dan Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA,

**Rr. ENDANG DEWI NUGRAHENI, SH.,MH.**

**MORINDRA KRESNA, SH**

HAKIM ANGGOTA II,

**HJ. YAYUK MUSYAFIAH, SH.MH**

PANITERA PENGGANTI,

**SULISTYO ADI RAHARDJO**

**Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses .....	Rp.	50.000,00
- Biaya Panggilan .....	Rp.	1.676.000,00
- PNBP panggilan pertama .....	Rp.	50.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.240.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	10.000,00
- Biaya Penggandaan berkas .....	Rp.	15.750,00
- Materai Putusan .....	Rp.	6.000,00
- Redaksi Putusan .....	Rp.	5.000,00

-----  
Jumlah Rp.3.087.750,00

(tiga juta delapan puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Bla

**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)

