



PUTUSAN
Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Basiran Istadi, Lahir di Banyuwangi, tanggal 21 Desember 1960, WNI, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Desa Kedungringin Rt.001/ Rw.014, Desa Kedungringin, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Propinsi Jawa Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saleh, S.H., dan Haryo Wirasmo, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor “Haryo Wirasmo Associate” Advocat & Legal Konsultan berkedudukan dan beralamat di Jalan Udang Windu 34 Lingkungan Setendo, Kelurahan Tukang Kayu, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan nomor 505/HK/2023/PN Byw tanggal 12 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

----- **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**
Lawan:

1. Siti Qosamah, Lahir Di Banyuwangi tanggal 10 Juni 1972, Jenis Kelamin Perempuan, WNI, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Kedungrejo, Dusun Kerajan Rt.001/Rw.004, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Popinsi Jawa Timur, sebagai -----

----- **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;**

2. Nur Khofifah, Lahir Di Banyuwangi tanggal 31 Oktober 1989, Jenis Kelamin Perempuan, WNI, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Kedungrejo, Dusun Kerajan Rt.001/Rw.004, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Popinsi Jawa Timur, sebagai -----

----- **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;**

3. Mohamad Irfan Bahtiar, Lahir Di Banyuwangi tanggal 21 Desember 1992, Jenis Kelamin Laki-laki, WNI, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Desa

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembersewu, Dusun Palurejo Rt.004/Rw.005, Kecamatan Muncar,
Kabupaten Banyuwangi, Popinsi Jawa Timur, sebagai -----

----- **Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;**

Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Marvika Aries Triana, S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum "MARVIKA ARIES TRIANA, S.H." yang beralamat di Jalan Grogol-Pesucen Nomor 44, Dusun Padangbaru Rt.02/ Rw.02, Desa Pesucen, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Nomor 510/HK/7/2023/PN Byw tanggal 13 Juli 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai -----

----- **Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah Melakukan Pemeriksaan Setempat ke Lokasi Objek Sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 5 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 5 Juli 2023 dalam Register Nomor 89/ Pdt.G/ 2023/ PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa "Penggugat" adalah pemilik yang sebenarnya atas dua bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dan diuraikan dalam Salinan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 yang telah diterbitkan oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Banyuwangi pada tanggal 22 Oktober 2002, dan pada waktu itu masih terdaftar atas nama "Mariyun", Lahir di Banyuwangi pada tanggal 9 Januari 1960, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, yang beralamat dan bertempat tinggal di Banyuwangi, Kecamatan Tegaldlimo, Desa Wringinpitu, Dusun Ringin Asri Rt.004/Rw.002.
2. Bahwa kedua bidang tanah tersebut diperoleh "Penggugat" berdasarkan Kesepakatan Jual beli, sebagaimana di tuangkan dalam "Surat Perjanjian Jual Beli" yang diperbuat dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011, yang pembayarannya

Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati dilakukan dengan cara mengangsur (Cicil)” dan waktu pembayaran tidak ditetapkan waktu serta tanggalnya, dari dan dengan demikian maka telah disepakati angsuranya hanya dapat dibuktikan dengan tanda terima pembayaran atau kwintasi yang diterima oleh kedua belah pihak. (Vide: Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Mariyun, bermaterai cukup dan yang telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak, tertanggal 10 Pebruari 2011, Copy terlampir).

3. Bahwa sewaktu “Perjanjian Jual Beli” atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 da 1827, Mariyun dalam kedudukannya selaku Penjual, masih tidak dapat menunjukan serta menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud, melainkan hanya berupa photo copynya saja. Karena keberadaan kedua Sertifikat Hak Milik dimaksud masih menjadi jaminan hutang Mariyun pribadi, pada Saudara Didik Eko Suprato, S.Pd., M.Pd., yang beralamat dan bertempat tinggal di Banyuwangi, Kecamatan Gambiran, Desa Purwodadi, Dusun Gembolo Rt.003/Rw.003 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).(Vide: akta Pengakuan Hutang nomot 01 tertanggal 24 April 2004 diperbuat dihadapan Abdul Malik, S.H., Pada waktu itu Notaris di Banyuwangi).
4. Bahwa kemudian selama Perjanjian Jual beli kedua bidang tanah tersebut tengah berlangsung (Vide: Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara) pada hari Kamis, tanggal 31 Januari 2013, Penjual atau Mariyun bertempat di Desa Kedungrejo, telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris sebanyak 3 (tiga) orang, yaitu Para Tergugat tersebut diatas.
5. Bahwa dengan meninggalnya Mariyun sebagai Penjual kedua bidang tanah tersebut (SHM.1825 dan SHM.1827) maka Perjanjian Jual beli yang diperbuat dibawah tangan, tertanggal 10 Pebruari 2011 tidak berakibat batalnya perjanjian jual beli tersebut maka secara otomatis diwariskan dan diteruskan kepada ahli waris Mariyun, dan ahli waris almarhum mariyun secara terang dan sukarela telah menyatakan menerima serta melanjutkan apa yang telah disepakati oleh Pewaris, almarhum Mariyun tersebut, yang untuk itu sebagai buktinya telah menerima pembayaran angsuran berikut pelunasannya. (Vide: Kwitansi dan Tanda Terima pembayaran angsuran jual beli tersebut telah diterima dengan baik).
6. Bahwa selanjutnya “Penggugat” melalui bantuan saudara Sujarwo, Lahir di Banyuwangi pada Tanggal 10 Agustus 1972, Warga Negara Indonesia,

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraswasta, yang beralamat dan bertempat tinggal di Banyuwangi, Kecamatan Muncar, Desa Kedungringin, Dusun Kedungringin Rt.003/Rw.011 telah membayar hutang almarhum sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saudara Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., yang beralamat dan bertempat tinggal di Banyuwangi, Kecamatan Gambiran, Desa Purwodadi, Dusun Gembolo Rt.003/Rw.003, yang mana pembayaran tersebut telah diterima oleh seluruh ahli waris almarhum Mariyun (Para Tergugat) sebagai angsuran dan/atau cicilan pembelian kedua bidang tanah tersebut.(Vide: Surat Pembayaran Hutang tertanggal 24 Juli 2013 yang telah dilegalisasi dihadapkan Abdul Malik, S.H., pada waktu itu Notaris di Banyuwangi, copy terlampir).

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual beli tanah SHM.1825 dan SHM.1827 telah dilakukan pelunasan pembayaran yang untuk itu telah di terima dengan baik oleh Tergugat III dalam kedudukannya sebagai anak dan ahliwaris MARIYUN, sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 Pebruari 2013.(Vide; kwintansi/ tanda terima, copy terlampir).
8. Bahwa dengan telah terbayarnya dan lunasnya Jual beli kedua bidang tanah sebagai dimaksud dengan SHM 1825 DAN SHM 1827, maka asli kedua Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud,telah diserahkan kepada "Penggugat" dan oleh "Penggugat" kedua asli SHM tersebut diserahkan pada Mariah Ulfa, S.H., Notaris/PPAT di Banyuwangi guna dilakukan balik nama keatas nama "Penggugat", dan selanjutnya Para Tergugat dalam kedudukannya untuk diri sendiri dan bersama-sama dalam kedudukannya selaku ahli waris almarhum Mariyun, telah mebubuhkan tanda tanggannya pada blanko akta jual beli dihadapan Mariah Ulfa, SH. Selaku Notaris/PPAT, sambil menunggu kelengkapan persyaratan administrasi lainnya, dari dan dengan demikian Para Tergugat telah menunjukan etikat baiknya untuk segera membalik nama bidang tanah yang tealah terbeli tersebut, ke atas nama Penggugat. Maka dengan demikan objek sengketa adalah sah telah menjadi milik Penggugat (Basiran Istadi);
9. Bahwa kemudian ternyata kedua belah pihak, baik Penjual maupun Pembeli masih terkendala dalam pembayaran Pajak Peralihannya, sehingga blanko akta yang telah ditanda tangani oleh "Para Tergugat" berikut asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 disimpan dan ditetapkan pada Kantor Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H., tersebut, yang kemudian sejjin Notaris yang

Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

bersangkutan, telah diambil dan dipinjam oleh “Penggugat” kemudian secara sukarela telah diserahkan kepada Sujarwo, Lahir di Banyuwangi pada tanggal 10 Agustus 1972, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, yang beralamat dan bertempat tinggal di Banyuwangi, Kecamatan Muncar, Desa Kedungringin, Dusun Kedungringin Rt.003/ Rw.011.

10. Bahwa selanjutnya oleh saudara Sujarwo tersebut, asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 telah diserahkan kepada “Ruhani” sebagai jaminan hutang pribadinya Sujarwo, sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang pada saat itu Sujarwo, tidak berhutang dengan cara menerima uang tunai, melainkan dalam bentuk barang, berupa mobil Nisan Livina yang kemudian atas ijin dan sepengetahuan Ruhani telah dijual dan/atau dialihkan pada pihak lain.
11. Bahwa kemudian dengan dan dalam pengaruh “Para Tergugat” Ruhani telah melaporkan Sujarwo, dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana berupa penipuan dan penggelapan terhadap barang berupa mobil tersebut pada pihak kepolisian Republik Indonesia, dan akibatnya Sujarwo telah dijatuhi pidana penjara selama satu tahun delapan bulan.
12. Bahwa semasa Sujarwo berada dan menjalani hukumannya di Lembaga Pemasyarakatan Banyuwangi ternyata Para Tergugat telah meminta dan/atau mengambil secara paksa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 dari tangan Ruhani, yang kemudian telah membalik nama ke atas nama para tergugat sendiri secara bersama-sama, karena Para Tergugat telah menerima pelunasan pembayaran jual beli atas bidang tanah dimaksud dan dan dengan tanpa hak, dalam hal yang demikian baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama “Para Tergugat” telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” (Onrechtmatige Daad), yang telah menimbulkan kerugian baik moriil maupun materiil pada diri “Penggugat”.
13. Bahwa setelah Para Tergugat mengambil sertifikat SHM No. 1827, kemudian Para Tergugat membalik nama sertifikat a quo dari yang dulunya atas nama Mariyun dan menjadi atas nama Para Tergugat. Setelah sertifikat SHM No. 1827 tersebut dikuasai, Para Tergugat tidak menyerahkan sertifikat SHM No. 1827 kembali kepada Penggugat untuk diteruskan kepada Notaris/ PPAT Maria Ulfa, S.H.,M.Kn., untuk diteruskan proses penerbitan sebagai mana balnko akta Jual Beli SHM No 1827 dan dibalik nama ke atas nama Penggugat, sedangkan setelah ditanda tangannya akta jual beli tersebut maka objek sengketa adalah sah milik Penggugat.

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

14. Bahwa oleh karenanya pemilik sah tanah sebagaimana SHM No. 1827 adalah Penggugat (Basiran Istadi) sehingga dengan tidak diserahkannya SHM No. 1827 kepada Penggugat oleh Para Tergugat, maka perbuatan mana merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
15. Bahwa selain Para Tergugat tidak menyerahkan sertifikat sebagaimana SHM No. 1827 kepada Penggugat, Para Tergugat diketahui melaporkan Penggugat ke Polresta Banyuwangi dengan tuduhan melakukan penggelapan sertifikat serta melakukan pemalsuan dokumen, sehingga Penggugat sempat menjalani pemeriksaan hadapan Penyidik Polresta Banyuwangi. Oleh karena berdasarkan fakta bahwa objek sengketa telah beralih secara sah kepada Penggugat, maka perbuatan Para Tergugat yang melaporkan Penggugat di Polresta Banyuwangi tidak beralasan hukum dan perbuatan Para Tergugat tergolong sebagai perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa, Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang membeli bidang-bidang tanah dimaksud secara sah dan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, dan setelah membeli tanah tersebut, Penggugat tidak pernah memperjual belikannya kembali kepada orang lain, atau secara umum tidak pernah mengalihkan kepemilikan, atau memindahtangankan atas bidang-bidang tanah tersebut;
17. Bahwa, Penggugat menuntut agar Para Tergugat, dan/atau siapapun yang tinggal atau turut tinggal di dalamnya/ menguasainya untuk menyerahkan/ mengosongkan tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa adanya barang-barang apapun didalamnya/di atasnya kepada Penggugat.
18. Bahwa, kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tersebut adalah sebagai berikut:
 - Kerugian Immateriil: Penggugat, selama kurun waktu \pm 15 tahun, pikiran, waktu dan tenaga menjadi terkuras karena hal ini serta posisi Penggugat yang dilaporkan oleh Para Tergugat ke Polresta Banyuwangi sehingga membebani psikis Penggugat dan posisi Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan objek sengketa khususnya objek sebagaimana SHM No. 1827 hingga saat ini, yang mana apabila dinilai dalam bentuk uang, adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu milyar Rupiah);

Halaman 6 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

19. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir), dan agar supaya objek sengketa dipindah tangankan kepada lain orang, maka Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslagh) atas:

- Hak milik atas sebidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Muncar, Desa Sumberberas, dahulu terdaftar atas nama MARIYUN, dan sekarang sudah berganti atas nama ahli warisnya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Tembok (Tanah Saudara Nanang); Sebelah Timur : Tembok (Tanah Sekolah SMP.17); Sebelah Selatan: Tembok (Tanah Milik Imam.); Sebelah Barat: Jalan Raya;
- Bahwa, untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah terperkara yang menjadi objek dalam perkara a quo, mohon kiranya dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (descente) atas benda-benda tidak bergerak dalam perkara ini;

20. Bahwa Penggugat mohon agar Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaiannya yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat.

21. Bahwa, Gugatan ini diajukan berdasarkan pada "Adanya surat yang sah" dan "Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya;

22. Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat memohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi berkenan untuk menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Primair:

Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) hak milik atas sebidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Muncar, Desa Sumberberas tersebut di atas;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beretikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah: Hak milik atas sebidang tanah yang dimaksud dan diuraikan dalam Salinan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang telah diterbitkan oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Banyuwangi pada tanggal 22 Oktober 2002 dari pemilik tanah tersebut yaitu almarhum MARIYUN dengan batas -batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P.Nanang/ Sudarmi/Hermanto , sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHOBIRIN, sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya Sumber beras Dan sebelah timur berbatasan dengan tanah SHM No. 1827 dahulu atas nama MARIYUN (sekarang atas nama Para Tergugat), dan bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Tembok (Tanah Saudara Nanang); Sebelah Timur : Tembok (Tanah Sekolah SMP.17); Sebelah Selatan: Tembok (Tanah Milik Imam.); Sebelah Barat: Jalan Raya;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang tidak menyerahkan SHM No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan akta Jual beli yang diperbuat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk dilakukan peralihan hak kepemilikan ke atas nama Penggugat;
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapapun yang menguasai atau turut menguasai bidang-bidang tanah objek perkara milik Penggugat Tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar secara tunai dan seketika ganti kerugian kepada Penggugat, baik materiil maupun imateriil, total sebesar Rp. 1.150.000.000,- (Satu milyar seratus lima puluh juta Rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang tidak menyerahkan secara sukarela Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan balik nama keatas nama Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian yang tidak menyerahkan dokumen Sertifikat tanah tersebut;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
12. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar biaya Perkara ini;

Subsida:

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi datang menghadap masing-masing 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 Phillip Pangalila, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 9 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi *Obscuur Libel* (Petitum Gugat Tidak Jelas)

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil *Obscuur Libel* (Petitum Gugat Tidak Jelas).

Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat) yang meminta untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfa, SH sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827, tidak dijelaskan dalam posita gugatan Penggugat atau tidak dikemukakan dalam dalil gugatan Penggugat secara detail dan rinci. Penggugat tidak pernah menjelaskan secara detail dan rinci mengenai Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dalam posita gugatan Penggugat, namun tiba-tiba dimintakan dalam petitum gugatannya, sehingga petitum gugatan Penggugat poin nomor 4 (empat) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat dimintakan dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum.

Bahwa dengan adanya Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat terkecuali terhadap segala hal yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat poin nomor 1 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827, adalah tidak benar, karena faktanya dua bidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 adalah milik Para Tergugat (Tergugat I selaku mantan istri almarhum Mariyun yang memiliki hak berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004 sedangkan Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris yang sah dari almarhum Mariyun);
3. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui adanya kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Mariyun yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin nomor 2 dan 3. Selanjutnya dengan adanya perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Mariyun yang tanpa melibatkan Tergugat I selaku mantan istri almarhum Mariyun sebagai pihak penjual, menjadikan perjanjian jual-beli tersebut tidak sah dan mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut batal demi hukum dan dapat dibatalkan, karena subyek jual-belinya tidak terpenuhi, dengan dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004, menetapkan sebidang tanah pekarangan 3198 M2 terdiri dari dua SHM, pertama, dengan SHM nomor 1825 atas nama Mariyun, luas 1860M2, kedua, dengan SHM nomor 1827 atas nama Mariyun, luas 1338M2 terletak di Dusun Sumberayu, Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas sebelah utara : tanah P. Nanang, Bu Darmi, P. Sidik dan P. Tugiman, sebelah timur : SMP 17, sebelah selatan : tanah P. sanuri, sebelah barat : jalan raya Sumbersewu, sebagai harta bersama milik Tergugat I dan Mariyun yang belum dibagi.
Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat poin nomor tiga (3) juga dinyatakan bahwa sewaktu Perjanjian Jual-Beli atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827, Mariyun dalam

Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

kedudukannya selaku Penjual, masih tidak dapat menunjukkan serta menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud, melainkan hanya berupa fotokopinya saja, karena kedua Sertifikat Hak Milik dimaksud masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain, dalam hal ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Mariyun belum terpenuhi objek jual-belinya, karena objek Sertifikat Hak Milik masih dijaminakan kepada pihak lain/orang lain. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun adalah perjanjian jual-beli yang tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektifnya (dalam hal ini syarat subyektifnya tidak terpenuhi karena tidak mengikutsertakan Tergugat I sebagai penjual dan syarat obyektifnya tidak terpenuhi karena objek sertifikat hak milik kedua bidang tanah SHM 1825 dan SHM 1827 masih dijaminakan kepada orang lain) serta mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut batal demi hukum.

Bahwa dengan ini Para Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun adalah Batal Demi Hukum;

4. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 4 (empat) yang menyatakan bahwa Mariyun meninggal dunia pada tanggal 31 Januari 2013 dan meninggalkan ahli waris sebanyak 3 orang, yaitu Para Tergugat, karena dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang salah dan tidak berdasar.

Fakta yang sebenarnya adalah Mariyun meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2013, hari sabtu jam 06.30 di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar dengan sebab kematian kecelakaan lalu lintas, sesuai dengan Surat Kematian Nomor 474.3/299/429.511.02/2020 jo Surat Kematian Nomor 474.3/117/429.511.02/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedungrejo dan meninggalkan dua ahli waris yakni Tergugat II dan Tergugat III;

5. Bahwa yang menyebabkan batalnya perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun pada tanggal 10 Februari 2011 atas kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 adalah tidak terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektifnya (dalam hal ini syarat subyektifnya tidak terpenuhi karena tidak mengikutsertakan Tergugat I sebagai penjual dan syarat obyektifnya tidak terpenuhi

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

karena objek sertifikat hak milik kedua bidang tanah SHM 1825 dan SHM 1827 masih dijaminakan kepada orang lain), dengan tidak terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektifnya dalam perjanjian tersebut maka menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah dan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHperdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya (syarat subyektif) sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai obyeknya (syarat obyektif).

Bahwa selanjutnya Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 5 (lima) yang menyatakan bahwa ahli waris almarhum Mariyun secara terang dan sukarela telah menyatakan menerima serta melanjutkan apa yang telah disepakati Pewaris, almarhum Mariyun, sebagaimana telah menerima pembayaran angsuran berikut pelunasannya, karena faktanya baik Tergugat I selaku mantan istri Mariyun yang memiliki hak atas dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi maupun Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris dari almarhum Mariyun tidak pernah menyatakan menerima dan tidak pernah menyatakan akan melanjutkan jual-beli yang dilakukan almarhum Mariyun dengan Penggugat, dan poin terpenting yang perlu diketahui dan digaris bawahi adalah Para Tergugat tidak pernah menerima pembayaran angsuran ataupun pelunasan dari Penggugat, jika terdapat surat pernyataan yang menyatakan hal tersebut dan ada kwitansi serta tanda terima pembayaran, adalah surat pernyataan dan kwitansi serta tanda terima rekayasa dari Penggugat.

Bahwa dengan demikian, maka Para Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun adalah Batal Demi Hukum;

6. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat poin nomor 6, karena faktanya Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah menerima pembayaran angsuran ataupun pelunasan

Halaman 13 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III membayar hutang almarhum Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd. MPd. sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan uang hasil penjualan tanah peninggalan almarhum Mariyun yang diperoleh selama menikah dengan Tergugat I, yang terletak di Desa Kedungrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2751, atas nama Sakdiyah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2752 atas nama Nur Efendi, melalui bantuan almarhum Mufit. Selanjutnya Para Tergugat menegaskan kembali bahwa Para Tergugat tidak pernah menerima pembayaran dalam bentuk apapun dari pihak Penggugat;

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat poin nomor 7, karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar, tidak berdasar dan terkesan direkayasa.

Bahwa faktanya pada tanggal 05 Februari 2013, Mariyun masih hidup, dalam kondisi baik dan sehat, jika memang benar ada pelunasan pembayaran jual-beli atas dua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 sebesar Rp. 65.000.000,- yang dilakukan oleh Penggugat, seharusnya dibayarkan langsung kepada Mariyun bukan kepada Tergugat III.

Bahwa fakta yang sebenarnya selanjutnya adalah pada tanggal 05 Februari 2013 Tergugat posisi berada di Bali dalam rangka bekerja, dan selama Tergugat III bekerja di Bali Tergugat III tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827, sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dari Penggugat dan Tergugat III tidak pernah membuat kwitansi/tanda terima bukti pelunasan. Selanjutnya jika terdapat kwitansi/tanda terima bukti pelunasan, itu adalah bukti kwitansi rekayasa yang dibuat oleh Penggugat.

Dan pernyataan tersebut diatas dikuatkan dengan terungkapnya fakta dalam persidangan yang tertuang dalam Putusan Nomor : 05/Pdt.G/2023/PN.Byw, tanggal 13 Juni 2023 pada halaman 27, terdapat keterangan saksi atas nama Sujarwo dibawah sumpah, menerangkan "bahwa yang menerima uang pelunasan dan yang membuat kwitansi bukanlah Tergugat III, akan tetapi adalah orang lain yang bernama Mufit, yang posisi pada saat ini beliau telah meninggal dunia dan tidak bisa ditanyai tentang kebenarannya apakah beliau benar menerima uang pembayaran pelunasan tersebut dan membuat kwitansi pelunasan tersebut apa tidak";

Halaman 14 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat poin nomor 8, karena faktanya Para Tergugat tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dan Para tergugat tidak pernah membubuhkan tanda tangan pada blanko akta jual-beli SHM 1825 dan SHM 1827. Adapun Para Tergugat hadir ke kantor Notaris/PPAT Mariah Ulfa, atas permintaan Notaris/PPAT Maria Ulfa, dan menurut sepengetahuan Para Tergugat, Para Tergugat di panggil ke kantor Notaris/PPAT Mariah Ulfa hanya untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 2750 atas nama : H. Kaprawi, Sertifikat Hak Milik Nomor 2751 atas nama : Sakdiyah, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2752 atas nama : Nur Efendi saja, bukan untuk penandatanganan akta jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827, karena pada saat itu tidak ada penjelasan dari pihak Notaris/PPAT Maria Ulfa terkait penandatanganan akta jual-beli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 serta Penggugatpun tidak hadir menghadap Notaris/PPAT Mariah Ulfa pada saat itu. Bahwa selanjutnya, jika memang pada saat itu dilakukan penandatanganan akta jual-beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827, seharusnya Penggugat juga ikut hadir dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfa, karena selama ini Para Tergugat sama sekali tidak mengetahui adanya jual-beli antara Penggugat dengan almarhum Mariyun, Para Tergugat tidak pernah menyatakan menerima dan bersedia melanjutkan jual-beli yang dilakukan almarhum Mariyun dengan Penggugat, Para Tergugat tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827, dan bahkan lebih parahnya lagi, antara Penggugat dan Para Tergugat tidak saling kenal dan tidak pernah bertemu satu sama lain, hal ini terungkap pada saat sidang mediasi tanggal 03 Agustus 2023, Prinsipal Penggugat (Basiran Istadi) menyatakan secara lisan bahwa yang bersangkutan tidak pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan Para Tergugat.

Bahwa telah terungkap fakta dalam persidangan, yang tertuang dalam Putusan Nomor : 05/Pdt.G/2023/PN.Byw, tanggal 13 Juni 2023, pada halaman 27 terdapat keterangan saksi Sujarwo dibawah sumpah yang menerangkan :

- Bahwa yang datang ke notaris tersebut Nur Khofifah, Irfan Bahtiar dan pak de mufit, sedang Basiran tidak datang ke notaris tersebut;

Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Dan terungkap fakta selanjutnya dalam persidangan, yang tertuang dalam Putusan Nomor : 131/Pdt.G/2022/PN.Byw, tanggal 11 Juli 2022, pada halaman 25, terdapat keterangan saksi Maria Ulfa dibawah sumpah yang menerangkan :

- Bahwa para pihak datang tidak bersamaan, pihak Tergugat II dan Tergugat III pertama kali menandatangani Akta Jual-Beli lalu Tergugat I datang setelah pulang dari luar negeri dan menandatangani jual-beli;
- Bahwa dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merasa keberatan pada saat proses penandatanganan Akta Jual- Beli;

Bahwa dengan terungkapnya fakta dalam persidangan yang tertuang dalam Putusan Nomor 05/Pdt.G/2023/PN Byw dan Putusan Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Byw tersebut diatas, menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 38 yang berbunyi : *"Akta yang dibuat oleh PPAT harus dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi"*, dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22 yang berbunyi : *"Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT"*, yang dilakukan oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H. dalam pembuatan akta jual beli atas SHM 1825 dan 1827, karena dalam pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan secara bersama-sama, dalam hal ini adalah Penggugat dan Para Tergugat. Dengan adanya Penggugat dan Para Tergugat yang tidak hadir bersama-sama dihadapan PPAT Mariah Ulfa, S.H. maka dalam pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 tidak terpenuhi syarat sepakat, sebagai syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHperdata.

Bahwa dengan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H terhadap Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 38 dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22, maka PPAT Mariah Ulfa dapat dikenai sanksi sebagaimana pasal 10 ayat 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

Halaman 16 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena PPAT diberhentikan dengan tidak hormat karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, yang mana kewajiban PPAT adalah salah satunya melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain : 1. Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT; 2. Isi Sumpah Jabatan; 3. AD/ART yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT; 4. Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT yang tertuang dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bahwa selanjutnya dengan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H. dalam pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827, maka dapat dipastikan akta jual-beli tersebut Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan, Bahwa selain itu, mengingat bahwa Para Tergugat tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827, maka dengan berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat layak untuk dibatalkan karena tidak sesuai dengan ketentuan jual beli tanah menurut hukum adat yang bersifat Terang dan Tunai. Jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat tidak dilakukan secara Tunai, karena Penggugat belum melunasi pembayaran jual-beli kedua tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 kepada Para Tergugat;

Dengan demikian Akta Jual-Beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 yang dibuat oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H. adalah Batal Demi Hukum dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang sudah beralih hak ke atas nama Penggugat (Basiran Istadi), proses peralihannya dapat dibatalkan.

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat poin nomor 9 (sembilan), Para Tergugat menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat tersebut, karena tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembenar (kendala pembayaran pajak peralihan), bagi Penggugat untuk mengambil dan meminjamkan SHM kepada Sujarwo tanpa persetujuan Para Tergugat, dan dalam hal ini Para Tergugat menyatakan dengan tegas bahwa Penggugat dengan tanpa hak telah mengambil, menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 dan

Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

menyerahkan secara sukarela dengan tanpa hak kepada Sujarwo (Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum);

10. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat poin nomor 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas), yang sebenarnya adalah Sujarwo telah menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 milik Para Tergugat sebagai bentuk tipu muslihat untuk mengelabui Ruhani, bukan untuk dipergunakan sebagai jaminan hutang. Sujarwo mengelabui Ruhani dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 1827 karena Sujarwo tidak mampu membayar kepada Ruhani atas pembelian mobil Nisan Livina, yang kemudian mobil Nisan Livina tersebut dijual dan dipindahtanggankan kepada pihak lain oleh Sujarwo tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Ruhani maka untuk meyakinkan Ruhani, Sujarwo memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 milik Para Tergugat kepada Ruhani. Bahwa akibat perbuatan Sujarwo tersebut Ruhani telah melaporkan Sujarwo kepada pihak berwajib atas dasar penipuan dan penggelapan dan Sujarwo telah dijatuhi hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun delapan (8) bulan;
11. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat poin nomor 12 (dua belas), 13 (tiga belas), dan 14 (empat belas) adalah tidak benar, yang sebenarnya adalah Ruhani telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 dengan sukarela kepada Para Tergugat karena Ruhani mengetahui Sertifikat yang diberikan oleh Sujarwo yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 adalah milik Para Tergugat. Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengetahui bahwa Penggugat telah membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827 dan Para Tergugat tidak pernah menerima pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 dari Penggugat, serta Para Tergugat tidak pernah melakukan jual-beli dengan Penggugat, dan perlu dipertegas kembali bahwa Tergugat I adalah selaku mantan istri almarhum Mariyun yang memiliki hak atas kedua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004 dan Tergugat II serta Tergugat III selaku ahli waris yang sah dari almarhum Mariyun, sehingga sah-sah saja jika Para Tergugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 1827 dari atas nama Mariyun menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat

Halaman 18 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

menyerahkan SHM 1827 kepada Penggugat, karena dalam proses pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 terdapat pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H., sehingga dapat dipastikan akta jual-beli tersebut Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan.

Bahwa selain itu, mengingat bahwa Para Tergugat tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827, maka dengan berdasar pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat layak untuk dibatalkan karena tidak sesuai dengan ketentuan jual beli tanah menurut hukum adat yang bersifat Terang dan Tunai. Jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat tidak dilakukan secara Tunai, karena Penggugat belum melunasi pembayaran jual-beli kedua tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 kepada Para Tergugat;

Dengan demikian Akta Jual-Beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 yang dibuat oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H. adalah BATAL DEMI HUKUM dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang sudah beralih hak ke atas nama Penggugat (Basiran Istadi), proses peralihannya dapat dibatalkan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk menyerahkan SHM 1827 kepada Penggugat, karena Penggugat bukanlah pemilik sah atas dua bidang tanah SHM 1825 dan SHM 1827, jadi dengan demikian Para Tergugat tidaklah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah menguasai kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dengan tanpa hak;

12. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 15 (lima belas), Para Tergugat menyatakan dengan tegas bahwa Para Tergugat memiliki hak penuh atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827, sehingga Para Tergugat berhak untuk tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827 kepada Penggugat, dan Tergugat I berhak melaporkan perbuatan Penggugat secara pidana pada Kepolisian Resor Kota Banyuwangi (POLRESTA Banyuwangi) dengan Laporan Polisi Nomor : LP.B/10/I/2022/Polresta Banyuwangi/Polda Jatim, tanggal 08 Januari 2022 tentang adanya dugaan tindak pidana Penggelapan atau barangsiapa dengan maksud serupa menggadaikan atau menyewakan sebidang

Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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)



tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu atau barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, atau barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian atau barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 KUHP atau Pasal 385 ayat 4 KUHP atau Pasal 263 ayat (1), (2), KUHP atau Pasal 266 ayat 2 KUHP, diduga dilakukan oleh Basiran Istadi;

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat pada poin nomor 16 (enam belas) yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena faktanya Penggugat tidak memiliki itikad baik kepada Para Tergugat, seharusnya jika memang Penggugat memiliki itikad baik, Penggugat menghadap, bertemu dan bermusyawarah dengan Para Tergugat dan menyatakan bahwa dia ingin membeli kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dan siap membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, karena senyatanya Para Tergugat tidak pernah mengetahui bahwa Penggugat pernah melakukan kesepakatan jual-beli dengan Mariyun dan Para Tergugat tidak pernah menerima pelunasan pembayaran jual beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dari Penggugat. Dengan tidak adanya itikad Penggugat untuk menemui Para Tergugat dan menyatakan dia mau membeli kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 serta siap membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan Penggugat poin nomor 17, 18, 19, 20, 21, 22 karena dalil gugatan Penggugat tersebut adalah dalil gugatan yang tidak berdasar;
15. Bahwa untuk dalil selebihnya tidak perlu kami tanggapi dan akan kami buktikan di dalam acara pembuktian;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalam bab Rekonvensi ini Penggugat asal mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III asal disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III atau Para Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon agar segala yang terurai dalam Konvensi diatas dianggap termasuk dan terurai kembali seluruhnya dalam Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 Luas : 1860M2 dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 Luas : 1338 M2 yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan hal sebagai berikut : bahwa Penggugat Rekonvensi I adalah mantan istri almarhum Maryun yang memiliki hak berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004 sedangkan Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III adalah ahli waris yang sah dari almarhum Maryun;
4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan jual-beli dengan siapapun terhadap kedua bidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi,dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 dan Sertifikat Hak milik (SHM) nomor 1827;
5. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui adanya kesepakatan jual-beli antara Tergugat Rekonvensi dan Maryun yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011. Selanjutnya dengan adanya perjanjian jual-beli antara Tergugat Rekonvensi dan Maryun yang tanpa melibatkan Penggugat Rekonvensi I selaku mantan istri almarhum Maryun sebagai pihak penjual, menjadikan perjanjian jual-beli tersebut tidak sah dan mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut batal demi hukum dan dapat

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

dibatalan, karena subyek jual-belinya tidak terpenuhi, dengan dasar putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004, menetapkan sebidang tanah pekarangan 3198 M2 terdiri dari dua SHM, pertama, dengan SHM nomor 1825 atas nama Mariyun, luas 1860M2, kedua, dengan SHM nomor 1827 atas nama Mariyun, luas 1338M2 terletak di Dusun Sumberayu, Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas sebelah utara : tanah P. Nanang, Bu Darmi, P. Sidik dan P. Tugiman, sebelah timur : SMP 17, sebelah selatan : tanah P. sanuri, sebelah barat : jalan raya Sumbersewu, sebagai harta bersama milik Penggugat Rekonvensi I dan Mariyun yang belum dibagi.

Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi poin nomor tiga (3) juga dinyatakan bahwa sewaktu Perjanjian Jual-Beli atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827, Mariyun dalam kedudukannya selaku Penjual, masih tidak dapat menunjukkan serta menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud, melainkan hanya berupa fotokopinya saja, karena kedua Sertifikat Hak Milik dimaksud masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain, dalam hal ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Mariyun belum terpenuhi objek jual-belinya, karena objek Sertifikat Hak Milik masih dijaminan kepada pihak lain/orang lain. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan Mariyun adalah perjanjian jual-beli yang tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan syarat obyektifnya (dalam hal ini syarat subyektifnya tidak terpenuhi karena tidak mengikutsertakan Penggugat Rekonvensi I sebagai penjual dan syarat obyektifnya tidak terpenuhi karena objek sertifikat hak milik kedua bidang tanah SHM 1825 dan SHM 1827 masih dijaminan kepada orang lain) serta mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut Batal Demi Hukum.

Bahwa dengan ini Para Penggugat Rekonvensi Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan Mariyun adalah Batal Demi Hukum;

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

6. Bahwa sejak 10 Februari 2011 Tergugat Rekonvensi menguasai dengan tanpa hak tanah milik Para Penggugat Rekonvensi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 Luas : 1860M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 Luas : 1338 M2 yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Oktober 2021 dengan tanpa hak Tergugat Rekonvensi menyewakan kedua bidang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 Luas : 1860M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 Luas : 1338 M2, kepada seseorang yang bernama : Edy Purnomo, yang beralamat di Dusun Kalimati, RT.01 RW.03, Desa Kedungrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan proses peralihan hak/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825, dari pemegang hak atas nama Para Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi (Basiran Istadi) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat Rekonvensi dengan Akta Jual-Beli Nomor : 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 yang dibuat oleh PPAT Mariah Ulfa, SH, yang mana faktanya Penggugat Rekonvensi I telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Kepolisian Resor Kota Banyuwangi (POLRESTA Banyuwangi) dengan Laporan Polisi Nomor : LP.B/10/I/2022/Polresta Banyuwangi/Polda Jatim, pada tanggal 08 Januari 2022, jadi sangat mustahil jika terbit Akta Jual-Beli Akta Jual-Beli Nomor : 100/2022, pada tanggal 11 Maret 2022 karena antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sedang dalam perselisihan/sengketa,;
9. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah Penggugat Rekonvensi I laporkan secara pidana pada Kepolisian Resor Kota Banyuwangi (POLRESTA Banyuwangi) dengan Laporan Polisi Nomor : LP.B/10/I/2022/Polresta Banyuwangi/Polda Jatim, tanggal 08 Januari 2022 tentang adanya dugaan tindak pidana Penggelapan atau barangsiapa dengan maksud serupa menggadaikan atau menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu atau barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, atau barangsiapa dengan sengaja menggunakan surat palsu yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, kalau hal mempergunakan dapat mendatangkan sesuatu kerugian atau barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 KUHP atau Pasal 385 ayat 4 KUHP atau Pasal 263 ayat (1), (2), KUHP atau Pasal 266 ayat 2 KUHP, diduga dilakukan oleh Basiran Istadi (Tergugat Rekonvensi);

10. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa :

Pasal 1365 KUHPerdata :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Pasal 1366 KUHPerdata :

"Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya."

11. Bahwa terhadap ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, mengutip pendapat Munir Fuady, SH., MH.,LLM dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum -Pendekatan Kontemporer* halaman 11 menjelaskan bahwa unsur perbuatan melawan hukum meliputi antara lain :

- (a). Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku;
- (b). Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- (c). Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

12. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan tanpa hak menguasai dan menyewakan kedua bidang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 Luas : 1860M2 dan

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 Luas : 1338 M2, kepada seseorang yang bernama : Edy Purnomo, yang beralamat di Dusun Kalimati, RT.01 RW.03, Desa Kedungrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, serta melakukan proses peralihan hak/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825, dari pemegang hak atas nama Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III) menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi (Basiran Istadi) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara;

13. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi yakni sebagai berikut :

- **Kerugian Materiil** : Biaya kerugian atas kehilangan kesempatan untuk mendapatkan manfaat dan kegunaan dari tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Nomor 1827 karena kedua bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang dan bahkan sudah disewakan kepada pihak ketiga selama 10 tahun sampai dengan tahun 2031, sehingga jika dihitung dari sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2031 adalah selama 20 tahun, maka jika dirinci, kerugian Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Rata-rata biaya sewa tempat disekitar wilayah Desa Sumberberas, Kecamatan muncar adalah sebesar Rp. 10.000.000,- maka total kerugian Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 10.000.000,- X 20 tahun = Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Dengan demikian berdasarkan uraian diatas, maka total kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

- **Kerugian Immateriil** : Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, telah banyak menguras tenaga, pikiran dan waktu Para Penggugat Rekonvensi, sehingga jika dinilai dengan uang, maka Para Penggugat Rekonvensi merasa telah dirugikan secara immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah);

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah). Karena kerugian tersebut diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi, maka dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata, Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
15. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi melakukan peralihan hak/balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dengan luas 1860M2 dari pemegang hak atas nama Para Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi (Basiran Istadi) dengan Akta Jual-Beli Nomor : 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Para Penggugat Rekonvensi, dan faktanya Penggugat Rekonvensi I telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Kepolisian Resor Kota Banyuwangi (POLRESTA Banyuwangi) dengan Laporan Polisi Nomor : LP.B/10/I/2022/Polresta Banyuwangi/Polda Jatim, pada tanggal 08 Januari 2022, jadi sangat mustahil jika terbit Akta Jual-Beli Nomor : 100/2022, pada tanggal 11 Maret 2022 karena antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sedang dalam perselisihan/sengketa, maka sebagai konsekuensi logis, setiap dan segala tindakan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan pengalihan hak kepada Tergugat Rekonvensi atau kepada pihak lain manapun atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dapat dinyatakan **Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan**;
16. Bahwa selanjutnya Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk menyatakan setiap dan segala tindakan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan pengalihan hak kepada Tergugat Rekonvensi atau pihak lain manapun atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan;
17. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk menyerahkan dan mengembalikan sebidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas,

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Nomor : 1825, Luas : 1860 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik P. Nanang;

Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 1827;

Sebelah Selatan : Tanah milik P. Imam;

Sebelah Barat : Jalan raya;

Lengkap dengan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 kepada Para Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa supaya gugatan rekonvensi yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia maka Para Penggugat rekonvensi dengan ini memohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1825, Luas : 1860 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah milik P. Nanang;

Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 1827;

Sebelah Selatan : Tanah milik P. Imam;

Sebelah Barat : Jalan raya;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) / Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III) mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memeriksa dan mengadili selanjutnya memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III) adalah pemilik yang sah bidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan Mariyun adalah Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan setiap segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi (Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III) yang mengakibatkan pengalihan hak kepada Tergugat Rekonvensi atau pihak lain manapun atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1825, Luas : 1860 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Tanah milik P. Nanang;
Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 1827;
Sebelah Selatan : Tanah milik Imam;
Sebelah Barat : Jalan raya;
Adalah Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan;
6. Membatalkan Akta Jual-Beli Nomor: 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H. terhadap proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 dengan luas 1860M2, yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi menyerahkan dan mengembalikan sebidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1825, Luas : 1860 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Tanah milik P. Nanang;
Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 1827;
Sebelah Selatan : Tanah milik P. Imam;
Sebelah Barat : Jalan raya;

Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lengkap dengan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1825 kepada Para Penggugat Rekonvensi;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp3.000.000.000,00 (Tiga miliar rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1825, Luas: 1860 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik P. Nanang;

Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 1827;

Sebelah Selatan : Tanah milik Imam;

Sebelah Barat : Jalan raya;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang bahwa atas jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara elektronik tersebut, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara elektronik tanggal 31 Agustus 2023 sebagaimana termuat di dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa atas Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara elektronik tanggal 14 September 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli antara alm. Mariyun dan Basiran Istadi tertanggal 7 Mei 2007, diberi tanda bukti ----- P/TR-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dan alm. Mariyun, tertanggal 10 Pebruari 2011, diberi tanda bukti ----- P/TR-2;

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

3. Fotokopi kwitansi senilai Rp.65.000.000,- (enampuluh lima juta rupiah) tertanggal 5 Februari 2013 pada ahli waris alm Mariyun, diberi tanda bukti ----- P/TR-3;
4. Fotokopi blanko akta Jual Beli tanah SHM No. 1827 yang telah ditandatangani oleh seluruh ahliwaris Mariyun, diberi tanda bukti ----- P/TR-4;
5. Fotokopi Blangko Surat Keterangan Bebas Pajak yang telah ditandatangani oleh Seluruh Ahli Waris Mariyun, diberi tanda bukti ----- P/TR-5
6. Fotokopi Akta Jual Beli nomor 100/2022 peralihan dari ahliwaris alm Mariyun dan mantan istri Alm. Mariyun pada Pembeli (Penggugat) atas SHM No.1825, diberi tanda bukti ----- P/TR-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi (Penggugat), diberi tanda bukti ----- P/TR-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1827 atas nama Mariyun, diberi tanda bukti -----
----- P/TR-8;
9. Fotokopi Akta Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013, antara Sujarwo bertindak untuk Ahli waris Alm. Mariyun bernama Nur Khofifah dan Moh.Irfan Bahtiar dengan Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., diberi tanda bukti ----- P/TR-9;
10. Fotokopi Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., diberi tanda ----- P/TR-10;
11. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Byw, tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda ----- P/TR-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Mariyun yang dikeluarkan oleh Desa Kedungrejo tanggal 13 Februari 2013, diberi tanda ----- P/TR-12;
13. Fotokopi Surat Kuasa Nomor 001/LSM-Gerak/II/2013 dari Tergugat II dan Tergugat II kepada Sujarwo tanggal 5 Februari 2013, diberi tanda ----- P/TR-13;
14. Fotokopi Surat Pencabutan Kuasa oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Sujarwo tanggal 28 Oktober 2020, diberi tanda ----- P/TR-14;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda P/TR-9, P/TR-12, P/TR-13 dan P/TR-14, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menunjukkan asli bukti tersebut;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Penggugat Konvensi mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu:

Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Sujarwo, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagaimana berikut:
 - bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat sehubungan dengan jual beli 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tertera Sertifikat Hak Milik No.1825 dan Sertifikat Hak Milik No.1827 ;
 - Bahwa setahu saksi untuk Sertifikat Hak Milik No.1825 terletak di Depan dan Sertifikat Hak Milik No.1827 terletak di belakang;
 - Bahwa, seingat saksi pada saat itu sisanya pembayarannya kurang sebesar Rp65.000.000,00 dan pada saat itu saksi diajak sama Pak Basiran dengan Pakdenya Nur Khofifah;
 - Bahwa, pada waktu dan tanggal yang tidak saksi ingat lagi, Saksi bersama sdr. Basiran, sdr. Suyatno dan Pak Muhfid yang datang ke Pak Didik dan pada saat itu Pak Basiran bilang tidak akan memberi uang kalau tidak ada tandatangan dari salah satu Ahli Waris dari Mariyun;
 - Bahwa kemudian kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) ditanda tangani oleh Irfan Bahtiar (Tergugat III);
 - Bahwa untuk pembuatan kwitansinya tersebut di rumah Irfan Bahtiar dan dibawa oleh Pakdenya bernama Muhfid, lalu saksi meminta tanda tangan dan saksi bilang ini yang untuk membuat membayar hutangnya Pak Mariyun;
 - Bahwa pada saat pembayaran tersebut, Siti Qosama (Tergugat I) dengan Nur Khofifah (Tergugat II) tidak ada;
 - Bahwa, kemudian besoknya saksi besoknya langsung ke Pak Didik;
 - Bahwa saksi saat itu hanya mendampingi saja dan diajak ambil Sertifikat Hak Milik tersebut di Pak Didik sehubungan Utang Piutang antara Pak Mariyun dan Pak Didik dengan Jaminan berupa SHM No.1825 dan SHM No.1827;
 - Bahwa kemudian setelah mengambil sertifikat SHM No.1825 dan SHM No.1827, kemudian keesokan harinya saksi bersama pak de Muhfid mengantarkan sertifikat tersebut ke Notaris Maria Ulfa yang rencananya akan dibaliknamakan dari Pak Mariyun ke Pak Basiran Istadi;
 - Bahwa, kemudian besoknya saksi disuruh memanggil anak-anak dari Pak Mariyun dan pada saat itu saksi tidak masuki kedalam Kantor Notaris dan saksi lihat saat itu Nur Khofifah (tergugat II) dan Irfan Bahtiar (tergugat III) ada lalu saksi pulang;

Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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, pada saat itu pergi ke Notaris bersama Tergugat II dan Tergugat III, saksi diminta untuk membawa uang sebesar Rp.25.000.000,00 oleh Nur Khofifah namun saksi tidak mau dan saksi suruh membawa sendiri saat ke Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-3 berupa kwitansi pelunasan dan bukti P-9 berupa Surat Kuasanya kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-4 berupa blanko akta Jual Beli tanah SHM No. 1827 yang telah ditandatangani oleh seluruh ahliwaris Mariyun, P-5 berupa Blangko Surat Keterangan Bebas Pajak yang telah ditandatangani oleh Seluruh Ahli Waris Mariyun, P-6 berupa Akta Jual Beli nomor 100/2022 peralihan dari ahliwaris alm Mariyun dan mantan istri Alm. Mariyun pada Pembeli (Penggugat) atas SHM No.1825, P-7 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi (Penggugat) dan P-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. karena pada saat saksi berada di Notaris semua bukti tersebut diperlihatkan kepada saksi oleh Bu Maria Ulfa selaku Notarisnya;
- Bahwa saksi tidak tahu secara pastinya untuk porses jual belinya tanah SHM No.1825 dan SHM No.1827 namun yang saksi tahu harganya sebesar Rp.400.000.000,00, untuk 2 (dua) Sertifikat dan saat itu hanya tinggal sisanya saja yang kurang sebesar Rp.65.000.000,00;
- Bahwa setahu saksi Obyeknya merupakan 1 (satu) bidang lokasi tetapi ada 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang terdiri dari SHM No.1825 dan SHM No.1827 yang mana seingat saksi 2 (dua) Sertifikat tersebut masih dipegang oleh Pak Didik sebagai jaminan hutang pak Mariyun;
- Bahwa pada saat itu jual beli terhadap tanah dengan SHM No.1825 dan SHM No.1827, Pak Basiran sama Pak Mariyun diberi Jaminan lain;
- Bahwa setahu saksi luasnya 3.000 M2 untuk 2 (dua) Sertifikat tersebut, kalau detilnya luasnya saksi lupa dan mengenai batas-batasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Basiran pada tahun 2008;
- Bahwa mengenai Surat Kuasa diberikan kepada saksi secara lisan lalu saksi yang membuat secara tertulis lalu saksi mintakan ke anaknya untuk saksi sampaikan ke Notaris Malik
- Bahwa surat Kuasa tersebut untuk mewakili dari Nur Khofifah dan Irfan Bahtiar untuk melakukan pembayaran utang piutang kepada sdr. Didik sejumlah

Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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)



Rp250.000.000,00 namun untuk pembayaran oleh Pakde Muhfid dengan tranfer pembayarannya;

- Bahwa saat itu di tranfer pembayarannya dengan berangsur-angsur yaitu Rp.50.000.000,00, dengan 6 (enam) kali tranferan hingga Rp.300.000.000,00 yang dibayarkan ke Pak Didik;
- Bahwa pada saat itu ditemui di Notaris Malik, Pak Didik dengan Pak Muhfid tersebut dan menyerahkan kepada pakdenya Muhfid dan saksi saat itu katanya Pak Muhfid sudah telpon Sama Bu Siti Qosamah;
- Bahwa pada saat itu Sertifikat tersebut di bawa Pak Muhfid lalu ditunjukkan kepada anaknya Mariyun dan besoknya baru dibawa ke Notaris dan Siti Qosama saat itu berada di Luar Negeri;
- Bahwa pada saat itu Notaris Maria Ulfa, Saksi tidak mengetahui apakah Nur Khofifah dan Irfan Bahtiar ketemu Pak Basiran;
- Bahwa saksi pernah pinjam Sertifikat ke Pak Basiran dan saat itu saksi Pinjam Sertifikat tersebut ke Pak Basiran masih atas nama Pak Mariyun ;
- Bahwa yang diserahkan saat itu Sertifikat No.1825 dan Sertifikat No.1827 ke Notaris tersebut untuk proses balik nama ke Pak Basiran;
- Bahwa selain SHM No.1825 dan SHM No.1827 ada juga 5 (lima) Sertifikat berada di Notaris tersebut dan salah satunya Sertifikat atas nama H. Kaprawi yang saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa sudah balik nama kepada Ahli Waris dari Pak Mariyun sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan dan Gugatan Rekonsensinya, Para Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Siti Qosamah, dengan NIK 3510045006720013, diberi tanda bukti ----- T/PR-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nur Khofifah, dengan NIK 3510057110890001, diberi tanda bukti ----- T/PR-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Mohamad Irfan Bahtiar, dengan NIK 3510051209920005, diberi tanda bukti ----- T/PR-3;

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kartu Keluarga No 3510050904190003 atas nama Siti Qosamah, diberi tanda bukti ----- T/PR-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No 3510051206150003 atas nama Nur Khofifah, diberi tanda bukti ----- T/PR-5;
6. Fotokopi Petikan Amar Putusan Nomor Perkara 0334/Pdt.G/2004/PA.Bwi, tanggal putus 09 Desember 2004, perkara antara Siti Qosamah Binti Imam Tauhid melawan Mariyun Bin Darji, diberi tanda bukti ----- T/PR-6;
7. Fotokopi Surat Kematian Nomor 474.3/117/429.511.02/2023 tertanggal 12 April 2023 yang dikeluarkan oleh Desa Kedungrejo diberi tanda bukti ----- T/PR-7A;
8. Fotokopi Surat Kematian Nomor 474.3/299/429.511.02/2020 tertanggal 14 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Desa Kedungrejo diberi tanda bukti ----- T/PR-7B;
9. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Byw, tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda bukti ----- T/PR-8;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas 1338M2, atas nama Siti Qosamah, Nur Khofifah, Mohamad Irfan Bahtiar, diberi tanda bukti ----- T/PR-9;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, atas nama Siti Qosamah, diberi tanda bukti ----- T/PR-10;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 1825 Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas 1860 M2 atas nama Basiran Istadi, diberi tanda bukti ----- T/PR-11;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/10/I/2021/SPKT/POLRESTA BANYUWANGI/POLDA JAWA TIMUR, tanggal 08 Januari 2022, diberi tanda ----- T/PR-12;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan nomor B/312/VII/2022/Satreskrim tertanggal 01 Agustus 2022, diberi tanda bukti T/PR-13;
15. Fotokopi Perjanjian Sewa Tanah yang dibuat oleh Basiran Istadi dengan Edy Purnomo, pada tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda bukti ----- T/PR-14;
16. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Byw, tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda bukti --T/PR-15;
17. Fotokopi Foto nisan P Mariyun, diberi tanda bukti ----- T/PR-16;
18. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Mohammad Irfan Bahtiar tanggal 14 Oktober 2020, diberi tanda bukti ----- T/PR-17;

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T/PR-7B, T/PR-12, T/PR-14, T/PR-16, T/PR17, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat menunjukkan asli bukti tersebut;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Para Tergugat Konvensi mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. Saksi Muniradi, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagaimana berikut:

- Bahwa, saksi mengetahui bukti T-7 berupa Surat kematian tersebut dan untuk Reg. No.299 bukti T-7 tersebut tercatat di Buku Desa Pak Maryun meninggal tanggal 10 Februari 2013;
- Bahwa untuk tahun 2020 tidak ada buku dibawahnya;
- Bahwa yang saksi tahu yang muncul dalam buku Reg. No.299;
- Bahwa saksi hanya menerangkan masalah terkait Surat kematian saja dan untuk masalah sengketa tanah ini saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi belum pernah membuka buku Reg. dibawah tahun 2020;
- Bahwa yang pegang buku Reg Desa adalah Sekretaris Desa;
- Bahwa surat keterangan tersebut sifatnya hanya laporan saja dari ahli warisnya mengenai kematian keluarganya;
- bahwa kalau hanya surat kematian saja bisa dikeluarkan dari Desa yang diajukan oleh Ahli Warisnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;

2. Saksi Siti Anjarwati, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagaimana berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Siti Qosamah karena saksi adalah tetangga dengan Siti Qosamah di Desa Palurejo;
- Bahwa rumahnya Bu Siti Qosama tersebut dari orang tuanya dan jaraknya sangat dekat dengan rumah saksi kurang lebih 3 (tiga) rumah dari rumah Siti Qosamah dengan posisi sejajar;
- Bahwa saksi kenal dengan Bu Siti Qosama sejak lahir dan setelah nikah lalu tinggal di Ringin pitu;

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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 untuk tahunnya saksi lupa dan setelah cerai dengan suaminya, ia lalu kembali lagi di rumah orang tuanya tersebut;
- Bahwa Pak Maritun meninggal karena kecelakaan pada tanggal 10 Februari 2013;
- Bahwa kurang lebih 5 (lima) tahun meninggalnya Pak Mariyun dengan jarak perceraian;
- Bahwa Pak Mariyun meninggal di Tembokrejo tetapi dimakamkan di Ringin pitu;
- Bahwa pada saat itu untuk anak-anaknya tinggal di Bali;
- Bahwa pada saat meninggalnya Pak Mariyun tersebut saksi melihat anak-anaknya ada di rumah, namun sebelumnya saksi tidak pernah datang ke rumah Siti Qosamah sehingga saksi tidak dapat memastikan sebelum meninggalnya Mariyun tersebut apakah anak-anaknya berada di rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dimasalahkan Penggugat dan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa yang saksi dengar katanya peninggalan dari Pak Mariyun dijual tanpa sepengetahuan dari Para Tergugat
- Bahwa pembelian rumah tersebut dari hasil perkawinan Pak Mariyun dengan Siti Qosamah;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut Siti Qosamah dengan anak-anaknya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 2023 dengan hasil pemeriksaan Setempat tersebut termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa para pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan secara elektronik tanggal 14 Nopember 2023 sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan eksepsi dari Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan di dalam Jawaban di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi telah mengajukan dalil sangkalan berupa eksepsi terhadap gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Petitum Gugat Tidak Jelas) karena adanya petitum Gugatan Penggugat yaitu Petitum angka 4 (empat) yang meminta untuk dinyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfa, SH sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827, namun tidak didukung posita gugatan Penggugat atau tidak dikemukakan dalam dalil gugatan Penggugat secara detail dan rinci mengenai Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 sehingga petitum gugatan angka 4 (empat) tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat dimintakan dalam petitum maka gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Penggugat Konvensi telah mengajukan Replik tertanggal 31 Agustus 2023 yang membantah dalil-dalil dari eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi yang pada pokoknya menyebutkan bahwa petitum angka 4 (empat) telah diuraikan secara rinci dalam posita sebagaimana dalam posita angka 5, posita angka 6, posita angka 7 dan posita angka 8 tentang hal ikhwal terjadinya proses jual beli semenjak tahun 2011 sampai dengan proses penandatanganan Akta jual beli atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 di Notaris/PPAT Mariyah Ulfah yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, sehingga sifat dari jual beli atas objek sengketa dalam pokok perkara mapun dalam Rekonvensi adalah final telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat, oleh karenanya dalil eksepsi Para Tergugat a quo haruslah ditolak;

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi tersebut di atas bukan berkenaan dengan kompetensi Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, baik secara relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan pasal 136 HIR, terhadap eksepsi-eksepsi demikian, Pengadilan tidak harus menjatuhkan Putusan Sela, melainkan dapat memeriksa dan memutusnya bersama-sama dengan Pokok perkara;

Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa untuk mengakhiri perselisihan mengenai formalitas gugatan tersebut di atas, maka Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat Konvensi dengan memperhatikan bantahan dari Penggugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa, salah satu syarat formil sahnya suatu gugatan sehingga dapat diterima untuk diperiksa pokok perkaranya oleh Pengadilan adalah bahwa obyek gugatannya yang menjadi ruang lingkup sengketa harus jelas, apabila tidak demikian maka gugatan tersebut mengandung cacat formil, obscur libel, sehingga oleh Pengadilan gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa, yang dimaksud dengan cacat formil, obscur libel yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijke*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, pada hal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijke*);

Menimbang, bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan/bantahan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:

1. Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta kejadian atau sebaliknya dalil gugatan demikian tidak memenuhi asas, jelas dan tegas (eenduidelijke en bepalde counclose, pasal 8 RV);

2. Tidak jelas objek yang disengketakan;
3. Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
4. Terdapat saling pertentangan antara posita dan petitum (antara posita dengan petitum harus saling mendukung, tidak boleh terjadi saling pertentangan); posita harus menjelaskan dasar hukum (recht gronden) atau legal ground, berupa uraian yang jelas antara adanya hak dalam hubungan hukum yang diperkarakan dan ada hubungan hukum itu yang dijadikan dasar gugatan dan menjelaskan tentang fakta atau peristiwa atau kejadian-kejadian yang menyangkut hak dan hubungan hukum tersebut;
5. Petitum tidak terinci tapi hanya berupa kompositur atau ex aequo et bono, pada prinsip petitum primer harus terinci, bila petitum primer sudah terinci, diperkenankan dibarengi dengan petitum subsider;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi mengenai adanya Petitum gugatan dari Penggugat Konvensi yaitu Petitum angka 4 (empat) yang tidak didukung oleh Posita Gugatan atau Posita Gugatan yang mendukung Petitum angka 4 (empat) tersebut tidak detail dan terperinci yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Petitum gugatan disebut juga diktum gugatan. Petitum gugatan merupakan kesimpulan gugatan yang berisi rincian satu persatu tentang apa yang diminta dan yang dikendaki Penggugat untuk dinyatakan dan dihukumkan kepada para pihak, terutama para pihak Tergugat. Dengan kata lain petitum merupakan "Kesimpulan Akhir" gugatan yang berisi rincian "tuntutan" Penggugat kepada para Tergugat Petitum disebut juga tuntutan hukum yang diminta Penggugat untuk dijatuhkan Pengadilan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa Petitum adalah kesimpulan yang diperas dari posita. Antara keduanya harus benar-benar merupakan rangkaian yang konsisten. Petitum tidak boleh berubah arahnya dari makna dan jiwa posita, jika petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan menjadi kacau, cacat yang seperti itu mengakibatkan petitum gugat tidak dapat diterima. Kalau seluruh petitum tidak ada yang sejiwa dengan posita, berarti semua petitum cacat. Akibatnya semua gugatan menjadi cacat dan kabur, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Jika petitum yang tidak senyawa dengan

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

posita tidak seluruhnya, hanya terdiri dari sebagian, tidak mengakibatkan seluruh gugatan cacat, yang cacat hanya sebatas terhadap petitum yang tidak senyawa dan hanya terhadap itu saja gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti posita gugatan Penggugat Konvensi tersebut diatas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi adalah mengenai kepemilikan objek sengketa berupa dua bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dan diuraikan dalam Salinan Buku tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 yang telah diterbitkan oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Banyuwangi pada tanggal 22 Oktober 2002;

Menimbang, bahwa, dari proses gugatan dan jawab-jinawab, dapatlah diketahui bahwa Penggugat Konvensi mengajukan gugatan dalam perkara ini dengan mendalilkan Para Tergugat Konvensi secara tanpa hak telah membaliknamakan sebagian tanah Penggugat Konvensi yaitu sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 dengan dasar kepemilikan sebagaimana diuraikan oleh Penggugat Konvensi dalam posita gugatannya berupa adanya perjanjian Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Konvensi dan Mariyun yang diperbuat dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 (vide Posita angka 2) yang mana pada saat itu sertifikat atas objek sengketa masih menjadi jaminan hutang Mariyun pribadi pada Saudara Didik Eko Suprato, S.Pd., M.Pd., (Vide Posita angka 3) dan ketika Mariyun meninggal dunia kemudian jual beli objek sengketa tersebut diteruskan oleh ahli waris Mariyun, dan ahli waris almarhum mariyun secara terang dan sukarela telah menyatakan menerima serta melanjutkan apa yang telah disepakati oleh Pewaris, almarhum Mariyun tersebut, dengan menerima pembayaran angsuran berikut pelunasannya dan membayar hutang almarhum sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saudara Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., yang mana pembayaran tersebut telah diterima oleh seluruh ahli waris almarhum Mariyun (Para Tergugat) sebagai angsuran dan/atau cicilan pembelian kedua bidang tanah tersebut sehingga asli kedua Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud telah diserahkan kepada "Penggugat" dan oleh "Penggugat" kedua asli SHM tersebut diserahkan pada Mariah Ulfa, S.H., Notaris/PPAT di Banyuwangi guna dilakukan balik nama keatas nama "Penggugat", dan selanjutnya Para Tergugat dalam kedudukannya untuk diri sendiri dan bersama-sama dalam kedudukannya selaku ahli waris almarhum Mariyun, telah

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

mebubuhkan tanda tangannya pada blanko akta jual beli dihadapan Mariah Ulfa, SH. Selaku Notaris/PPAT (Vide posita angka 4 sampai dengan posita angka 8) sehingga berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat Konvensi dalam petitum gugatan angka 4 (empat) telah memohon agar menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil eksepsi tersebut di atas, setelah Majelis Hakim mencermati Petitum angka 4 (empat) dihubungkan dengan dalil Posita gugatan sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Petitum angka 4 (empat) yang dituntut oleh Penggugat Konvensi telah didukung oleh dalil-dalil yang diuraikan dalam Posita Gugatannya walaupun dalam Posita Gugatan diuraikan secara umum (Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Mariyun telah mebubuhkan tanda tangannya pada blanko akta jual beli dihadapan Mariah Ulfa, SH. Selaku Notaris/PPAT) kemudian Petitum Gugatan angka 4 (empat) memohon pengesahan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827 tidaklah membuat gugatan menjadi kabur namun demikian untuk menguji kebenaran keterkaitan dalil tersebut dengan Petitum telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut dari Para Pihak sehingga oleh karenanya eksepsi mengenai adanya Petitum gugatan dari Penggugat Konvensi yaitu Petitum angka 4 (empat) yang tidak didukung oleh Posita Gugatan atau Posita Gugatan yang mendukung Petitum angka 4 (empat) tersebut tidak detail dan terperinci yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur (*Obscuur Libel*) haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah mengenai pengesahan perjanjian jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 dan untuk memperoleh hak Pengugat Konvensi berupa bukti kepemilikan atas 1 (satu) bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 yang berada dalam penguasaan Para Tergugat Konvensi;

Halaman 41 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 adalah milik Para Tergugat Konvensi (Tergugat I Konvensi selaku mantan istri almarhum Mariyun berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004 sedangkan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III konvensi selaku ahli waris yang sah dari almarhum Mariyun);
2. Bahwa kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Mariyun yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 tidak melibatkan Tergugat I selaku mantan istri almarhum Mariyun sehingga perjanjian jual-beli tersebut tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan selain itu Perjanjian Jual-Beli atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 tidak menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud, melainkan hanya berupa fotokopinya saja, karena kedua Sertifikat Hak Milik dimaksud masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain sehingga perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun adalah perjanjian jual-beli yang tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat obyektifnya mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut batal demi hukum;
3. Bahwa Mariyun meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2013, hari sabtu jam 06.30 di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar dengan sebab kematian kecelakaan lalu lintas, sesuai dengan Surat Kematian Nomor 474.3/299/429.511.02/2020 jo Surat Kematian Nomor 474.3/117/429.511.02/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kedungrejo dan meninggalkan dua ahli waris yakni Tergugat II dan Tergugat III;
4. Bahwa Para Tergugat Konvensi tidak pernah menyatakan menerima dan tidak pernah menyatakan akan melanjutkan jual-beli yang dilakukan almarhum Mariyun dengan Penggugat, dan tidak pernah menerima pembayaran angsuran ataupun pelunasan dari Penggugat;
5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III membayar hutang almarhum Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd. MPd. sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

- juta rupiah) dengan menggunakan uang hasil penjualan tanah peninggalan almarhum Mariyun yang diperoleh selama menikah dengan Tergugat I, yang terletak di Desa Kedungrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2751, atas nama Sakdiyah dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2752 atas nama Nur Efendi;
6. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2013 Tergugat III berada di Bali dalam rangka bekerja, dan selama Tergugat III bekerja di Bali Tergugat III tidak pernah menerima uang pelunasan pembayaran jual-beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827, sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) dari Penggugat dan Tergugat III tidak pernah membuat kwitansi/tanda terima bukti pelunasan.
 7. Bahwa, Para tergugat tidak pernah membubuhkan tanda tangan pada blanko akta jual-beli SHM 1825 dan SHM 1827. Bahwa selanjutnya, jika memang pada saat itu dilakukan penandatanganan akta jual-beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1827, seharusnya Penggugat juga ikut hadir dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfa, karena dalam pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan secara bersama-sama, dalam hal ini adalah Penggugat dan Para Tergugat. Dengan adanya Penggugat dan Para Tergugat yang tidak hadir bersama-sama dihadapan PPAT Mariah Ulfa, S.H. maka dalam pembuatan akta jual-beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 tidak terpenuhi syarat sepakat, sebagai syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHperdatamaka dapat dipastikan akta jual-beli tersebut Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan dengan demikian Akta Jual-Beli atas SHM 1825 dan SHM 1827 yang dibuat oleh PPAT Mariah Ulfa, S.H. adalah Batal Demi Hukum dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang sudah beralih hak ke atas nama Penggugat (Basiran Istadi), proses peralihannya dapat dibatalkan.
 8. Bahwa tidak ada kewajiban bagi Para Tergugat untuk menyerahkan SHM 1827 kepada Penggugat, karena Penggugat bukanlah pemilik sah atas dua bidang tanah SHM 1825 dan SHM 1827, jadi dengan demikian Para Tergugat tidaklah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah menguasai kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dengan tanpa hak;

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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. Bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena Para Tergugat tidak pernah mengetahui bahwa Penggugat pernah melakukan kesepakatan jual-beli dengan Mariyun dan Para Tergugat tidak pernah menerima pelunasan pembayaran jual beli tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 dari Penggugat. Dengan tidak adanya itikad Penggugat untuk menemui Para Tergugat dan menyatakan dia mau membeli kedua bidang tanah dengan SHM 1825 dan SHM 1827 serta siap membayar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat Konvensi dengan sdr. Mariyun telah melakukan jual beli tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827;
2. Bahwa Mariyun selaku pihak penjual tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 sebagaimana dalam perjanjian tanggal 10 Februari 2011 telah meninggal dunia;
3. Bahwa Para Tergugat Konvensi telah membayar hutang almarhum Mariyun sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saudara Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd.;
4. Bahwa penguasaan fisik atas tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 berada pada Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut hukum?
2. apakah perbuatan Para Tergugat Konvensi Menguasai dan tidak mau menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 merupakan perbuatan melawan hukum?

Halaman 44 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Menimbang, bahwa memperhatikan Gugatan dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka dalam perkara ini Majelis Hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara (BW) yakni Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. (Vide R. Subekti, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, hal 419);

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan yang pertama mengenai apakah Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mensyaratkan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya;
2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan;
3. Suatu Hal Tertentu;
4. Suatu Sebab yang Halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian mengenai hal-hal telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka telah terungkap fakta bahwa antara Penggugat Konvensi dengan sdr. Mariyun telah melakukan jual beli tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 namun demikian dari alat bukti surat bertanda P/TR-1 berupa Surat pernyataan bersama di Kedungringin, tanggal 07 Mei 2007 dan bukti bertanda P/TR-2 berupa Surat Perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dan alm. Mariyun, bermaterai cukup, tertanggal 10 Februari 2011 menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tersebut belum selesai/berakhir karena Para Pihak dalam perjanjian tersebut belum memenuhi isi dari perjanjian yang mana Penggugat Konvensi selaku Pembeli tanah baru membayar sejumlah Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari harga yang disepakati

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan Mariyun selaku penjual baru menyerahkan berupa SHM 2750 an. H. Kaprawi, SHM Nomor 2751 an. Sakdiyah, dan SHM 2752 an. Nur Efendi sebagai jaminan tetapi belum menyerahkan Sertifikat asli dari objek perjanjian (SHM 1825 dan SHM 1827) yang mana fakta tersebut dihubungkan dengan alat bukti bertanda P/TR-9 berupa Surat Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013 maka telah terungkap bahwa mengenai keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 masih menjadi jaminan hutang atas nama Mariyun pada Saudara Didik Eko Suprato, S.Pd., M.Pd., sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi diminta tolong untuk mengurus Sertifikat yang dijaminan kepada Pak Didik yaitu SHM No.1827 dan SHM No.1825 oleh Pakde Mufid (kakak kandung Tergugat I Konvensi);

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut diatas, Para Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Perjanjian Jual-Beli tertanggal 10 Februari 2011 tidak melibatkan Tergugat I selaku mantan istri almarhum Mariyun sehingga perjanjian jual-beli tersebut tidak sah dan selain tidak terpenuhinya syarat subyektif, Para Tergugat Konvensi mendalilkan Perjanjian Jual-Beli atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 tidak menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud, melainkan hanya berupa fotokopinya saja, karena kedua Sertifikat Hak Milik dimaksud masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain sehingga perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Mariyun adalah perjanjian jual-beli yang tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat obyektifnya yang mengakibatkan perjanjian jual-beli tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHperdata mengenai syarat sahnya Perjanjian sebagaimana terurai di atas, syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian sehingga Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) akibatnya perjanjian dapat dibatalkan sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) akibatnya perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat bertanda T/PR-6 berupa Petikan Amar Putusan Nomor Perkara 0334/Pdt.G/2004/PA.Bwi, tanggal putus 09 Desember 2004

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terungkap fakta bahwa terhitung sejak tanggal 9 Desember 2004 perkawinan antara Mariyun dengan Tergugat I Konvensi putus karena perceraian dan khususnya terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 (objek perjanjian tanggal 10 Februari 2011) merupakan harta bersama sehingga apabila dihadapkan dengan bukti bertanda P/TR-1 dan bukti bertanda P/TR-2 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi telah ternyata objek perjanjian antara Penggugat Konvensi dan Mariyun berupa tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 telah ditetapkan sebagai harta bersama antara Mariyun dan Tergugat I Konvensi sehingga kesepakatan jual-beli antara Penggugat dan Mariyun terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sebagaimana Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 10 Februari 2011 dilakukan setelah adanya perceraian antara Mariyun dan Tergugat I Konvensi dan objek perjanjian telah ditetapkan sebagai harta bersama maka perjanjian tersebut haruslah melibatkan Tergugat I Konvensi selaku Pemilik objek Perjanjian namun demikian untuk menentukan sah atau tidaknya perjanjian antara Mariyun dan Penggugat Konvensi sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan maka haruslah ditinjau secara keseluruhan dari rangkaian peristiwa jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dihubungkan peristiwa yang diterangkan oleh bukti surat bertanda T/PR-6 terhadap perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun maka Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian dapat dibatalkan bukan batal demi hukum sehingga konsekuensinya Perjanjian tersebut (Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Februari 2011) tetap mengikat kedua belah pihak (Mariyun dan Penggugat Konvensi), selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (Tergugat I Konvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan dari hal-hal yang diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal telah terungkap fakta bahwa salah satu pihak dalam Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Februari 2011 yaitu Mariyun meninggal dunia sedangkan berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-1, P/TR-2, dan P/TR-9 yang dikuatkan Saksi Sujarwo telah terungkap pula fakta bahwa Pihak-pihak dalam Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Februari 2011 (Penggugat Konvensi dan Mariyun) belum memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan status dan akibat hukum dari Perjanjian jual beli tanah SHM 1825

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan SHM 1827 tanggal 10 Februari 2011 setelah pihak Penjual yaitu Mariyun meninggal dunia;

Menimbang, bahwa pada dasarnya meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak serta merta membuat kewajiban pihak tersebut hilang/tidak perlu dilakukan karena dengan meninggalnya Mariyun sebagai penjual maka ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris (Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPer). Ini dinamakan hak saisine yang mana hak saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat bertanda P/TR-3 berupa kwitansi tertanggal 5 Februari 2013 yang pada pokoknya menerangkan Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan tanah sebagaimana termuat SHM 1825 dan SHM 1827 dengan melakukan pembayaran sejumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat III Konvensi dihadapan Mufid (kakak kandung Tergugat Konvensi I), Sujatmiko, dan Sujarwo dan keterangan saksi Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi telah membenarkan tandatangannya dalam bukti P/TR-3 dan kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) ditandatangani oleh Irfan Bahtiar (Tergugat III Konvensi) yang mana pembuatan kwitansinya tersebut di rumah Irfan Bahtiar dan dibawa oleh Pakdenya bernama Muhfid, lalu saksi meminta tanda tangan dan saksi bilang ini yang untuk membayar hutangnya Pak Mariyun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P/TR-3 berupa kwitansi tertanggal 5 Februari 2013 yang dikuatkan keterangan saksi Sujarwo menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun, tertanggal 10 Februari 2011 dengan jumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat III Konvensi;

Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013 dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-13 berupa Surat Kuasa Nomor 001/LSM-Gerak/II/2013 dari Tergugat II dan Tergugat III kepada Sujarwo tanggal 5 Februari 2013 menunjukkan Sujarwo (saksi Penggugat) selaku kuasa dari Ahli waris Mariyun (Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi) telah melakukan pelunasan hutang atas nama Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bukti surat bertanda P/TR-4 berupa blanko akta Jual Beli tanpa nomor dan tanggal yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., yang pada pokoknya menerangkan Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi telah membubuhkan tanda tangan pada blanko akta jual beli tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827/Desa Sumberberas, bukti surat bertanda P/TR-6 berupa Akta Jual Beli nomor 100/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli antara ahliwaris alm Mariyun (tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi) dan mantan istri Alm. Mariyun (Tergugat I Konvensi) dengan Penggugat Konvensi atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM No.1825, bukti bertanda P/TR-7 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825, bukti bertanda P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. yang pada pokoknya menerangkan Para Tergugat Konvensi telah memberikan sidik jari dihadapan Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan keterangan Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah kuasa para Ahli Waris Mariyun (Tergugat II Konvensi dan Tergugat Konvensi II) pengurusan Sertifikat yang dijaminan kepada Pak Didik yaitu SHM No.1827 dan SHM No.1825 yang pada saat itu digadaikan ke Pak Didik dan setelah dilakukan Pelunasan lalu pergi ke Notaris Maria Ulfa untuk menyerahkan Sertifikat tersebut dan yang datang ke Notaris tersebut Nur Khofifah, Irfan Bahtiar dan Pakde Mufid sedang Basiran tidak datang ke Notaris tersebut bahwa pada saat itu Ahli Waris tanda tangan di dalam Notaris tersebut, tinggal menunggu ibunya (Siti Qosamah) yang masih berada di Luar Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47, tanggal 24 Juli 2013 yang dikuatkan keterangan saksi Sujarwo telah terungkap fakta bahwa hutang Mariyun kepada Didik Eko Suprpto,

Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

S.Pd., M.Pd., sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar lunas dan jaminan hutang tersebut berupa SHM 1825 dan SHM 1827 telah diserahkan oleh Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi melalui Pakde Mufid kepada Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-6 berupa Akta Jual Beli nomor 100/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. dihubungkan dengan bukti surat bertanda P/TR-7 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi serta didukung oleh keterangan Sujarwo telah terungkap fakta bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dari Para Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi atas dasar jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-5 berupa blanko akta Jual Beli tanpa nomor dan tanggal yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan bukti bertanda P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. yang didukung oleh keterangan saksi Sujarwo memberikan petunjuk bahwa Para Tergugat Konvensipun telah memberikan persetujuan/kesepakatan untuk melakukan jual beli dan peralihan kepada Penggugat Konvensi terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai di atas, yang mana telah terungkap fakta adanya pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun, tertanggal 10 Pebruari 2011 dengan jumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat III Konvensi, penyerahan SHM 1825 dan SHM 1827 oleh Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi melalui Pakde Mufid kepada Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan Peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dari Para Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi atas dasar jual beli, serta petunjuk bahwa Para Tergugat Konvensi telah memberikan persetujuan/kesepakatan untuk melakukan jual beli dan peralihan kepada Penggugat Konvensi terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827 dihubungkan dengan dalil Para Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan Para Tergugat di panggil ke kantor Notaris/PPAT Maria Ulfah hanya untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2750 atas nama H. Kaprawi, Sertifikat

Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 2751 atas nama Sakdiyah, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2752 atas nama Nur Efendi yang mana berdasarkan Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2011 (vide bukti P/TR-2) merupakan jaminan atas jualbeli tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi telah menyerahkan jaminan jual beli berupa asli SHM 2750 an. H. Kaprawi, SHM 2751 an. Sakdiyah dan SHM 2752 an. Nur Efendi kepada Mariah Ulfa, S.H., Notaris/PPAT guna dilakukan balik nama dan diserahkan kepada Para Tergugat Konvensi sehingga dari fakta yang terungkap tersebut dapat diatrik suatu kesimpulan bahwa Para Tergugat Konvensi telah melanjutkan Perjanjian jual beli tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun sehingga dengan demikian Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti bertanda T/PR-7A berupa Surat Kematian Nomor.474.3/117/429.511.02/2023, tanggal 12 April 2023, atas nama Mariyun bukti bertanda T/PR-7B berupa Surat Kematian Nomor 474.3/299/429.511.02/2020 tertanggal 14 Oktober 2020, T/PR-16 berupa Foto nisan P Mariyun dan bukti bertanda T/PR-17 berupa Surat Pernyataan atas nama Mohammad Irfan Bahtiar tanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya menerangkan Mariyun telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 10 Februari 2013 dan keterangan saksi Muniradi yang pada pokoknya menerangkan saksi yang membantu membuat surat kematian Pak Mariyun atas permintaan Pak Mohammad Irfan (Tergugat Konvensi III) pada tanggal 22 April 2022, yang mana Pak Mariyun meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2013 karena laka lantas, saksi Siti Anjarwati yang pada pokoknya menerangkan Pak Maritun meninggal karena kecelakaan pada tanggal 10 Februari 2013 dan pada saat meninggalnya Pak Mariyun tersebut saksi melihat anak-anaknya ada di rumah, namun sebelum Pak Mariyun meninggal dunia, saksi tidak pernah datang ke rumah Siti Qosamah sehingga saksi tidak dapat memastikan sebelum meninggalnya Mariyun tersebut apakah anak-anaknya berada di rumah atau tidak;

Halaman 51 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T/PR-7A, bukti bertanda T/PR-7B, bukti bertanda T/PR-16 dan bukti bertanda T/PR-17 dihubungkan dengan keterangan saksi Muniradi dan saksi Siti Anjarwati menunjukkan bahwa Mariyun meninggal dunia tanggal 10 Februari 2013 yang mana maksud dari Para Tergugat Konvensi menghadirkan bukti surat dan saksi-saksi untuk meneguhkan dalil bahwa pada tanggal 5 Februari 2013 mariyun masih hidup sehingga pelunasan pembayaran jualbeli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 seharusnya diserahkan kepada Mariyun bukan pada ahli warisnya (Vide bukti P/TR-3) namun demikian setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat bertanda T/PR-7A dan T/PR-7B dihubungkan dengan bukti T/PR-17 telah ternyata surat tersebut dibuat atas keterangan Tergugat III Konvensi kepada Pihak Desa Kedungrejo sehingga bukti surat tersebut dihadapkan dengan bukti P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47, tanggal 24 Juli 2013 dimana dalam akta tersebut diterangkan Sujarwo mendapatkan kuasa dari Ahli waris Mariyun (Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi) berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan nomor 001/II/2013 tanggal 5 Februari 2013 (vide bukti P/TR-13) sehingga jika pada tanggal 5 Februari 2013 Mariyun masih hidup maka seharusnya yang memberikan kuasa kepada Sujarwo bukanlah ahli waris dari Mariyun (Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi) tetapi Mariyun sebagai pihak memiliki hutang kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sehingga bukti bertanda T/PR-7A, bukti bertanda T/PR-7B, bukti bertanda T/PR-16 dan bukti bertanda T/PR-17 dihubungkan dengan keterangan saksi Muniradi dan saksi Siti Anjarwati diperbandingkan dengan bukti yang diajukan Penggugat Konvensi berupa bukti bertanda P/TR-12 berupa Surat Keterangan Kematian Mariyun yang dikeluarkan oleh Desa Kedungrejo tanggal 13 Februari 2013 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Mariyun telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 13 Januari 2013 maka hanya memberikan kepastian mengenai Mariyun telah meninggal dunia namun mengenai kapan Kematian Mariyun tidak dapat dipastikan sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai Para Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil bantahannya sedangkan mengenai dalil Tergugat III tidak pernah menerima pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sejumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) karena pada saat itu sedang tidak sedang berada di banyuwangi akan tetapi berada di Bali sebagaimana keterangan Saksi Siti Anjarwati yang pada pokoknya menerangkan pada saat meninggalnya Pak Mariyun tersebut saksi melihat anak-anaknya ada di

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

rumah, namun sebelum kematian Pak Mariyun saksi tidak pernah datang ke rumah Siti Qosamah sehingga saksi tidak dapat memastikan sebelum meninggalnya Mariyun tersebut apakah anak-anaknya berada di rumah maka Majelis Hakim menilai bahwa keterangan saksi tersebut tidak cukup untuk membuktikan bahwa Tergugat III sedang berada di Bali pada saat adanya pelunasan dari Penggugat Konvensi sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Tergugat Konvensi tidak dapat membantah kebenaran pelunasan atas kekurangan pembelian tanah SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun, tertanggal 10 Pebruari 2011 sejumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat Konvensi III;

Menimbang bahwa dari alat bukti surat bertanda T/PR-12 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/10/I/2021/SPKT/Polresta Banyuwangi/ Polda Jawa Timur, tanggal 08 Januari 2022 dan bukti bertanda T/PR-13 berupa Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan atas nama Basiran Istadi, tertanggal 01 Agustus 2022 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat I Konvensi telah melaporkan Penggugat Konvensi dengan dugaan telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam Pasal 372 KUHP, pasal 385 ayat 4 KUHP, pasal 263 ayat 1, ayat 2 KUHP, pasal 266 ayat 2 KUHP maka Majelis Hakim menilai bahwa adanya laporan yang dilakukan Para Tergugat Konvensi terhadap Penggugat Konvensi dengan dugaan tindak pidana sebagaimana tersebut di atas belum cukup membuktikan adanya suatu tipu daya dan rekayasa yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi tetapi harus adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Penggugat Konvensi bersalah melakukan tindak pidana tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T/PR-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Byw, tanggal 13 Juni 2023 dan bukti bertanda T/PR-15 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Byw, tanggal 13 Desember 2022 yang mana terhadap bukti surat tersebut Para Tergugat Konvensi ingin mengutip dan mengambil keterangan saksi atas nama notaris Maria Ulfah dan Sujarwo yang terdapat dalam putusan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya putusan merupakan akta outentik namun demikian oleh karena yang dimaksudkan oleh Para tergugat Konvensi ingin mengambil keterangan saksi incasu keterangan saksi Notaris Maria Ulfah dan Sujarwo maka sesuai dengan ketentuan bahwa Saksi adalah orang yang memberikan

Halaman 53 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan/kesaksian di depan pengadilan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendiri, dengar sendiri atau alami sendiri, yang dengan kesaksian itu akan menjadi jelas suatu perkara. Keterangan seorang saksi harus disampaikan secara lisan dan pribadi artinya tidak boleh diwakilkan kepada orang lain dan harus dikemukakan secara lisan di sidang pengadilan yang mana hal ini ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/ Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 menyebutkan bahwa Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian sehingga dengan demikian maka apabila Para Tergugat Konvensi ingin memperoleh keterangan saksi atas nama notaris ulfah dan Sujarwo maka harus dihadirkan dalam perkara incasu bukan mengambil alih dari perkara terdahulu walaupun benar keterangan saksi tersebut diberikan dibawah sumpah dan dalam persidangan akan tetapi hal tersebut tidaklah diperkenankan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun tertanggal 10 Pebruari 2011 atas dua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif karena tidak menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud karena masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa tidak memenuhi syarat ketiga (suatu hal tertentu) dan syarat keempat (sebab yang halal) dari Pasal 1320 KUHPerdato maka suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif sehingga perjanjian batal demi hukum. Bahwa Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdato sedangkan sebab hal yang halal, KUHPerdato tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti bertanda P/TR-2 maka kewajiban Para Pihak (Penggugat dan Mariyun) dalam perjanjian tersebut telah jelas yang mana Para Pihak sepakat untuk melakukan jualbeli

Halaman 54 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang pembayaran dilakukan secara bertahap/diangsor dengan pelunasan dilakukan setelah sertifikat tanah tersebut dibaliknamakan atas nama Pembeli (Penggugat Konvensi) yang kemudian apabila dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-1 berupa Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2007 dapat disimpulkan bahwa Para Pihak yang melakukan perjanjian mengetahui bahwa sertifikat objek perjanjian maish menjadi jaminan hutang pihak penjual (mariyun) kepada pihak III sehingga dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013 menunjukkan bahwa benar kedua sertifikat tersebut menjadi jaminan hutang atas nama Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sehingga ketidak-mampuan Penjual (mariyun) menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik tersebut bukan karena objek perjanjian tidak ada atau milik orang lain melainkan karena sebagai jaminan hutang yang tidak mengakibatkan adanya peralihan hak terlebih lagi bahwa sertifikat hak milik atas tanah adalah bukti kepemilikan sehingga sepanjang nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tersebut tidak berubah maka hak kepemilikan tetap melekat pada nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut dan selain itu telah ternyata bahwa perjanjian jualbeli antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun merupakan causa yang halal yang tidak dilarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka dalil Para Tergugat Konvensi yang mendalilkan Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun tertanggal 10 Pebruari 2011 atas dua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi mendalilkan yang pada pokoknya penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak (Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi) secara bersamaan hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bersama pak de Muhfid mengantarkan sertifikat tersebut ke Notaris Maria Ulfa yang rencananya

Halaman 55 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

akan dibaliknamakan dari Pak Mariyun ke Pak Basiran Istadi kemudian besoknya saksi disuruh memanggil anak-anak dari Pak Mariyun dan pada saat itu saksi tidak masuki kedalam Kantor Notaris dan saksi lihat saat itu Nur Khofifah (tergugat II) dan Irfan Bahtiar (tergugat III) ada lalu saksi pulang, bahwa Siti Qosama saat itu berada di Luar Negeri, dan pada saat di Notaris Maria Ulfa, Saksi tidak mengetahui apakah Nur Khofifah dan Irfan Bahtiar ketemu Pak Basiran;

Menimbang, bahwa terhadap adanya fakta bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak (Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi) secara bersamaan akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata dinyatakan bahwa, “akta otentik ialah suatu akta yang yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta itu dibuat dan berdasarkan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Akta yang dibuat oleh PPAT harus dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi”, dan dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT dan dalam penjelasannya menyebutkan bahwa Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut jelas bahwa agar akta PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik maka disyaratkan pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud sehingga apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka kekuatan pembuktian akta PPAT tersebut terdegradasi derajatnya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan;

Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dihubungkan dengan adanya fakta bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak (Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi) secara bersamaan maka kekuatan pembuktian dari Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 menjadi akta dibawah tangan bukan perjanjian tersebut batal demi hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Tergugat Konvensi sehingga apabila dihubungkan dengan seluruh rangkaian proses peralihan tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 dari awal berupa Pernyataan Jual Beli tertanggal 7 Mei 2007 jo Perjanjian tertanggal 10 Februari 2011 (vide bukti P/TR-1 dan Bukti P/TR-2) kemudian pelunasan pembayaran yang dilakukan Penggugat Konvensi kepada Tergugat III Konvensi (vide bukti P/TR-3) sampai dengan timbulnya Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 (vide bukti P/TR-4 dan P/TR-6) maka telah menunjukkan Peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Para Tergugat Konvensi tidak dapat menyangkal dalil Penggugat Konvensi sehingga oleh karenanya Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok sengketa yang kedua mengenai Apakah perbuatan Para Tergugat Konvensi yang Menguasai dan tidak mau menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No. 1827 merupakan perbuatan melawan hukum akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

Menimbang, bahwa Substansi dari perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila;
- c. bertentangan dengan azas "Kepatutan, Ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat;

Dengan memperhatikan dasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan Pasal 1365 BW (KUHPerdata) itu harus dipenuhi dalam halnya perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. ada tindakan yang melawan hukum;
- b. ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan
- c. ada kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa dari alat bukti P/TR-8 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1827 yang pada pokoknya menerangkan pemegang Hak Milik atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas 1338M2 sebagaimana termuat dalam SHM nomor 1827 adalah Mariyun dihubungkan dengan bukti surat bertanda T/PR-9 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, yang pada pokoknya menerangkan pemegang hak atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas 1338M2, sebagaimana termuat dalam SHM 1827 adalah siti qosamah, nur khofifah, mohamad irfan bahtiar maka menunjukkan bahwa Pemegang Hak atas sertifikat Hak Milik atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyuwangi, Luas : 1338M2 sebagaimana termuat dalam SHM 1827 telah beralih dari Mariyun kepada Para Tergugat Konvensi atas dasar Waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P/TR-8 dan bukti bertanda T/PR-9 dihubungkan dengan hal-hal yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal telah terungkap fakta bahwa penguasaan objek sengketa (sertifikat Hak Milik 1827) berada pada Para Tergugat Konvensi maka Pemegang Hak Atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas : 1338M2 sebagaimana termuat SHM 1827 adalah Para Tergugat Konvensi dan SHM 1827 berada dalam penguasaan Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya sebagaimana terurai diatas mengenai Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum sehingga Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Para Tergugat Konvensi melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827 ke atas nama Para Tergugat Konvensi dan penguasaan Para Tergugat Konvensi terhadap SHM 1827 tidak memiliki alas hak yang sah oleh karenanya perbuatan Para Tergugat Konvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa untuk lebih yakinnya Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini dan untuk mengetahui benar tidaknya batas-batas objek yang menjadi sengketa, maka oleh Majelis Hakim telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat di mana objek sengketa tersebut terletak pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan di tempat tersebut, maka diperoleh fakta-fakta, yang fakta-fakta mana diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak, saksi-saksi dan para petugas desa yang bersangkutan, yang mana hasil pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 2023 telah termuat jelas dan lengkap dalam berita acara persidangan dan untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini serta menjadi satu kesatuan yang lengkap dengan putusan ini;

Halaman 59 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa berupa bukti kepemilikan berupa sertifikat SHM 1827 yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, Luas 1338M2 dengan batas-batas tanah yakni,

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tukiman,
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Shobirin,
- sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHM No. 1825;
- sebelah timur berbatasan dengan tanah SMP 17 Agustus;

Oleh karena Penggugat Konvensi telah mampu membuktikan dalil-dalil Gugatannya atas objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat Konvensi maka secara A contrario, Para Tergugat Konvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil Bantahannya sehingga Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya dikabulkan, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 2 (dua) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) hak milik atas sebidang tanah, sebagaimana dimaksud dalam asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1827 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Muncar, Desa Sumberberas tersebut di atas oleh karena selama jalannya persidangan Penggugat Konvensi tidak mengajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri sehingga Majelis Hakim selama dalam persidangan berlangsung tidak pernah meletakkan sita Jaminan maka dengan demikian petitum angka 2 (dua) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap Petitum angka 3 (tiga) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beretikad baik yang harus dilindungi oleh hukum dan Petitum angka 4 (empat) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Perjanjian jual beli yang

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827 oleh karena dalam pertimbangannya Majelis Hakim menilai Penggugat Konvensi telah mampu membuktikan dalil mengenai sahnya Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya maka Petitum angka 3 (tiga) dan Petitum angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah: Hak milik atas sebidang tanah yang dimaksud dan diuraikan dalam Salinan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang telah diterbitkan oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Banyuwangi pada tanggal 22 Oktober 2002 dari pemilik tanah tersebut yaitu almarhum Mariyun dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P.Nanang/Sudarmi/Hermanto, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Shobirin, sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya Sumber beras dan sebelah timur berbatasan dengan tanah SHM No. 1827 dahulu atas nama MARIYUN (sekarang atas nama Para Tergugat), dan bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara : Tembok (Tanah Saudara Nanang); Sebelah Timur : Tembok (Tanah Sekolah SMP.17); Sebelah Selatan: Tembok (Tanah Milik Imam.); Sebelah Barat: Jalan Raya oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Konvensi mampu membuktikan Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum maka Petitum angka 5 (lima) patut untuk

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dengan perbaikan redaksional disesuaikan dengan hasil pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 6 (enam) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang tidak menyerahkan SHM No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan akta Jual beli yang diperbuat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena Majelis Hakim menilai Penggugat Konvensi telah mampu membuktikan dalil Perbuatan melawan hukum Para Tergugat Konvensi yaitu Menguasai dan tidak mau menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No. 1827 maka petitum angka 6 (enam) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk dilakukan peralihan hak kepemilikan ke atas nama Penggugat oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Konvensi mampu membuktikan penguasaan Para Tergugat Konvensi atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan telah ternyata bahwa Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum maka Petitum angka 7 (tujuh) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan atau siapapun yang menguasai atau turut menguasai bidang-bidang tanah objek perkara milik Penggugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat oleh karena berdasarkan hasil Pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 9 Nopember 2023 telah terungkap fakta bahwa penguasaan bidang-bidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 ada pada

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan Penggugat Konvensi maka Petitum angka 8 (delapan) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap Petitum angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar secara tunai dan seketika ganti kerugian kepada Penggugat, baik materiil maupun imateriil, total sebesar Rp1.150.000.000,00 (Satu milyar seratus lima puluh juta Rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa, kerugian-kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat;
- Bahwa, setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim menilai bahwa Pembayaran kompensasi dan Kerugian tidak terperinci dan lengkap

maka berdasarkan hal tersebut maka Petitum angka 9 (sembilan) tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 10 (sepuluh) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang tidak menyerahkan secara sukarela Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan balik nama keatas nama Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian yang tidak menyerahkan dokumen Sertifikat tanah tersebut oleh karena Majelis Hakim menilai Penggugat Konvensi mampu membuktikan penguasaan Para Tergugat Konvensi atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan penghukuman terhadap Para Tergugat Konvensi bukanlah pembayaran sejumlah uang maka Petitum angka 10 (sepuluh) Penggugat Konvensi patut untuk dikabulkan namun demikian besaran jumlah uang paksa (dwangsom) ditentukan oleh Majelis Hakim maka Majelis Hakim menilai uang paksa yang pantas dan layak dikenakan kepada Para Tergugat Konvensi adalah seperti yang tercantum dalam amar putusan ini

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi

Halaman 63 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun upaya hukum lainnya maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil maka petitum angka 11 (sebelas) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 (dua belas) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Konvensi mampu membuktikan penguasaan Para Tergugat Konvensi atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan telah ternyata bahwa Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum maka Petitum angka 12 (dua belas) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, oleh karena tidak semua Petitum Penggugat Konvensi dikabulkan maka petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara dalam Konvensi ini akan dipertimbangkan bersama sama dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya untuk memperoleh Hak Para Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1825 Luas : 1860M2 dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 Luas : 1338 M2 yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan putusan Pengadilan Agama Banyuwangi dengan Nomor Perkara : 0334/Pdt.G/2004/PA. Bwi tanggal 09 Desember 2004 yang sekarang berada dalam penguasaan Tergugat Konvensi;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa perikatan jual beli meskipun tahun 2011 dilakukan oleh saudara Mariyun namun kemudian setelah saudara Mariyun meninggal dunia oleh para penggugat rekonvensi telah menyetujui proses jual beli tersebut dengan telah dilakukannya peralihan hak atas tanah terhadap SHM No. 1825, sedangkan terhadap sertifikat SHM No. 1827 belum dilakukan peralihan dikarenakan Para Penggugat Rekonvensi tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Pejabat PPAT yang telah ditunjuk bersama yakni Mariah Ulfa, S.H., namun akta jual beli terhadap objek SHM No. 1827 telah dilakukan penandatanganan oleh para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi namun belum diberi nomor akta jual beli oleh pejabat PPAT MARIYAH ULFAH, S.H., dikarenakan SHM No. 1827 tidak kunjung diserahkan oleh para Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa dasar penguasaan objek oleh Tergugat Rekonvensi adalah adanya kesepakatan jual beli antara Tergugat Rekonvensi dan saudara Mariyun;
3. Bahwa dalil gugatan Rekonvensi merupakan dalil pengingkaran atas segala perbuatan yang telah disetujui oleh Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi;
4. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi maupun perbuatan para Penggugat rekonvensi merupakan perbuatan hukum yang sah menurut hukum, Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan perdata ini sebagai bentuk perlawanan atas laporan pidana para penggugat rekonvensi;
5. Bahwa tergugat rekonvensi menolak dengan tegas terkait dengan penguasaan objek jual beli tanpa hak dan melawan hukum serta berakibat kerugian pada Para Penggugat Rekonvensi
6. Bahwa proses peralihan hak atas objek jual beli telah sepenuhnya dilakukan melalui persetujuan para penggugat rekonvensi, hal mana telah Tergugat Rekonvensi uraikan dalam konvensi angka (7) dan telah pula Tergugat Rekonvensi uraikan dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Apakah Perjanjian Jual-Beli antara Tergugat Rekonvensi dan Mariyun yang dituangkan dalam Perjanjian dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 dan Perjanjian antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

dituangkan dalam Akta Jual-Beli Nomor 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H. tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian sehingga harus batal demi hukum atau dibatalkan?

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHperdata mengenai syarat sahnya Perjanjian sebagaimana terurai di atas, syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian sehingga Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) akibatnya perjanjian dapat dibatalkan sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) akibatnya perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat bertanda T/PR-6 berupa Petikan Amar Putusan Nomor Perkara 0334/Pdt.G/2004/PA.Bwi, tanggal putus 09 Desember 2004 telah terungkap fakta bahwa terhitung sejak tanggal 9 Desember 2004 perkawinan antara Mariyun dengan Penggugat I Rekonvensi putus karena perceraian dan khususnya terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 (objek perjanjian tanggal 10 Pebruari 2011) merupakan harta bersama sehingga apabila dihadapkan dengan bukti bertanda P/TR-1 dan bukti bertanda P/TR-2 yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi telah ternyata objek perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dan Mariyun berupa tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 telah ditetapkan sebagai harta bersama antara Mariyun dan Penggugat I Rekonvensi sehingga kesepakatan jual-beli antara Tergugat Rekonvensi dan Mariyun terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sebagaimana Surat Perjanjian Jual-Beli tertanggal 10 Februari 2011 dilakukan setelah adanya perceraian antara Mariyun dan Penggugat I Rekonvensi dan objek perjanjian telah ditetapkan sebagai harta bersama maka perjanjian tersebut haruslah melibatkan Penggugat I Rekonvensi selaku Pemilik objek Perjanjian namun demikian untuk menentukan sah atau tidaknya perjanjian antara Mariyun dan Tergugat Rekonvensi

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan maka haruslah ditinjau secara keseluruhan dari rangkaian peristiwa jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dihubungkan peristiwa yang diterangkan oleh bukti surat bertanda T/PR-6 terhadap perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Mariyun maka Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian dapat dibatalkan bukan batal demi hukum sehingga konsekuensinya Perjanjian tersebut (Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Pebruari 2011) tetap mengikat kedua belah pihak (Mariyun dan Tergugat Rekonvensi), selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (Penggugat I Rekonvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan dari hal-hal yang diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal telah terungkap fakta bahwa salah satu pihak dalam Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Pebruari 2011 yaitu Mariyun meninggal dunia sedangkan berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-1, P/TR-2, dan P/TR-9 yang dikuatkan Saksi Sujarwo telah terungkap pula fakta bahwa Pihak-pihak dalam Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Pebruari 2011 (Tergugat Rekonvensi dan Mariyun) belum memenuhi seluruh kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan status dan akibat hukum dari Perjanjian jual beli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 tanggal 10 Pebruari 2011 setelah pihak Penjual yaitu Mariyun meninggal dunia;

Menimbang, bahwa pada dasarnya meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak serta merta membuat kewajiban pihak tersebut hilang/tidak perlu dilakukan karena dengan meninggalnya Mariyun sebagai penjual maka ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris (Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPer). Ini dinamakan hak saisine yang mana hak saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat bertanda P/TR-3 berupa kwitansi tertanggal 5 Februari 2013 yang pada pokoknya menerangkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan tanah sebagaimana termuat SHM 1825 dan

Halaman 67 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

SHM 1827 dengan melakukan pembayaran sejumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat III Rekonvensi dihadapan Mufid (kakak kandung Penggugat I Rekonvensi), Sujatmiko, dan Sujarwo dan keterangan saksi Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi telah membenarkan tandatangannya dalam bukti P/TR-3 dan kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) ditandatangani oleh Irfan Bahtiar (Penggugat III Rekonvensi) yang mana pembuatan kwitansinya tersebut di rumah Irfan Bahtiar dan dibawa oleh Pakdenya bernama Muhfid, lalu saksi meminta tanda tangan dan saksi bilang ini yang untuk membayar hutangnya Pak Mariyun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat bertanda P/TR-3 berupa kwitansi tertanggal 5 Februari 2013 yang dikuatkan keterangan saksi Sujarwo menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dan alm. Mariyun, tertanggal 10 Pebruari 2011 dengan jumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013 dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-13 berupa Surat Kuasa Nomor 001/LSM-Gerak/II/2013 dari Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi kepada Sujarwo tanggal 5 Februari 2013 menunjukkan Sujarwo (saksi Tergugat Rekonvensi) selaku kuasa dari Ahli waris Mariyun (Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi) telah melakukan pelunasan hutang atas nama Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bukti surat bertanda P/TR-4 berupa blanko akta Jual Beli tanpa nomor dan tanggal yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., yang pada pokoknya menerangkan Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi telah membubuhkan tanda tangan pada blanko akta jual beli tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827/Desa Sumberberas, bukti surat bertanda P/TR-6 berupa Akta Jual Beli nomor 100/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli antara ahliwaris alm Mariyun (Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi) dan mantan istri Alm. Mariyun (Penggugat I Rekonvensi) dengan Tergugat Rekonvensi atas tanah

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana termuat dalam SHM No.1825, bukti bertanda P/TR-7 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemegang hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825, bukti bertanda P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. yang pada pokoknya menerangkan Para Penggugat Rekonvensi telah memberikan sidk jari dihadapan Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan keterangan Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah kuasa para Ahli Waris Mariyun (Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi) pengurusan Sertifikat yang dijaminan kepada Pak Didik yaitu SHM No.1827 dan SHM No.1825 yang pada saat itu digadaikan ke Pak Didik dan setelah dilakukan Pelunasan lalu pergi ke Notaris Maria Ulfah untuk menyerahkan Sertifikat tersebut dan yang datang ke Notaris tersebut Nur Khofifah, Irfan Bahtiar dan Pakde Mufid sedang Basiran tidak datang ke Notaris tersebut bahwa pada saat itu Ahli Waris tanda tangan di dalam Kantor Notaris tersebut, tinggal menunggu ibunya (Siti Qosamah) yang masih berada di Luar Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47, tanggal 24 Juli 2013 yang dikuatkan keterangan saksi Sujarwo telah terungkap fakta bahwa hutang Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar lunas dan jaminan hutang tersebut berupa SHM 1825 dan SHM 1827 telah diserahkan oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi melalui Pakde Mufid kepada Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-6 berupa Akta Jual Beli nomor 100/2022 tanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. dihubungkan dengan bukti surat bertanda P/TR-7 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1825 atas nama Basiran Istadi serta didukung oleh keterangan Sujarwo telah terungkap fakta bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dari Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi atas dasar jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P/TR-5 berupa berupa blanko akta Jual Beli tanpa nomor dan tanggal yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan bukti bertanda P/TR-10 berupa Surat Lembar Sidik Penghadap

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H. yang didukung oleh keterangan saksi Sujarwo memberikan petunjuk bahwa Para Penggugat Rekonvensipun telah memberikan persetujuan/kesepakatan untuk melakukan jual beli dan peralihan kepada Tergugat Rekonvensi terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai di atas, yang mana telah terungkap fakta adanya pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2011 dengan jumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat III Rekonvensi, penyerahan SHM 1825 dan SHM 1827 oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi melalui Pakde Mufid kepada Notaris/PPAT Maria Ulfah, S.H., dan Peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dari Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi atas dasar jual beli, serta petunjuk bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah memberikan persetujuan/kesepakatan untuk melakukan jual beli dan peralihan kepada Tergugat Rekonvensi terhadap tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1827 dihubungkan dengan dalil Para Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan Para Penggugat Rekonvensi dipanggil ke kantor Notaris/PPAT Mariah Ulfa hanya untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2750 atas nama H. Kaprawi, Sertifikat Hak Milik Nomor 2751 atas nama Sakdiyah, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2752 atas nama Nur Efendi yang mana berdasarkan Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2011 (vide bukti P/TR-2) merupakan jaminan atas jualbeli tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan jaminan jual beli berupa asli SHM 2750 an. H. Kaprawi, SHM 2751 an. Sakdiyah dan SHM 2752 an. Nur Efendi kepada Mariah Ulfa, S.H., Notaris/PPAT guna dilakukan balik nama dan diserahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi sehingga dari fakta yang terungkap tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah melanjutkan Perjanjian jual beli tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 antara Tergugat Rekonvensi dengan Mariyun sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H.,

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan serta blanko Akta Jual Belinya adalah sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa dari alat bukti bertanda T/PR-7A berupa Surat Kematian Nomor.474.3/117/429.511.02/2023, tanggal 12 April 2023, atas nama Mariyun bukti bertanda T/PR-7B berupa Surat Kematian Nomor 474.3/299/429.511.02/2020 tertanggal 14 Oktober 2020, T/PR-16 berupa Foto nisan P Mariyun dan bukti bertanda T/PR-17 berupa Surat Pernyataan atas nama Mohammad Irfan Bahtiar tanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya menerangkan Mariyun telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 10 Februari 2013 dan keterangan saksi Muniradi yang pada pokoknya menerangkan saksi yang membantu membuat surat kematian Pak Mariyun atas permintaan Pak Mohammad Irfan (Penggugat II Rekonvensi) pada tanggal 22 April 2022, yang mana Pak Mariyun meninggal dunia pada tanggal 10 Februari 2013 karena laka lantas, saksi Siti Anjarwati yang pada pokoknya menerangkan Pak Mariyun meninggal karena kecelakaan pada tanggal 10 Februari 2013 dan pada saat meninggalnya Pak Mariyun tersebut saksi melihat anak-anaknya ada di rumah, namun sebelum Pak Mariyun meninggal dunia, saksi tidak pernah datang ke rumah Siti Qosamah sehingga saksi tidak dapat memastikan sebelum meninggalnya Mariyun tersebut apakah anak-anaknya berada di rumah atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T/PR-7A, bukti bertanda T/PR-7B, bukti bertanda T/PR-16 dan bukti bertanda T/PR-17 dihubungkan dengan keterangan saksi Muniradi dan saksi Siti Anjarwati menunjukkan bahwa Mariyun meninggal dunia tanggal 10 Februari 2013 yang mana maksud dari Para Penggugat Rekonvensi menghadirkan bukti surat dan saksi-saksi untuk meneguhkan dalil bahwa pada tanggal 5 Februari 2013 mariyun masih hidup sehingga pelunasan pembayaran jualbeli tanah SHM 1825 dan SHM 1827 seharusnya diserahkan kepada Mariyun bukan pada ahli warisnya (Vide bukti P/TR-3) namun demikian setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat bertanda T/PR-7A dan T/PR-7B dihubungkan dengan bukti T/PR-17 telah ternyata surat tersebut dibuat atas keterangan Penggugat II Rekonvensi kepada Pihak Desa Kedungrejo yang mana bukti surat tersebut dihadapkan dengan bukti P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47, tanggal 24 Juli 2013 dimana dalam akta tersebut diterangkan Sujarwo mendapatkan kuasa dari Ahli waris Mariyun (Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi) berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan nomor 001/II/2013 tanggal 5 Februari 2013 (vide bukti P/TR-13)

Halaman 71 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

sehingga jika pada tanggal 5 Februari 2013 Mariyun masih hidup maka seharusnya yang memberikan kuasa kepada Sujarwo bukanlah ahli waris dari Mariyun (Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi) tetapi Mariyun sebagai pihak memiliki hutang kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sehingga bukti bertanda T/PR-7A, bukti bertanda T/PR-7B, bukti bertanda T/PR-16 dan bukti bertanda T/PR-17 dihubungkan dengan keterangan saksi Muniradi dan saksi Siti Anjarwati diperbandingkan dengan bukti yang diajukan Tergugat Rekonvensi berupa bukti bertanda P/TR-12 berupa Surat Keterangan Kematian Mariyun yang dikeluarkan oleh Desa Kedungrejo tanggal 13 Februari 2013 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Mariyun telah meninggal dunia pada hari Kamis tanggal 13 Januari 2013 maka mengenai kapan Kematian Mariyun tidak dapat dipastikan sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai Para Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil bantahannya sedangkan mengenai dalil Penggugat III Rekonvensi tidak pernah menerima pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sejumlah Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah) karena pada saat itu sedang tidak sedang berada di banyuwangi akan tetapi berada di Bali sebagaimana keterangan Saksi Siti Anjarwati yang pada pokoknya menerangkan pada saat meninggalnya Pak Mariyun tersebut saksi melihat anak-anaknya ada di rumah, namun sebelum kematian Pak Mariyun saksi tidak pernah datang ke rumah Siti Qosamah sehingga saksi tidak dapat memastikan sebelum meninggalnya Mariyun tersebut apakah anak-anaknya berada di rumah maka Majelis Hakim menilai bahwa keterangan saksi tersebut tidak cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat III Rekonvensi sedang berada di Bali pada saat adanya pelunasan dari Tergugat Rekonvensi sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membantah kebenaran pelunasan atas kekurangan pembelian tanah sebagaimana termuat dalam SHM 1825 dan SHM 1827 sesuai Surat Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2011 sejumlah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang bahwa dari alat bukti surat bertanda T/PR-12 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/10/I/2021/SPKT/Polresta Banyuwangi/Polda Jawa Timur, tanggal 08 Januari 2022 dan bukti bertanda T/PR-13 berupa Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan atas nama Basiran Istadi, tertanggal 01 Agustus

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat I Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi dengan dugaan telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam Pasal 372 KUHP, pasal 385 ayat 4 KUHP, pasal 263 ayat 1, ayat 2 KUHP, pasal 266 ayat 2 KUHP maka Majelis Hakim menilai bahwa adanya laporan yang dilakukan Para Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi dengan dugaan tindak pidana sebagaimana tersebut di atas belum cukup membuktikan adanya suatu tipu daya dan rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tetapi harus adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat Rekonvensi bersalah melakukan tindak pidana tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T/PR-8 berupa Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Byw, tanggal 13 Juni 2023 dan bukti bertanda T/PR-15 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 131/Pdt.G/2022/PN Byw, tanggal 13 Desember 2022 yang mana terhadap bukti surat tersebut Para Penggugat Rekonvensi ingin mengutip dan mengambil keterangan saksi atas nama notaris Maria Ulfah dan Sujarwo yang terdapat dalam putusan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya putusan merupakan akta outentik namun demikian oleh karena yang dimaksudkan oleh Para Penggugat Rekonvensi ingin mengambil keterangan saksi incasu keterangan saksi Notaris Maria Ulfah dan Sujarwo maka sesuai dengan ketentuan bahwa Saksi adalah orang yang memberikan keterangan/kesaksian di depan pengadilan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendiri, dengar sendiri atau alami sendiri, yang dengan kesaksian itu akan menjadi jelas suatu perkara. Keterangan seorang saksi harus disampaikan secara lisan dan pribadi artinya tidak boleh diwakilkan kepada orang lain dan harus dikemukakan secara lisan di sidang pengadilan yang ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/ Pdt/1985 tanggal 29 Nopember 1988 menyebutkan bahwa Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian) sehingga dengan demikian maka apabila Para Penggugat Rekonvensi ingin memperoleh keterangan saksi atas nama notaris ulfah dan Sujarwo maka harus dihadirkan dalam perkara incasu bukan mengambil alih dari perkara terdahulu walaupun benar keterangan saksi tersebut diberikan dibawah sumpah dan dalam persidangan akan tetapi hal tersebut tidaklah diperkenankan dan haruslah dikesampingkan;

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Perjanjian antara Tergugat Rekonvensi dan alm. Mariyun tertanggal 10 Pebruari 2011 atas dua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif karena tidak menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik dimaksud karena masih menjadi jaminan hutang kepada pihak lain akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa tidak memenuhi syarat ketiga (suatu hal tertentu) dan syarat keempat (sebab yang halal) dari Pasal 1320 KUHPerdata maka suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif sehingga perjanjian batal demi hukum. Bahwa Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdata sedangkan sebab hal yang halal, KUHPerdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti bertanda P/TR-2 maka kewajiban Para Pihak (Tergugat Rekonvensi dan Mariyun) dalam perjanjian tersebut telah jelas yang mana Para Pihak sepakat untuk melakukan jualbeli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1827 dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang pembayaran dilakukan secara bertahap/diangsor dengan pelunasan dilakukan setelah sertifikat tanah tersebut dibaliknamakan atas nama Pembeli (Tergugat Rekonvensi) yang kemudian apabila dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-1 berupa Surat Pernyataan tertanggal 7 Mei 2007 dapat disimpulkan bahwa Para Pihak yang melakukan perjanjian mengetahui bahwa sertifikat objek perjanjian masih menjadi jaminan hutang pihak penjual (mariyun) kepada pihak III sehingga dihubungkan dengan bukti bertanda P/TR-9 berupa Akta Pembayaran Hutang Nomor 47 tanggal 24 Juli 2013 menunjukkan bahwa benar kedua sertifikat tersebut menjadi jaminan hutang atas nama Mariyun kepada Didik Eko Suprpto, S.Pd., M.Pd., sehingga ketidak-mampuan Penjual (mariyun) menunjukkan dan menyerahkan kedua asli Sertifikat Hak Milik tersebut bukan karena objek perjanjian tidak ada atau milik orang lain melainkan karena sebagai jaminan hutang yang tidak

Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan adanya peralihan hak terlebih lagi bahwa sertifikat hak milik atas tanah adalah bukti kepemilikan sehingga sepanjang nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tersebut tidak berubah maka hak kepemilikan tetap melekat pada nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut dan selain itu telah ternyata perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Mariyun merupakan causa yang halal yang tidak dilarang dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka dalil Para Penggugat Rekonvensi yang mendalilkan Perjanjian antara Penggugat dan alm. Mariyun tertanggal 10 Pebruari 2011 atas dua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dan 1827 batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif tidak beralasan dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan yang pada pokoknya penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak (Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi) secara bersamaan hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi Sujarwo yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi bersama pak de Muhfid mengantarkan sertifikat tersebut ke Notaris Maria Ulfa yang rencananya akan dibaliknamakan dari Pak Mariyun ke Pak Basiran Istadi kemudian besoknya saksi disuruh memanggil anak-anak dari Pak Mariyun dan pada saat itu saksi tidak masuki kedalam Kantor Notaris dan saksi lihat saat itu Nur Khofifah (Penggugat II Rekonvensi) dan Irfan Bahtiar (Penggugat III Rekonvensi) ada lalu saksi pulang, bahwa Siti Qosama saat itu berada di Luar Negeri, dan pada saat di Notaris Maria Ulfa, Saksi tidak mengetahui apakah Nur Khofifah dan Irfan Bahtiar ketemu Pak Basiran;

Menimbang, bahwa terhadap adanya fakta bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak (Tergugat Rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi) secara bersamaan akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara dinyatakan bahwa, “akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta itu dibuat dan berdasarkan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “Akta yang dibuat oleh PPAT harus dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi”, dan dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT dan dalam penjelasannya menyebutkan bahwa Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut jelas bahwa agar akta PPAT dapat dikatakan sebagai akta otentik maka disyaratkan pembacaan akta dilakukan sendiri oleh PPAT, Penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud sehingga apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka kekuatan pembuktian akta PPAT tersebut terdegradasi derajatnya dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dihubungkan dengan adanya fakta bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 tidak dihadiri oleh Para Pihak secara bersamaan maka kekuatan pembuktian dari Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 menjadi akta dibawah tangan bukan perjanjian tersebut batal demi hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvensi sehingga apabila dihubungkan dengan seluruh rangkaian proses peralihan tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 dari awal berupa Pernyataan Jual Beli tertanggal 7 Mei 2007 jo Perjanjian tertanggal 10 Pebruari 2011(vide bukti P/TR-1 dan Bukti P/TR-

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) kemudian pelunasan pembayaran yang dilakukan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat III Rekonvensi (vide bukti P/TR-3) sampai dengan timbulnya Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan serta penandatanganan blanko Akta Jual Beli atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 (vide bukti P/TR-4 dan P/TR-6) maka telah menunjukkan adanya Peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 kepada Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alat Bukti bertanda T/PR-1 berupa KTP an. Siti Qosamah, Bukti bertanda T/PR-2 berupa KTP an. Nur Khofifah, Bukti bertanda T/PR-3 berupa KTP an. Mohamad Irfan Bahtiar, Bukti bertanda T/PR-4 berupa Kartu Keluarga an. Siti Qosamah dan Bukti bertanda T/PR-5 berupa Kartu Keluarga an. Nur Khofifah hanya menerangkan identitas dan susunan keluarga Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti bertanda T/PR-14 berupa Perjanjian Sewa Tanah yang dibuat oleh Basiran Istadi dengan Edy Purnomo, pada tanggal 21 Oktober 2021, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah menyewakan tanah objek sengketa kepada Edy Purnomo namun oleh karena telah ada Peralihan hak atas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1825 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1827 kepada Tergugat Rekonvensi maka adanya penyewaan tanah objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai Para Penggugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan bahwa Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan Mariyun dan Akta Jual-Beli Nomor 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H. terhadap proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 dengan luas 1860M2, yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi adalah tidak sah menurut Hukum sehingga sehingga oleh karenanya Petitem Pokok Para Penggugat Rekonvensi yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan Surat Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan Mariyun adalah Batal

Halaman 77 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demi Hukum dan Membatalkan Akta Jual-Beli Nomor 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H. terhadap proses peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1825 dengan luas 1860M2, yang terletak di Desa Sumberberas, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Pokok Penggugat mengenai Perjanjian Jual-Beli dibawah tangan tertanggal 10 Februari 2011 dan Akta Jual-Beli Nomor 100/2022, tanggal 11 Maret 2022, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mariah Ulfa, S.H. tidak beralasan dan harus ditolak maka Petitum selain dan selebihnya berhubungan erat dengan Petitum Pokok Penggugat maka Petitum selain dan selebihnya haruslah dinyatakan tidak beralasan dan haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai siapakah yang seharusnya membayar biaya perkara dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensinya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensi, pihak Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkaranya, yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Reglemen Hukum Acara untuk Jawa dan Madura atau HIR, Rv, KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beretika baik yang harus dilindungi oleh hukum;

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Mariyun atas SHM No. 1825 dan SHM No. 1827 tanggal 10 Februari 2011, yang kemudian diperjanjikan Kembali oleh Penggugat dengan Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli No. 100/2022, tanggal 11 Maret 2022 dan blanko Akta Jual Beli atas SHM No. 1827;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah:
 - a. sebidang tanah yang dimaksud dan diuraikan dalam Salinan Buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1825 yang telah diterbitkan oleh kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Banyuwangi pada tanggal 22 Oktober 2002 dari pemilik tanah tersebut yaitu almarhum MARIYUN dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P. Nanang;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Shobirin;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya Sumber beras;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah SHM No. 1827;
 - b. sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1827, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tembok (Tanah Tukiman);
 - Sebelah Timur : Tembok (Tanah Sekolah SMP 17);
 - Sebelah Selatan : Tembok (Tanah Milik Shobirin);
 - Sebelah Barat : Tanah SHM No. 1825;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang tidak menyerahkan SHM No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan proses balik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan akta Jual beli yang diperbuat dihadapan Notaris/PPAT Mariah Ulfah, S.H., adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk dilakukan peralihan hak kepemilikan ke atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang tidak menyerahkan secara sukarela Sertifikat Hak Milik No. 1827 kepada Penggugat untuk dilakukan balik nama keatas nama Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Rp500.000,00 (Lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaian yang tidak menyerahkan dokumen Sertifikat tanah tersebut;

8. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
9. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi Untuk Selain dan Selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi Untuk Seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.624.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023 oleh kami, I Wayan Sukradana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dicky Ramdhani, S.H., dan Firlando, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Soeprijadi, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi secara persidangan elektronik (e-litigasi) dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dicky Ramdhani, S.H.

I Wayan Sukradana, S.H., M.H.

Firlando, S.H.

Panitera Pengganti,

Soeprijadi,

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2023/PN Byw

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

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Meterai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 4. Proses | : | Rp100.000,00; |
| 5. Sumpah | : | Rp40.000,00; |
| 6. Panggilan | : | Rp84.000,00; |
| 7. PNBP | : | Rp50.000,00; |
| 8. Pemeriksaan setempat | : | Rp1.300.000,00; |
| Jumlah | | Rp1.624.000,00; |

(satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah)