



**PUTUSAN**  
**Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kab. Madiun yang mengadiliperkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Setya Hadi**, berkedudukan di Slumbung, RT. 001 RW. 003, Desa Padas, Kec. Padas, Kab. Ngawi, Padas, Padas, Kabupaten Ngawi, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. RIO SAPUTRA, S.H., M.H., CM., CLA., CTLC. dan kawan-kawan beralamat kantor di Jalan Raya Sidomulyo, RT. 24 RW. 05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, dengan alamat elektronik *riosaputralaw@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 03 Juli 2023, sebagai **Penggugat I**;
- 2. Eni Bhinekawati**, berkedudukan di Jl. MT Haryono 46, RT. 018 RW. 005, Desa Krajan, Kec. Mejayan, Kab. Madiun, Krajan, Mejayan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. RIO SAPUTRA, S.H., M.H., CM., CLA., CTLC. dan kawan-kawan beralamat kantor di Jalan Raya Sidomulyo, RT. 24 RW. 05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, dengan alamat elektronik *riosaputralaw@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 03 Juli 2023, sebagai **Penggugat II**;
- 3. Dian Kumalasari S.E.**, berkedudukan di Jl. Satriomanah No. 329 A, RT. 011 RW. 002, Desa Kenongorejo, Kec. Pilangkenceng, Kab. Madiun, Kenongorejo,

*Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pilangkenceng, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. RIO SAPUTRA, S.H., M.H., CM., CLA., CTLC. dan kawan-kawan beralamat kantor di Jalan Raya Sidomulyo, RT. 24 RW. 05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, dengan alamat elektronik [riosaputralaw@gmail.com](mailto:riosaputralaw@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 03 Juli 2023, sebagai **Penggugat III**;

4. **Ninik Sulistyowati**, berkedudukan di Sirapan, RT. 001 RW. 001, Desa Sirapan, Kec. Madiun, Kab.Madiun, Sirapan, Madiun, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. RIO SAPUTRA, S.H., M.H., CM., CLA., CTLC. dan kawan-kawan beralamat kantor di Jalan Raya Sidomulyo, RT. 24 RW. 05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, dengan alamat elektronik [riosaputralaw@gmail.com](mailto:riosaputralaw@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 03 Juli 2023, sebagai **Penggugat IV**;

5. **Etyk Kurniawati**, berkedudukan di Balibatur, RT. 002 RW. 003, Desa Temboro, Kec. Karas, Kab. Magetan, Temboro, Karas, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. RIO SAPUTRA, S.H., M.H., CM., CLA., CTLC. dan kawan-kawan beralamat kantor di Jalan Raya Sidomulyo, RT. 24 RW. 05 Sidomulyo, Kecamatan Sawahan, Kabupaten Madiun, dengan alamat elektronik [riosaputralaw@gmail.com](mailto:riosaputralaw@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor :

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 03 Juli 2023,  
sebagai **Penggugat V**;

Lawan:

1. **Ny. Siti Rukayah**, bertempat tinggal di Jalan Swadaya RT. 007 RW.007, Kel. Pangkalan Jati, Kec. Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, Pangkalan Jati, Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibrahim Achmad, S.H., M.H. beralamat kantor di Jalan Banjarmanis No. 1 Perum Panorama Wilis III Banjarejo Taman Kota Madiun, dengan alamat elektronik [ibrahim.achmad04@gmail.com](mailto:ibrahim.achmad04@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2023, sebagai **Tergugat I**;

2. **Ny. Siti Rohmah**, berkedudukan di Ds. Ngampel, RT. 020 RW. 006, Kec. Mejayan, Kab. Madiun, Jawa Timur, Ngampel, Mejayan, Kabupaten Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibrahim Achmad, S.H., M.H. beralamat kantor di Jalan Banjarmanis No. 1 Perum Panorama Wilis III Banjarejo Taman Kota Madiun, dengan alamat elektronik [ibrahim.achmad04@gmail.com](mailto:ibrahim.achmad04@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2023, sebagai **Tergugat II**;

**Kepala ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun**, berkedudukan di JL. Soekarno-Hatta No. 17 Madiun, Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun, Jawa Timur, Pandean, Taman, Kota Madiun, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZIPPO SURYA ANGGARA PUTRA, S.H. dan kawan-kawan, merupakan aparatur dari instansi tersebut, beralamat di Jalan Soekarno – Hatta No. 17, Kota

*Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madiun, dengan alamat elektronik  
atrbpnbkmadiun@gmail.com berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus Nomor: 015/SKK/X/2023 tanggal 23  
Oktober 2023, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9  
Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Kab. Madiun pada tanggal 10 Oktober 2023 dalam Register Nomor  
30/Pdt.G/2023/PN Mjy, telah mengajukan gugatan dan adanya perubahan  
gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA TERGUGAT (seluruh Ahli Waris dari Mochamad Said)  
memiliki Harta bersama berupa sebidang tanah yang terletak di RT. 020  
RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan  
Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said,  
seluas 2.158 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Tanah Milik Sutejo Saksono;  
Selatan : Masjid / Tanah Milik Juri;  
Timur : Jalan Patimura;  
Barat : Tanah Milik Iskandar;
2. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh PARA  
TERGUGAT tertanggal 10 April 2017, Sertipikat tanah tersebut hilang  
karena ikut hanyut terbawa banjir ketika bencana banjir melanda rumah  
Mochamad Said pada tahun 1998;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah NTPN :  
820220614695842 tertanggal 14 Juni 2022 atas sebidang tanah yang  
terletak di RT. 020 RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan  
Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama  
Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> tidak sedang dalam tanggungan /

*Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



jaminan dan tidak sedang dalam sitaan. Artinya sertifikat tanah tersebut benar-benar hilang dan tidak sedang dijadikan jaminan pinjaman kepada pihak lain;

4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Maret 2017 telah terjadi Jual Beli Tanah antara PARA TERGUGAT sebagai Penjual dengan PARA PENGGUGAT sebagai Pembeli, dimana Jual Beli tersebut telah diketahui oleh Pemerintah Desa Ngampel. Sehingga sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> meskipun secara yuridis masih menjadi 1 (satu), namun objek fisik Tanah sudah dipecah menjadi 2 (dua) bagian, sebagaimana digambarkan sebagai berikut :

- Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said disebut sebagai **OBJEK TANAH 1**, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Sutejo Saksono;

Selatan : Masjid;

Timur : Jalan Patimura;

Barat : Tanah Milik Moch. Said;

- Tanah seluas 1.777 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said disebut sebagai **OBJEK TANAH 2**, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Sutejo Saksono;

Selatan : Tanah Milik Juri;

Timur : Tanah Milik Setya Hadi;

Barat : Tanah Milik Iskandar;

5. Bahwa adapun Objek Jual Beli yaitu OBJEK KAVLING 1 telah dibeli dan dibayar lunas oleh PARAPENGGUGAT dengan harga Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) / Meter Persegi, jadi besaran hargayang telah dibayar oleh PARAPENGGUGAT adalah sebesar Rp. 381.000.000,00 (Tiga Ratus

*Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Delapan Puluh Satu Juta Rupiah), hal tersebut dibuktikan dengan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 06 Maret 2017, dimana Perjanjian tersebut dalam poin 3 dengan tegas menyebutkan uang telah dibayarkan oleh Pihak II dan telah diterima oleh Pihak I secara lunas, serta Surat Perjanjian ini sekaligus berlaku sebagai alat bukti pembayaran yang sah. Sehingga setelah Tanah itu terbayar Lunas maka PARAPENGGUGAT adalah pihak yang berhak atas **OBJEK TANAH 1** sedangkan PARA TERGUGAT berhak atas **OBJEK TANAH 2**;

6. Bahwa PARA TERGUGAT menjanjikan setelah adanya pembayaran dari PARAPENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT akan menimbulkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu melanjutkan proses pemecahan Sertipikat, setelah itu atas **OBJEK TANAH 1** akan diproses balik nama serta diberikan kepada PARAPENGGUGAT. Akan tetapi pada kenyataannya setelah menunggu lama, ternyata PARA TERGUGAT tidak juga menimbulkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, untuk dilakukan proses lebih lanjut;
7. Bahwa dikarenakan tidak melaksanakan prestasinya atas apa yang telah dijanjikan kepada PARA PENGUGAT, maka PARA PENGUGAT telah melayangkan Surat Teguran berupa Somasi I yang dikirimkan pada tanggal 16 September 2023 melalui Kantor Pos sesuai dengan identitas PARA TERGUGAT dan Somasi II yang dikirimkan pada tanggal 25 September 2023 kepada PARA TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajibannya untuk menerbitkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu melanjutkan proses pemecahan Sertipikat, setelah

*Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



itu atas OBJEK TANAH 1 akan diproses balik nama serta diberikan kepada PARA PENGGUGAT;

8. Bahwa ternyata Surat-surat Teguran (Somasi I dan Somasi II) yang dilayangkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut juga telah diabaikan oleh PARA TERGUGAT sehingga dengan demikian maka PARA TERGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT, sehingga dengan demikian maka PARA TERGUGAT dianggap lalai sebagaimana dijelaskan dan diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang Somasi :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."*

9. Bahwa selanjutnya, dalam Pasal 1243 KUHPerdata diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya. Peringatan ini dilakukan secara tertulis (SOMASI). Jadi, dengan adanya Somasi adalah bentuk itikad baik dari PARA PENGGUGAT sebagai peringatan kepada PARA TERGUGAT untuk melaksanakan prestasi (kewajibannya);

10. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban PARA TERGUGAT tersebut, maka perbuatan PARA TERGUGAT telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap perjanjian (*Pasal 1243 KUHPer*), yaitu yang pertama dengan tidak MENERBITKAN Sertipikat pengganti atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu yang kedua karena PARA TERGUGAT tidak mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan seperti :

*Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengurus Peralihan Hak karena Waris;
- Mengurus Pemecahan Bidang tanah, dan;
- Mengurus balik nama atas Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi Milik PARA PENGGUGAT;

11. Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 381.000.000,00 (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah), belum lagi biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT untuk Mengurus Perkara ini seperti biaya pengacara sebesar Rp. 50.000.000,00 sehingga total kerugian dari PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 431.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah);

12. Bahwa selain dari pada itu mohon kiranya Majelis Hakim Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> telah hilang, lalu Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk Menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, atau setidaknya memberikan Ijin kepada PARA PENGGUGAT untuk Menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said;

13. Bahwa setelah Sertipikat Pengganti tersebut telah timbul, maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan pula Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan seperti :

- Mengurus Peralihan Hak karena Waris;
- Mengurus Pemecahan Bidang tanah, dan;
- Mengurus balik nama atas Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM)

*Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi Milik  
PARA PENGGUGAT;

14. Bahwa PARA PENGGUGAT pada prinsipnya tidak pernah ada permasalahan dengan TURUT TERGUGAT akan tetapi untuk menjaga kepastian Hukum PARAPENGGUGAT, maka mohon kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara juga dapat memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini agar Putusan dapat dijalankan;

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, maka mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan Memerintahkan kepada ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MADIUN sebagai TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

16. Bahwa PARAPENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, dan *Peninjauan Kembali*;

Berdasarkan hal-hal yang PARAPENGGUGAT uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* ini agar berkenan memutuskan :

#### PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan PARAPENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> telah hilang;
3. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (WANPRESTASI);
4. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Maret 2017 antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang dibuat dihadapan Pemerintah Desa Ngampel atas Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said disebut sebagai **OBJEK TANAH 1** dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Sutejo Saksono

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy

#### 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)



Selatan : Masjid  
Timur : Jalan Patimura  
Barat : Tanah Milik Moch. Said

5. Menyatakan Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said adalah Milik PARAPENGGUGAT;
6. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk Menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, atau setidaknya-tidaknya memberikan Ijin kepada PARA PENGGUGAT untuk Menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said;
7. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan seperti :
  - Mengurus Peralihan Hak Kepemilikan dari Mochamad Said menjadi atas nama Ahli Waris yaitu : SITI RUKAYAH dan SITI ROHMAH;
  - Mengurus Pemecahan Bidang Tanah menjadi 2 bagian, dan;
  - Mengurus balik nama atas Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi Milik PARA PENGGUGAT;

Atau setidaknya-tidaknya mengizinkan PARA PENGGUGAT untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan seperti :

- Mengurus Peralihan Hak Kepemilikan dari Mochamad Said menjadi atas nama Ahli Waris yaitu : SITI RUKAYAH dan SITI ROHMAH;
- Mengurus Pemecahan Bidang Tanah menjadi 2 bagian, dan;

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengurus balik nama atas Tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi Milik PARA PENGGUGAT;
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
  9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali serta upaya Hukum lain baik yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun pihak lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*);
  10. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

## **SUBSIDER :**

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat dan berkeyakinan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Cindar Bumi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kab. Madiun, sebagai Mediator;

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

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugat yang isinya terdapat perubahan sebagaimana telah diuraikan di atas;

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

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali diakui secara tegas dan nyata kebenarannya.

*Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



2. Eksepsi surat kuasa Penggugat melanggar ketentuan materai tempel (vide pasal 7 ayat 5 UU No. 13 / 1985 tentang bea materai yaitu “pembubuhan tanda tangan disertai pencantuman tanggal, bulan dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai tempel.”

Penjelasan pasal 7 ayat 5 UU No. 13/1985 yang sejenis dengan tinta misalnya pensil tinta bolpoint dan sebagainya.

- Pasal 7 ayat 9 UU No. 13/1985 menetapkan “apabila ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai, dokumen yang tidak bermaterai (tidak dibayar) atau dianggap tidak bermaterai (dianggap tidak dibayar) telah tersedia sanksinya yaitu:

- Pejabat pemerintah, hakim, panitera, juru sita, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang bea materainya tidak atau kurang dibayar (vide pasal 11 ayat 1 huruf a UU No. 13/1985).

Ketentuan pasal 7 ayat 5 UU No. 13/1985 bersifat imperatif, tidak dibenarkan pencantuman tanggal, bulan, tahun di atas kertas di luar materai tempel.

- Sebagaimana yurisprudensi tetap Mahkamah Agung (MARI) tanggal 26 September 2016 No. 2088K/Pdt/2016 jo No. 250/PDT/2015/PT.Sby jo No. 62/Pdt.G/2013/PN.Ta berkaitan dengan penggunaan materai tempel dalam surat kuasa gugatan menyatakan tanggal, bulan, tahun yang tidak tertulis di dalam materai tempel pada kuasa gugatan melanggar ketentuan pasal 7 ayat (5), (9) UU No. 13/1985 dan gugatan Penggugat dinyatakan “tidak dapat diterima”.
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (5) dan ayat (9) jo pasal 11 ayat (1) huruf a UU No. 13/1986 jo yurisprudensi putusan MARI

*Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



tersebut di atas, maka surat kuasa Para Penggugat Nomor 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 3 Juli 2023 yang oleh ketentuan Undang-Undang dianggap tidak bermaterai, sehingga membawa konsekuensi hukum surat gugatan tertanggal 9 Oktober 2023 dalam gugatan aquo yang diajukan oleh kuasa Para Penggugat (1) DR. RIO SAPUTRA, SH, MH.CM,CLA.CTLC, (2) FERRI ANGGORO, SH, (3) BAGAS SEPTIAN N, SH, (4) BAKRI ISKANDAR, SH, MH.

Sehingga surat kuasa tertanggal 3 Juli 2023 haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak perlu dipertimbangkannya lagi.

3. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sebagaimana dalam posita gugatan pada posita 1 dan 4 dalam gugatannya sebagai berikut:

- Bahwa dalil-dalil dalam gugatan Penggugat pada posita 1 maupun posita 4 gugatan aquo menyatakan bahwa tanah obyek sengketa sertifikat hak milik (SHM) atas nama pemegang hak MOCHAMAD SAID luas 2.150 m2, dan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 6 Maret 2017 dimana Para Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa atas nama sertifikat pemegang hak (SHM) No. 153 atas nama MOCHAMAD SAID kepada Penggugat seluas 381 m2 dengan harga Rp 381.000.000,- (tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah).
- Sebagaimana dalam posita dan dalil gugatan Para Penggugat tersebut maka sebenarnya Para Tergugat tidak punya kapasitas untuk menjual pada Para Penggugat karena obyek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Mochamad Said, dan apakah jual beli tanah Para Tergugat bertindak sebagai ahli waris dari Alm. Mochamad Said atau pemilik sehingga kedudukan harus jelas dan tegas oleh karenanya jual beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
- Bahwa dalam jual beli tersebut jika Para Tergugat bertindak selaku ahli waris dari almarhum Mochamad Said maka harus disertai surat keterangan waris sehingga kedudukan dari Para Tergugat jelas dan tegas kapasitasnya.

*Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- Bahwa pada saat sidang 2 minggu yang lalu, yaitu pada tanggal 13 Desember 2023 Para Tergugat sebelum membaca gugatan ada perubahan gugatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya.
  - Bahwa dalam posita 4, 12 dan 13 gugatan dirubah maupun dalam petitumnya dan atau direvisi antara lain dalam petitum 4, 5, 6, dan 7 yaitu dari SHM Nomor 3164 menjadi 153 atas nama Mochamad Said.
  - Bahwa dalam HIR tidak diatur secara jelas perihal menambah atau mengubah gugatan, namun dalam praktek perubahan gugatan dilarang jika dirubah pokok gugatannya berdasarkan atas kesamaan hukum atau mengemukakan sesuatu hal yang dapat mengubah isi gugatan yang baru sehingga dengan demikian hal tersebut sangat merugikan pihak lain, dalam hal ini Para Tergugat. Oleh karenanya Para Tergugat menolak dengan tegas atas perubahan dalam petitum gugatan Penggugat tersebut.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian eksepsi tersebut di atas termaktub serta dianggap merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa benar tanah milik Alm. Mochamad Said SHM No. 153 luas 2150 m2.
3. Bahwa tidak benar Para Tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 10 April 2017 yang menyatakan sertifikat tanah tersebut hilang karena ikut hanyut terbawa banjir yang melanda rumah Mochamad Said.  
Dan perlu Para Tergugat tegaskan bahwa rumah Mochamad Said sejak dulu sampai sekarang tidak pernah dilanda banjir, apalagi sampai menyatakan bahwa Para Tergugat membuat surat pernyataan sertifikat hilang dan hanyut terbawa banjir adalah tidak benar.
4. Bahwa semasa hidupnya Alm. Mochamad Said tidak pernah menggadaikan dan/ atau menjaminkan sertifikat hak miliknya no. 153 pada siapapun dan juga tidak pernah menjual, kecuali hanya

*Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



mewakafkan untuk pembangunan masjid "Sabilil Muttaqin" seluas 429 m2.

5. Bahwa posita 4 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.
  - Karena Para Tergugat tidak pernah membuat surat perjanjian dengan siapapun termasuk dengan Para Penggugat tertanggal 6 Maret 2017 yang mendalilkan Para Tergugat tersebut menjual tanah obyek sengketa pada Para Penggugat.
  - Bahwa jual beli atas obyek sengketa seluas 381 m2 adalah cacat hukum karena obyek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Mochamad Said, dan belum dibaliknama atas nama Para Tergugat sehingga jika benar-benar terjadi jual beli maka seharusnya dilampirkan dengan surat keterangan ahli waris yang menyatakan bahwa obyek sengketa tersebut atas nama Alm. Mochamad Said dan Para Tergugat adalah anak kandungnya sehingga dengan surat keterangan waris tersebut maka dapat melakukan segala tindakan hukum termasuk melakukan jual beli.
  - Namun apa yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, hal ini membuktikan adanya rekayasa atas surat perjanjian jual beli tertanggal 6 Maret 2017
  - Dan perlu Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I pulang ke Madiun terakhir pada tahun 2011 ketika ibu kandung Tergugat meninggal dunia, dan hingga saat ini Tergugat belum pernah pulang ke Madiun lagi, terus timbul pertanyaan jika jual beli sebagaimana surat perjanjian jual beli tertanggal 6 Maret 2017 siapa yang menandatangani jual beli tersebut? Sehingga apa yang didalilkan oleh Para Penggugat tersebut adalah tidak benar.
  - Apalagi sampai Para Penggugat menentukan sendiri obyek I adalah sengketa seluas 381 m2 dan obyek II seluas 1777 m2 adalah tidak benar.
  - Bahwa yang benar adalah tanah milik Alm. Mochamad Said SHM No. 153 luas 2158 m2 pada tahun 1983 diwakafkan untuk pembangunan masjid "Sabilil Muttaqin" di Desa Ngampel seluas 429

*Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



m2 sehingga tanah milik Alm. Mochamad Said adalah tinggal 1729 m2 sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan tanah milik Alm. Mochamad Said tinggal 1777 m2 adalah tidak benar.

- Bahwa terhadap surat perjanjian 6 Maret 2017 adalah cacat hukum karena sebagaimana dalam pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan syarat sah suatu perikatan adalah :
    - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
    - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
    - c. Suatu hal tertentu
    - d. Suatu sebab yang halal
  - Dengan melihat penjelasan pasal 1320 tersebut maka perjanjian jual beli tertanggal 6 Maret 2017 adalah cacat hukum karena Para Tergugat tidak pernah bertemu dan atau tidak pernah sepakat atas jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut; sebagaimana dalam gugatan aquo nampak jelas adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Para Penggugat atas perjanjian jual beli sehingga nampak jelas perbuatan Para Penggugat menerbitkan sureat perjanjian jual beli 6 Maret 2017 adalah batal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1328 KUH Perdata.
6. Bahwa dalam posita 5 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.
- Bahwa perlu Para Tergugat pertanyakan bahwa sejak kapan Para Penggugat bertemu dengan Para Tergugat untuk menawarkan tanah obyek sengketa tanah dengan harga Rp 1.000.000,- per meter? Siapa yang menerima uang sebesar Rp 381.000.000,- (381 m2) dan siapa yang membuat perjanjian jual beli tanah obyek sengketa dengan Para Penggugat, apalagi sampai menegaskan dalam posita 3 surat perjanjian jual beli tanah bahwa uang telah dibayar lunas dan telah diterima oleh Pihak I.
  - Bahwa perlu Para Tergugat tegaskan bahwa Para Tergugat tidak pernah membuat surat perjanjian tertanggal 6 Maret 2017 dan tidak pernah menandatangani dengan Para Penggugat apalagi sampai

*Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



menjual tanah obyek sengketa pada lain orang, yaitu pada Para Penggugat.

7. Bahwa dalam posita 6 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.
  - Karena Para Tergugat tidak pernah menjual tanah obyek sengketa seluas 381 m2 pada Para Penggugat apalagi sampai menjanjikan akan mengurus sertifikat pengganti, sekalian proses balik nama adalah tidak benar.
  - Bahwa perlu Para Tergugat tegaskan, sertifikat hak milik No. 153 atas nama Alm. Mochamad Said pada tahun 1992 dipinjam oleh Alm. Pambudi (carik) Desa Ngampel pada Almh. Ibu Siti Fatonah dan belum dikembalikan sampai Carik Pambudi meninggal dan Ibu Siti Fatonah pun sudah meninggal dunia dan sertifikat hak milik No. 153 atas nama Alm. Mochamad Said tidak jelas keberadaannya. Sehingga segala apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita 6 ini adalah tidak benar.
8. Bahwa dalam posita 7 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.
  - Karena Para Tergugat tidak pernah menjanjikan sesuatu kepada Para Penggugat, karena selama ini Para Tergugat tidak pernah menawarkan dan/ atau membicarakan dan/ atau menyepakati jual beli dengan Para Penggugat sehingga apa yang didalilkannya adalah tidak benar.  
Karena Para Tergugat belum mengurus sertifikat yang hilang atas nama Alm. Mochamad Said dan tidak ada kaitannya dengan Para Penggugat apalagi sampai proses pemecahan obyek sengketa I proses balik nama serta diberikan pada Para Penggugat.
9. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam posita 8 gugatannya adalah tidak benar.  
Bahwa sebagaimana dalam jawaban Para Tergugat di atas bahwa hingga saat ini Para Tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat sehingga dengan mendalilkan telah memberi surat somasi dua kali pada Para Tergugat adalah sangat keliru dan hanya pembenaran atas pola rekayasa yang telah dilakukan oleh

*Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Para Penggugat sehingga dengan mudah mendalilkan Para Tergugat telah lalai sebagaimana dimaksud dalam pasal 1238 KUH Perdata adalah sesuatu yang tidak benar.

10. Bahwa dalam posita 9 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.

Hal ini dikarenakan Para Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Para Penggugat maka dalil-dalil dari Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak benar adanya, sehingga dalam posita 9 dan 10 gugatan Para Penggugat layak untuk dikesampingkan karena Para Tergugat tidak terbukti melanggar pasal 1243 KUH Perdata dan apa yang diinginkan oleh Para Penggugat supaya Para Tergugat segera mengurus/menerbitkan sertifikat hak milik (SHM) No. 153 atas nama Muchamad Said dengan luas 2.158 m<sup>2</sup> adalah layak untuk ditolak.

11. Bahwa dalam posita 11 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.

Karena hingga detik ini Para Tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat dengan harga sebesar Rp 381.000.000,-, jangankan menjual obyek sengketa pada Para Penggugat, ketemu dengan Para Penggugat untuk menawarkan dan/atau membicarakan jual beli dengan Para Penggugat saja tidak pernah, maka apa yang didalilkan dalam posita 11 gugatannya layak untuk ditolak.

Demikian pula mengenai jasa pengacara, hal tersebut adalah tanggung jawab pada Para Penggugat karena memakai jasanya sehingga dibebankan pada Para Tergugat adalah tidak benar.

12. Bahwa dalam posita 12 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.

Karena yang berhak menyatakan hilang atau tidak atas sertifikat hak milik No. 153 atas nama Mochamad Said adalah Para Tergugat selaku anak kandung atau sebagai ahli waris sah dari Almarhum Mochamad Said sehingga apa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah tidak berdasarkan fakta, karena hingga saat ini Para Tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat.



Apalagi sampai memberi ijin pada Para Penggugat untuk mengajukan penerbitan sertifikat pengganti atas sertifikat yang hilang adalah tidak berdasar dan tidak punya alasan yang kuat untuk melakukan hal tersebut.

Apalagi sampai mendalilkan agar supaya menghukum para Tergugat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan peralihan hak waris, pemecahan bidang tanah, dan mengurus sertifikat atas nama Para Penggugat adalah hal yang mengada-ada karena dasar dan landasan dalam dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan fakta tapi rekayasa oleh Para Penggugat supaya ingin menguasai atas tanah obyek sengketa tersebut tapi hingga saat ini belum tercapai, maka segala dalil-dalil dalam posita 12 dan 13 gugatan Para Penggugat layak untuk ditolak.

- Demikian pula dalil-dalil Penggugat tersebut tidak beralasan karena sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah republik Indonesia (PP) No. 24 tahun 1997 dalam pasal 37 ayat 1 menegaskan bahwa :
- Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak oleh lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku.
- Maka dengan melihat bunyi pasal 37 ayat 1 tersebut sehingga apa yang didalilkan Para Penggugat adalah tidak berdasarkan hukum, maka layak untuk disampingkan.

13. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam posita 16 gugatannya.

Karena dasar kepemilikan oleh Para Penggugat sangat tidak jelas bahkan tidak mempunyai alasan hak yang sah, sehingga mohon untuk menjalankan putusan terlebih dahulu adalah sangat berlebihan sementara dasar dan alasan hak yang tidak jelas maka tidak memenuhi syarat ketentuan yang dimaksud dalam pasal 180 HIR.

*Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



**DALAM REKONPENSİ**

1. Bahwa Para Tergugat konpensi dalam kedudukan sekarang sebagai Para Penggugat rekonsensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Para Penggugat konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat dalam rekonsensi.
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam bagian rekonsensi, mohon dianggap satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam bagian rekonsensi ini.
3. Bahwa Para Penggugat rekonsensi memiliki harta peninggalan dari orang tua kandungnya Alm. Mochamad Said berupa tanah darat terletak di Dusun Mrau Desa Ngampel RT. 20/06 Kecamatan Mejayan Kabupaten Madiun sebagaimana sertifikat hak milik No. 153 luas 2158 atas nama pemegang hak Mochamad Said dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara : tanah milik Sutejo Saksono  
Sebelah selatan : Masjid  
Sebelah timur : Jalan Pattimura  
Sebelah barat : tanah milik Iskandar
4. Bahwa pada tahun 1983 Almarhum Mochamad Said mewakafkan sebagian tanah miliknya untuk masjid seluas 429 m<sup>2</sup> dari luas 2158 m<sup>2</sup> sebagaimana sertifikat hak milik No. 154 wakaf terletak di Desa Ngampel RT. 20/06 Kec. Mejayan Kab. Madiun.
5. Bahwa pada tahun 1992 sertifikat hak milik No. 153 atas nama Mochamad Said dipinjam oleh Pak Carik (Pambudi) dari Almarhum Ibu Siti Fatonah, istri sah dari Mochamad Said dengan alasan akan dicek di kantor desa saat itu, hingga Carik Pambudi meninggal sertifikat tersebut tidak dikembalikan, dan keberadaannya tidak jelas.
6. Bahwa dari luas tanah milik Almarhum Mochamad Said sertifikat hak milik No. 153 luas 2158 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Mochamad Said, setelah dikurangi tanah wakaf seluas 429 m<sup>2</sup> sehingga tanah milik almarhum Mochamad Said tinggal 1729 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara : tanah milik Sutejo Saksono

*Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Sebelah selatan : Masjid  
Sebelah timur : Jalan Pattimura  
Sebelah barat : tanah milik Iskandar

7. Bahwa tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat rekonsensi beli dari Para Penggugat rekonsensi berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 6 Maret 2017, dimana jual beli tersebut telah diketahui oleh Pemerintah desa Ngampel, sehingga sebidang tanah darat yang terletak di Desa Ngampel Kecamatan Mejayan sertifikat hak milik No. 153 atas nama Mochamad Said adalah tidak benar adanya.
8. Bahwa adapun tanah obyek sengketa yaitu obyek sengketa I telah dibeli dan dibayar lunas oleh Para Tergugat rekonsensi dengan harga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi. Jadi besaran harga yang telah dibayar oleh Para Tergugat rekonsensi dari luas 381 m2 telah dibayar sebesar Rp 381.000.000,- (tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah) hal tersebut telah dibuktikan dengan surat perjanjian jual beli tertanggal 6 Maret 2017, dimana perjanjian tersebut dalam point 3 dengan tegas menyebutkan uang telah dibayar oleh Pihak II (Para Tergugat rekonsensi) dan telah diterima oleh Pihak I (Para Penggugat rekonsensi) secara lunas saat perjanjian ini sekaligus berlaku sebagai alat bukti pembayaran yang sah.
9. Bahwa berdasarkan surat perjanjian jual beli tanggal 6 Maret 2017 antara para Penggugat rekonsensi (Pihak I penjual) dengan Para Tergugat rekonsensi (Pihak II pembeli) atas sebidang tanah seluas 351 m2 dari luas 2158 m2 sesuai sertifikat hak milik atas nama Alm. Mochamad Said.
10. Bahwa jual beli tertanggal 6 Maret 2017 adalah cacat hukum karena obyek yang dijual belikan tersebut masih atas nama Alm. Mochamad Said sehingga apabila benar-benar telah terjadi jual beli maka setidaknya jual beli tersebut benar-benar dilampirkan juga surat keterangan ahli waris yang menerangkan bahwa penjual dalam hal ini Para Penggugat rekonsensi adalah anak kandung dan/atau ahli waris yang sah dari Almarhum Mochamad Said.

*Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Dan ternyata dalam jual beli tidak dijelaskan dengan tegas sehingga para Penggugat rekonsensi tidak punya kapasitas untuk melakukan jual beli atas obyek sengketa I seluas 381 m2 kecuali dilampiri dengan surat keterangan ahli waris yang menjelaskan bahwa para penjual dalam hal ini Para Penggugat rekonsensi adalah anak kandung/ahli waris yang sah dari Mochamad Said.

11. Bahwa dengan melihat fakta yang tidak terbantahkan tersebut sehingga jual beli tertanggal 6 Maret 2017 yang telah dilakukan oleh para Penggugat rekonsensi dengan Para Tergugat rekonsensi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya.
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat rekonsensi dengan sengaja menggugat Para Penggugat rekonsensi dan menyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak terbukti, namun hanya semata-mata bertujuan dengan sengaja mencemarkan nama baik dari Para Penggugat rekonsensi yang berakibat menimbulkan rasa malu dan bahan pembicaraan di lingkungan tempat tinggal Para Penggugat rekonsensi.
13. Bahwa akibat pencemaran nama baik yang dilakukan oleh Para Penggugat rekonsensi/ Para Tergugat kompensi kepada Para Penggugat rekonsensi yang menanggung malu yang sangat merugikan baik secara moril maupun materiil, dimana kerugian moril maupun materiil dari para Penggugat rekonsensi adalah sebagai berikut;
  - a. Kerugian moril rasa malu di tengah masyarakat karena digugat tetap menguasai tanah obyek sengketa dengan cara ingkar janji dan/atau tidak menepati janji sehingga menjadi bahan cemoohan dan bahkan cibiran di lingkungan tempat tinggal Para Penggugat rekonsensi, hal ini dapat dinilai kerugian para Penggugat rekonsensi sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
  - b. Kerugian materiil akibat gugatan Para Tergugat rekonsensi tersebut Para Penggugat rekonsensi telah banyak membuang waktu, tenaga dan pikiran serta menguras segala biaya pengeluaran, baik biaya

*Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



untuk transportasi maupun untuk biaya sewa pengacara dapat ditafsir setara dengan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

14. Bahwa gugatan Para Penggugat rekonsensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentiknya yang tidak terbantahkan lagi oleh Para Tergugat rekonsensi sehingga gugatan Para Penggugat rekonsensi telah memenuhi syarat formil untuk dikabulkan.

Bahwa berdasarkan bantahan dan sanggahan yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi, jawaban dan gugatan rekonsensi tersebut di atas, maka Tergugat I konpensasi dan Tergugat II konpensasi / Para Penggugat rekonsensi mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSASI

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

DALAM REKONPENSASI

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan jual beli berdasarkan surat perjanjian tertanggal 6 Maret 2017 adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya.
3. Menyatakan obyek sengketa I adalah tetap menjadi hak milik Alm. Mochamad Said sebagaimana SHM No. 351
4. Menyatakan perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat rekonsensi dengan cara mencemarkan nama baik Para Penggugat rekonsensi
5. Menghukum Para Tergugat rekonsensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik secara moril maupun materiil sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

*Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat konpensi/ Para Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

- Jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan data yang dimiliki oleh Turut Tergugat, Objek Sengketa memiliki data sebagai berikut:
  - i. Nomor Hak : 153
  - ii. Jenis Hak : HAK MILIK
  - iii. Luas : 2.158 m<sup>2</sup>
  - iv. Pemegang Hak : Mochamad Said
3. Bahwa hingga saat ini Objek Sengketa *a quo* tidak terikat dalam Hak Tanggungan pihak lain, tidak terblokir, tidak dalam sita dan belum ada peralihan Hak dari Mochamad Said kepada siapapun juga;
4. Bahwa Objek Sengketa *a quo* berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 153 atas nama Mochamad Said berlokasi di Ds. Ngampel, Kec. Mejayan, Kab. Madiun;
5. Bahwa akan melaksanakan Putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*, sesuai ketentuan dan syarat yang berlaku dalam Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010.
6. Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik dan atas replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SETYA HADI, NIK 3521081001600002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ENI BHINEKAWATI, NIK 3576025709650001, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama DIAN KUMALASARI, NIK 3519137108790002, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama NINIK SULISTYOWATI, NIK 3519085109620003, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ETYK KURNIAWATI, NIK 3520344606680001, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SITI RUKAYAH, NIK 3276095606500002, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama SITI ROHMAH, NIK 3519114207600002, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/24/402.410.12/207 atas nama Mochamad Said alias Sjahid alias Moh. Syahit tertanggal 23 November 2017 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti P-8;



9. Fotokopi Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/25/402.410.12/207 atas nama Fatonah tertanggal 23 November 2017 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Waris Mochmad Said alias Sjahid alias Moh. Syahit dan Fatonah Nomor : 593/66/402.410.12/2017 tanggal 06 Maret 2017 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Maret 2017 Register Desa No. 593/64/402.410.12/2017 tanggal 6 Maret 2017 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan oleh SITI RUKAYAH, SITI ALPIAN dan SITI ROHMAH tanggal 10 April 2017, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593/365/402.410.12/2017 dari kepada Desa Ngampel tanggal 6 November 2017, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Madiun pada tanggal 16 Juni 2022, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 03 Februari 2020 dan SSPD, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 154 tanggal 1 – 8- 1983 atas nama Mochamad Said alias Sjahid, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Somasi untuk SITI ROHMAH dari Law Firm RS & Partners Ref. No : 00537/LF/RS&P/IX/2023 tanggal 16 September 2023, diberi tanda bukti P-17
18. Fotokopi Surat Somasi II untuk SITI ROHMAH dari Law Firm RS & Partners Ref. No : 00557/LF/RS&P/IX/2023 tanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti P-18
19. Fotokopi Surat Somasi untuk SITI RUKAYAH dari Law Firm RS & Partners Ref. No : 00536/LF/RS&P/IX/2023 tanggal 16 September 2023, diberi tanda bukti P-19;

*Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



20. Fotokopi Surat Somasi II untuk SITI RUKAYAH dari Law Firm RS & Partners Ref. No : 00536/LF/RS&P/IX/2023 tanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2023 NOP : 35.19.100.014.002.00129.0 tanggal 02 Mei 2023 dan SSPD, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2023 NOP : 35.19.100.014.002.0130.0 tanggal 02 Mei 2023 dan SSPD, diberi tanda bukti P-22;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-6, P-7 dan P-16 berupa fotokopi dari fotokopi, sehingga secara formil telah memenuhi syarat alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat, sbb:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3519114207600002 atas nama SITI ROCHMAH, diberi tanda bukti TI, TII- 1;
2. Fotokopi Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/01/402.410.12/2024 atas nama MOCHAMAD SAID tanggal 18 Januari 2024 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti TI, TII- 2;
3. Fotokopi Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/02/402.410.12/2024 atas nama FATONAH tanggal 18 Januari 2024 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti TI, TII- 3;
4. Fotokopi Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/03/402.410.12/2024 atas nama SITI ALPIAN tanggal 18 Januari 2024 dari Kepala Desa Ngampel, diberi tanda bukti TI, TII- 4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermaterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga secara formil telah memenuhi syarat alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, sbb:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah hak Milik Nomor 153, Ds. Ngampel, Kec. Mejayan, Kab. Madiun atas Nama Pemegang Hak Mochamad Said, diberi tanda bukti T.T- 1;
2. Fotokopi Gambar situasi Nomor 4138/1983 Ds. Ngampel, Kec. Mejayan, Kab. Madiun diberi tanda bukti T.T- 2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asilinya, sehingga secara formil telah memenuhi syarat alat bukti yang sah

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi, yaitu sbb:

1. Saksi Budi Setyawan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:
  - Bahwa Saksi mengetahui ada masalah jual beli tanah;
  - Bahwa Saksi dulunya sampai sekarang bekerja sebagai perangkat Desa di Desa Ngampel Madiun;
  - Bahwa Objek sengketa tersebut terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan kabupaten Madiun;
  - Bahwa jual beli terjadi pada tahun 2017 di Desa Ngampel;
  - Bahwa awalnya ketika Ninik Sulistyowati/Penggugat dan Siti Rohmah/Tergugat II mengajukan surat perjanjian jual beli di kantor Desa Ngampel;
  - Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli dibuat secara tertulis di kantor Desa Ngampel;
  - Bahwa Perangkat Desa lalu membacakan surat perjanjian jual beli tersebut ke Para Pihak Ninik Sulistyowati dan Siti Rohmah;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada masalah karena Ninik Sulistyowai/penggugat IV dan Siti Rohmah/Tergugat II sama –sama menandatangani surat perjanjian jual beli;
  - Bahwa sebelumnya tanda tangan milik Siti Rukayah tidak ada ditempat karena Siti Rukayah berada di Jakarta, sehingga perangkat desa minta Hakim ke Siti Rukayah agar ditandatangani surat perjanjian jual beli tersebut;

*Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*

#### Disclaimer

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



- Bahwa Saksi melihat pihak BPN melakukan pengukuran dengan dibantu Suami Siti Rohmah sambil menunjukkan batas-batas tanah;
  - Bahwa Hakim adalah anak kandung dari Siti Rohmah;
  - Bahwa Saksi tidak melihat ada sertipikat tersebut karena hilang;
  - Bahwa Saksi juga ikut menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut setelah para pihak menandatangani surat perjanjian tersebut;
  - Bahwa Masjid tersebut sudah diwakafkan tetapi belum mempunyai setipikat;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertipikat tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu ada surat keterangan waris atau tidak;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kapan perjanjian jual beli tersebut dibuat;
  - Bahwa ada 3 (tiga) orang penjual dan pembelinya 4 (empat) orang;
  - Bahwa Saksi tidak ingat berapa luas tanah obyek tersebut dan harganya Saksi juga tidak ingat;
  - Bahwa sewaktu surat perjanjian jual beli tersebut dibawa ke kantor Desa Saksi melihat sudah ada tanda tanganya;
  - Bahwa Saksi mengetahui bukti tersebut (diperlihatkan bukti surat P-11 Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Maret 2017 Register Desa No. 593/64/402.410.12/2017 tanggal 6 Maret 2017 dari Kepala Desa Ngampel);
  - Bahwa Saksi ada dan mengetahui ketika ada pengukuran dari BPN;
  - Bahwa gambar peta obyek tersebut sudah ada sebelum adanya surat perjanjian;
  - Bahwa Iya Saksi mengetahui batas –batas obyek yang disengketakan tersebut;
  - Bahwa Batas-batas objek yang disengketa adalah :adalah Utara: Tanah Milik Sutejo Saksono, Selatan: Masjid / Tanah Milik Juri, Timur ; Jalan Patimura, Barat: Tanah Milik Iskandar;
  - Bahwa tanah tersebut sebagian sudah diwakafkan untuk masjid;
2. Saksi Harminto dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah jual beli tanah;

*Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- Bahwa Saksi bekerja sebagai perangkat Desa di Desa Ngampel Madiun;
- Bahwa Objek sengketa tersebut terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan kabupaten Madiun;
- Bahwa jual beli terjadi pada tahun 2017 di Desa Ngampel atas sebidang tanah SHM NO. 153 atas nama Mochamad Said Alias Sjahid kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu perjanjian jual beli tertulis tertanggal 06 Maret 2017 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa karena Saksi dalam perjanjian jual beli tertulis tertanggal 06 Maret 2017 sebagai Saksi;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani Surat perjanjian jual beli ketika semua para pihak menandatangani surat perjanjian tertulis tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melakukan pengukuran batas-batas obyek jual beli dengan Saksi Budi Setyawan dan BPN;
- Bahwa harganya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ Per Meter<sup>2</sup>;
- Bahwa untuk luasnya Saksi mengetahuinya sesuai dengan Surat perjanjian jual beli tertanggal 6 Maret 2017;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada surat keterangan waris atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perjanjian jual beli tersebut dibuat;
- Bahwa Saksi hanya menandatangani ketika semua sudah menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa Moh Said dan Siti Fatonah memiliki 3 (tiga) orang anak bernama SITI RUKAYAH, SITI ALPIAN, dan SITI ROHMAH;
- Bahwa ada pihak BPN yang mengukur obyek tersebut dan Saksi juga melihat pada saat ada pengukuran;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa iya Saksi mengetahui batas –batas obyek yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Batas-batasnya adalah Utara: Tanah Milik Sutejo Saksono, Selatan: Masjid / Tanah Milik Juri, Timur : Jalan Patimura, Barat : Tanah Milik Iskandar;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy



- Bahwa ada masjid yang sudah diwakafkan oleh Moch Said;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada atau tidak ada mengenai sertipikat tersebut;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan saksi-saksi, yaitu sbb:

1. Saksi Andi Sukanto dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:

- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah jual beli tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek yang sedang disengketakan tersebut karena Saksi adalah penduduk Desa Ngampel dan dekat dengan Objek sengketa;
- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan kabupaten Madiun;
- Bahwa Moh Said dan Siti Fatonah memiliki keturunan 3 (tiga) orang anak bernama Siti Rukayah, Siti Alpian, dan Siti Rohmah;
- Bahwa setahu Saksi anak-anaknya berada diluar daerah dan ada yang meninggal;
- Bahwa tidak ada yang keberatan hingga sekarang;
- Bahwa orang tua setya hadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Objek sengketa tersebut ada yang kosong;
- Bahwa Saksi mendengar dari anak Moh Said yaitu Siti Rohmah jika tanah itu dulunya dibeli oleh Setyahadi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pihak BPN yang datang saat pengukuran dan hadir juga dari Kamituwo dan Jogoboyo desa, yaitu Ibu Ninik dan Ibu Eni;
- Bahwa yang Saksi ketahui masjid yang diwakafkan tersebut mempunyai sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika Siti Alpian mempunyai keluarga atau tidak;
- Bahwa luasnya kurang lebih 2000 meter persegi;
- Bahwa setahu Saksi sudah terpisah dan mempunyai sertipkat sendiri-sendiri;

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy



- Bahwa sampai dengan sekarang tidak ada yang mempermasalahkan;
- 2. Saksi Setyowati dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sbb:
  - Bahwa Saksi mengetahui ada masalah jual beli tanah;
  - Bahwa Saksi mengetahui obyek yang sedang disengketakan tersebut karena Saksi adalah penduduk Desa Ngampel dan dekat dengan Objek sengketa;
  - Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan kabupaten Madiun;
  - Bahwa Moh Said dan Siti Fatonah memiliki keturunan 3 (tiga) orang anak bernama Siti Rukayah, Siti Alpian, dan Siti Rohmah;
  - Bahwa setahu Saksi anak- anaknya berada diluar daerah dan ada yang meninggal;
  - Bahwa ketika ibu dari Siti Rukayah meninggal dunia pada tahun 2012;
  - Bahwa Saksi tidak pernah dengar ada jual beli;
  - Bahwa sejak kecil Saksi sudah berada di dekat obyek sengketa;
  - Bahwa ada beberapa bangunan rumah dan sebuah bangunan masjid;
  - Bahwa Saksi mengetahui ada pihak BPN yang datang saat pengukuran;
  - Bahwa tidak ada yang keberatan;
  - Bahwa yang Saksi ketahui masjid yang diwakafkan tersebut mempunyai sertifikat;
  - Bahwa Siti Rohmah punya 3 anak yaitu Hakim, dan Iqbal sedangkan satunya Saksi tidak ingat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu bangunan tersebut milik siapa;
  - Bahwa Siti Rukayah tinggal di Jakarta, Siti Alpian tinggal di Surabaya, dan Siti Rohmah tinggal di Ngampel madiun;
  - Bahwa iya Saksi mengetahui batas –batas obyek yang disengketakan tersebut;
  - Bahwa iya tanah tersebut sebagian sudah diwakafkan untuk masjid;

*Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- Bahwa Siti Rohmah pernah cerita kepada Saksi jika Siti Rohmah pernah diundang dikantor Desa untuk diminta tanda tangan akan tetapi ibu Rohmah menolak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Siti Rohmah menolak menandatangani;

Menimbang bahwa, untuk memastikan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 31 Januari 2024, yang untuk mempersingkat uraian dari Putusan ini, selengkapnya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **TENTANG KONVENSI:**

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari Tergugat yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, tetapi tidak menyinggung mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR menyatakan eksepsi-eksepsi (selain mengenai kompetensi absolut dan kompetensi relatif) harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi surat kuasa Penggugat melanggar ketentuan materai tempel (vide pasal 7 ayat 5 UU No. 13 / 1985 tentang bea materai yaitu

*Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



“pembubuhan tanda tangan disertai pencantuman tanggal, bulan dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas materai tempel.”;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 7 ayat (5) dan ayat (9) jo pasal 11 ayat (1) huruf a UU No. 13/1986 jo yurisprudensi putusan MARI tersebut di atas, maka surat kuasa Para Penggugat Nomor 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 3 Juli 2023 yang oleh ketentuan Undang-Undang dianggap tidak bermaterai, sehingga membawa konsekuensi hukum surat gugatan tertanggal 9 Oktober 2023 dalam gugatan aquo yang diajukan oleh kuasa Para Penggugat, sehingga surat kuasa tertanggal 3 Juli 2023 haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak perlu dipertimbangkannya lagi.

2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sebagaimana dalam posita gugatan pada posita 1 dan 4 dalam gugatannya sebagai berikut:

➤ Sebagaimana dalam posita dan dalil gugatan Para Penggugat tersebut maka sebenarnya Para Tergugat tidak punya kapasitas untuk menjual pada Para Penggugat karena obyek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Mochamad Said, dan apakah jual beli tanah Para Tergugat bertindak sebagai ahli waris dari Alm. Mochamad Said atau pemilik sehingga kedudukan harus jelas dan tegas oleh karenanya jual beli tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Bahwa dalam jual beli tersebut jika Para Tergugat bertindak selaku ahli waris dari almarhum Mochamad Said maka harus disertai surat keterangan waris sehingga kedudukan dari Para Tergugat jelas dan tegas kapasitasnya.

➤ Bahwa pada saat sidang 2 minggu yang lalu, yaitu pada tanggal 13 Desember 2023 Para Tergugat sebelum membaca gugatan ada perubahan gugatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya.

*Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- Bahwa dalam posita 4, 12 dan 13 gugatan dirubah maupun dalam petitumnya dan atau direvisi antara lain dalam petitum 4, 5, 6, dan 7 yaitu dari SHM Nomor 3164 menjadi 153 atas nama Mochamad Said.
- Bahwa dalam HIR tidak diatur secara jelas perihal menambah atau mengubah gugatan, namun dalam praktek perubahan gugatan dilarang jika dirubah pokok gugatannya berdasarkan atas kesamaan hukum atau mengemukakan sesuatu hal yang dapat mengubah isi gugatan yang baru sehingga dengan demikian hal tersebut sangat merugikan pihak lain, dalam hal ini Para Tergugat. Oleh karenanya Para Tergugat menolak dengan tegas atas perubahan dalam petitum gugatan Penggugat tersebut.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi tersebut, Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mengajukan tanggapan dalam replik yang pada pokoknya membantah secara tegas dalil-dalil dalam eksepsi Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi tersebut, serta bertetap dengan dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi tersebut;

Terhadap Keberatan I :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti surat kuasa Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi kepada para kuasanya, ternyata tanda-tangan dimaksud telah ditempatkan sebagian di atas kerta dan sebagian lagi di atas materai, sehingga dengan demikian surat kuasa Para Penggugat Nomor 00357/LF/RS&P/VII/2023 tertanggal 3 Juli 2023 telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 ayat (5) Undang-undang Bea Materai, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat keberatan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat

*Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Rekonvensi tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya tidak dapat diterima;

Terhadap Keberatan II :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi, ternyata untuk mengetahui apakah perbuatan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tidak punya kapasitas untuk menjual obyek sengketa pada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dikarenakan pada saat itu obyek sengketa tersebut masih atas nama Alm. Mochamad Said, dan apakah dalam jual beli tersebut Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi bertindak sebagai ahli waris dari Alm. Mochamad Said atautkah bertindak sebagai pemilik obyek sengketa, hal tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui alat bukti yang diajukan kedua belah pihak dalam pemeriksaan perkaranya dipersidangan, sehingga terhadap eksepsi tersebut akan diperiksa dan dipertimbangkan serta diputuskan dalam pemeriksaan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap eksepsi dalam pokok perkara dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang isinya pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan paraPenggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, maka berdasarkan

*Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 163 H.I.R., menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) dan sebaliknya pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan pembuktian dalam hukum acara dikenal suatu asas yaitu asas pembagian beban pembuktian (*Asas Actio Incumbit Proba*) yang tercantum dalam pasal 1865 KUHPerdato jo Pasal 163 HIR: "*Barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu*". Sehingga dapat disimpulkan siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya dan siapa yang mengajukan dalil bantahannya dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahan dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam mempertimbangkan putusan, Majelis Hakim harus mendasarkan pada alat-alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdato jo Pasal 164 HIR yaitu alat bukti tertulis, alat bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah yang masing-masing alat bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian yang berbeda;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1365 KUHPerdato jo Pasal 163 HIR Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi maupun oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat sehingga dengan bukti-bukti tersebut dapat diketahui apakah Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mampu membuktikan dalil-dalil gugatan atau Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat yang justru mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat yang masing-masing bertanda P-1 sampai

*Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*

#### 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)



dengan P-21 dan alat bukti saksi yaitu Saksi Budi Setyawan dan Saksi Harminto, selanjutnya terhadap alat bukti tersebut akan ikut dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang masing-masing bertanda TI.TII-1 sampai dengan TI.TII-4, dan alat bukti saksi yaitu Saksi Andi Sukanto dan Saksi Setyowati, sedangkan pihak Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.T-1 dan T.T-2 tanpa mengajukan alat bukti saksi, yang selanjutnya terhadap alat bukti tersebut akan ikut dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas uraian-uraian tersebut diatas, maka untuk membuktikan apakah benar adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat terhadap Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah gugatan wanprestasi yang didasarkan pada suatu dalil pokok sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Maret 2017 telah terjadi Jual Beli Tanah antara PARA TERGUGAT sebagai Penjual dengan PARA PENGGUGAT sebagai Pembeli, atas sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW. 006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) / Meter Persegi, sehingga total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 381.000.000,00 (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah);
- Bahwa PARA TERGUGAT menjanjikan setelah adanya pembayaran dari PARAPENGGUGAT, maka PARA TERGUGAT akan menimbulkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW.

*Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu melanjutkan proses pemecahan Sertipikat, setelah itu atas **OBJEK TANAH 1** akan diproses balik nama serta diberikan kepada PARAPENGGUGAT. Akan tetapi pada kenyataannya setelah menunggu lama, ternyata PARA TERGUGAT tidak juga menimbulkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di RT. 020 RW.

006, Dusun Mrau, Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, untuk dilakukan proses lebih lanjut menerbitkan Sertipikat Pengganti atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu melanjutkan proses pemecahan Sertipikat, setelah itu atas OBJEK TANAH 1 akan diproses balik nama serta diberikan kepada PARA PENGGUGAT;

- Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban PARA TERGUGAT tersebut, maka perbuatan PARA TERGUGAT telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap perjanjian (*Pasal 1243 KUHPer*), yaitu yang pertama dengan tidak MENERBITKAN Sertipikat pengganti atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup>, lalu yang kedua karena PARA TERGUGAT tidak mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan sehingga PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 381.000.000,00 (Tiga Ratus Delapan Puluh Satu Juta Rupiah), belum lagi biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PARA PENGGUGAT untuk Mengurus Perkara ini seperti biaya pengacara sebesar Rp. 50.000.000,00 sehingga total kerugian dari PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 431.000.000,00 (Empat Ratus Tiga Puluh Satu Juta Rupiah);

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy



Menimbang, bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat tidak pernah menjual tanah obyek sengkata seluas 381 m2 pada Para Penggugat apalagi sampai menjanjikan akan mengurus sertifikat pengganti, sekalian proses balik nama adalah tidak benar;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah menjanjikan sesuatu kepada Para Penggugat, karena selama ini Para Tergugat tidak pernah menawarkan dan/ atau membicarakan dan/ atau menyepakati jual beli dengan Para Penggugat sehingga apa yang didalilkannya adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan bantahan/sangkalan dari pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi melalui alat bukti yang diajukan kedua belah pihak untuk menentukan apakah benar telah terjadi perbuatan ingkar janji yang dilakukan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 1 ;**

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 1 ini merupakan kesimpulan dari seluruh petitum gugatan, maka untuk dapat dikabulkan atau tidaknya petitum ini digantungkan pada dikabulkan atau tidaknya petitum-petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi lainnya, sehingga terhadap petitum gugatan angka 1 ini akan diputuskan pada akhir pertimbangan Majelis Hakim setelah mempertimbangkan keseluruhan petitum-petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada perkara ini ;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 2 ;**

*Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Menimbang, bahwa terhadap permintaan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi agar Majelis Hakim Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> telah hilang, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Ngampel Nomor 593/365/402.410.12/2017 tertanggal 6 Nopember 2017 (bukti P-13) yang isi dalam surat tersebut menerangkan dengan sebenarnya bahwa berdasarkan pernyataan yang dibuat ahli waris Sertifikat HM No. 153 atas nama Mochamad Said alias Sjahid dinyatakan hilang karena ikut hanyut terbawa banjir ketika bencana banjir melanda pada tahun 1989, begitu pula dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tertanggal 10 April 2017 yang isi di dalamnya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 153 atas nama Mochamad Said alais Sjahid ikut hanyut terbawa banjir ketika banjir melanda pada tahun 1989, hal tersebut diperkuat pula dengan keterangan Saksi Budi Setyawan yang menerangkan dipersidangan bahwa sertifikat tersebut di atas telah hilang;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pernyataan dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan surat keterangan dari Kepala Desa Ngampel tersebut di atas dengan dikuatkan keterangan saksi Budi Setyawan telah ternyata Sertifikat HM No. 153 atas nama Mochamad Said telah hilang karena hanyut terbawa banjir di tahun 1989, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 2 ini dapat untuk dikabulkan;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 3 ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 3 ini, setelah Majelis Hakim meneliti lebih lanjut terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum tersebut sangat digantungkan dengan terbuktinya petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 4 dan 5 yang merupakan petitum pokok dari keseluruhan gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, sehingga apabila petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 4 dan 5 bisa/dapat dikabulkan, maka dengan sendirinya menurut

*Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



hukum petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 3 baru dapat Majelis hakim pertimbangan lebih lanjut, sebaliknya apabila petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 4 dan 5 ditolak, maka petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 3 tidak akan Majelis Hakim pertimbangan lagi lebih lanjut ;

### **Menimbang, tentang petitum gugatan angka 4 dan 5;**

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan telah melakukan perjanjian jual beli dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi pada tanggal 6 Maret 2017 atas bidang tanah seluas 381 m2 dari total luas tanah 2.158 m2 SHM No. 153/Desa Ngampel atas nama Mochamad Said dengan harga Rp 381.000.000,- (tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah) dibayar lunas maka berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 6 Maret 2017 yang diketahui Kepala Desa Ngampel (bukti P-11);

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dalam melakukan perbuatan hukum menjual obyek jual beli tanah SHM No. 153/Desa Ngampel atas nama Mochamad Said, bertindak atas dasar Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 6 Maret 2017 (bukti P-10) yang isi pada pokoknya menyatakan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi merupakan ahli waris dari almarhum Mochamad Said alias Sjahid yang telah meninggal pada tanggal 11 Desember 1989 karena sakit sebagaimana bukti P-8 berupa Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/24/402.410.12/207 atas nama Mochamad Said alias Sjahid alias Moh. Syahit tertanggal 23 November 2017 dari Kepala Desa Ngampel yang mana di perkuat juga oleh bukti dari Para Tergugat Konvensi berupa bukti TI, TII- 2 yaitu Surat Keterangan kematian Nomor : 474.3/01/402.410.12/2024 atas nama MOCHAMAD SAID tanggal 18 Januari 2024 dari Kepala Desa Ngampel;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kematian No. 474.3/24/402.410.12/2017 dan no. 474.3/01/402.410.12/2024 (bukti P-8 dan

*Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI.II-2) diketahui almarhum Mochamad Said alias Sjahid telah meninggal dunia pada tanggal 11 Desember 1989, selanjutnya berdasarkan bukti P-10 berupa Surat Keterangan Waris tanggal 6 Maret 2017 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Ngampel diketahui ahli waris dari Mochamad Said adalah Siti Rukayah, Siti Alfian dan Siti Rohmah ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 1100 KUHPerdata disebutkan "Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan harus ikut memikul pembayaran hutang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu". Pasal 833 dan 955 KUHPerdata memberikan pengertian bahwa semua harta kekayaan dengan matinya pewaris beralih kepada ahli warisnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti bukti P-11 tanggal 8 Maret 2017 berupa Surat Perjanjian Jual Beli yang menjadi dalil gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi atas perbuatan ingkar janji/wanprestasi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Maret 2017 dibuat sebagai kesepakatan jual beli tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total keseluruhan luas tanah SHM No. 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said seluas 2.158 m<sup>2</sup> tersebut dikarenakan SHM No. 153/Desa Ngampel atas nama Mochamad Said pada saat kesepakatan/perjanjian tersebut telah hilang/hanyut dalam banjir pada tahun 1989 dan dalam proses pengurusan pembuatan sertifikat pengganti oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi yang dibuktikan dengan adanya bukti P-12 Surat Pernyataan oleh SITI RUKAYAH, SITI ALPIAN dan SITI ROHMAH tanggal 10 April 2017, bukti P-13 berupa Surat Keterangan Nomor 593/365/402.410.12/2017 dari kepada Desa Ngampel tanggal 6 November 2017 dan bukti P-14 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan kabupaten Madiun pada tanggal 16 Juni 2022;

*Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*

### 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)



Menimbang, bahwa terhadap perjanjian tersebut di atas dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan pada pertimbangan sebelumnya pada Pasal 1320 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- bahwa selain sahnya suatu perjanjian dimaksud terdapat juga syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian yaitu : (1) perjanjian dilakukan oleh minimal 2 (dua) subyek hukum (orang/badan hukum), dan (2) atas dasar perjanjian dimaksud terdapat akibat hukum atas para pihak karena adanya hak dan kewajiban ;
- bahwa terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi di atas, terdapat kesepakatan harga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi dan uang pembelian telah dibayarkan lunas ;
- bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi jual beli antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi terhadap terhadap sebagian bidang tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total keseluruhan luas tanah SHM No. 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said seluas 2.158 m<sup>2</sup>, dengan harga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi sehingga total harga tanah yang harus dibayar Rp 381.000.000,- (tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi, telah sah menurut hukum, sehingga secara sah hak miliknya beralih menjadi milik Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat surat perjanjian jual beli tersebut di atas telah memenuhi

*Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur oleh hukum, sehingga menurut Majelis Hakim Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 6 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris almarhum Mochamad Said adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat, sehingga dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 4 dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pertimbangan sebelumnya, Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 6 Maret 2017 yang ditandatangani oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris almarhum Mochamad Said adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat dalam perbuatan jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tentang petitum gugatan angka 5 di atas, sehingga dengan mendasarkan pada pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap peralihan hak atas tanah obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dan Para Tergugat selaku penjual sebagai ahli waris dari Abu selaku pemilik asal tanah obyek sengketa telah sah menurut hukum milik dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian sebagaimana telah tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim petitum angka 5 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 4 dan 5 dapat dikabulkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 3 yang merupakan inti/pokok dari keseluruhan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut ada tidaknya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi terhadap Para Penggugat



Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- ◆ Bahwa menurut Ilmu Hukum bahwa untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi apabila :
  - Ada perjanjian diantara para pihak (Penggugat dan Tergugat) ;
  - Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
  - Terlambat memenuhi prestasi ;
  - Memenuhi prestasi secara tidak benar ;
- ◆ Bahwa dari kategori wanprestasi tersebut dapat saja seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatan tersebut ;
- ◆ Bahwa dalam penerapan sehari-hari (praktek peradilan) dikenal adanya asas *Schuld aansprakelijk* (pertanggung jawaban atas kesalahan) ;

Menimbang, bahwa pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu :

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

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi terhadap terhadap sebagian bidang tanah seluas 381 m2 dari total keseluruhan luas tanah SHM No. 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said seluas 2.158 m2, dengan harga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi sehingga total harga tanah yang harus dibayar Rp 381.000.000,- (tiga ratus delapan puluh satu juta rupiah), yang telah dibayar lunas, telah sah menurut hukum. Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum jual beli atas sebidang tanah tersebut di atas ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, diperlukan terlebih dahulu akta jual beli yang dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang harus dihadiri oleh penjual

*Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan serta berkas-berkas pendukung lainnya untuk kemudian di proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa merujuk sejak perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dilakukan pada tanggal 6 Maret 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan, ternyata pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi belum juga memproses Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 153 yang telah dinyatakan hilang akibat banjir di tahun 1989 serta memproses peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, perbuatan yang demikian dapatlah dikategorikan sebagai perbuatan yang ingkar janji/wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Maret 2017 yang dibuat antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi, mengingat pihak Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah membayar lunas harga obyek sengketa tersebut kepada pihak Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan berpijak dari asas konsensualitas sebagaimana Pasal 1458 KUHPerdara yang dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli atas barang dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:

- Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli.
- Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam



pelaksanaan perjanjian yaitu menyerahkan suatu barang dan menanggungnya.

Menimbang, bahwa dikaitkan dalam perkara ini terhadap sertifikat atas tanah obyek sengketa ternyata sampai dengan gugatan ini diajukan belum juga diproses menurut prosedur hukum yang berlaku untuk dialihkan kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi hal tersebut tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum dan tindakan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut dapat digolongkan sebagai penjual beritikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa dengan melihat kenyataan yang demikian Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 3 dapat untuk dikabulkan;

### **Menimbang, tentang petitum gugatan angka 6 dan 7;**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya yang menyatakan jual beli antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi adalah peristiwa hukum yang harus ditindaklanjuti sesuai prosedur, maka sudah sepatutnya menurut hukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk menindaklanjuti proses peralihan hak atas obyek sengketa sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli antara Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu antara lain dengan terlebih dahulu memproses penerbitan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 153 atas nama Mochamad Said dan selanjutnya mengurus segala sesuatu terkait peralihan hak atas tanah obyek sengketa, seperti antara lain namun tidak terbatas pada :

1. Mengurus peralihan hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 153 atas nama Mochamad Said menjadi atas nama ahli warisnya;
2. Mengurus pemecahan bidang Sertifikat Hak Milik Nomor 153 menjadi 2 (dua) bagian;

*Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



3. Mengurus balik nama atas bidang tanah seluas 381 m2 dari total keseluruhan tanah seluas 2.158 m2 dari Sertifikat Hak Milik Nomor 153 ke atas nama Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa apabila dalam waktu yang pantas menurut hukum ternyata Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tidak juga melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperintahkan oleh Pengadilan untuk menindak-lanjuti proses peralihan obyek sengketa sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka kepada Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi diberi kewenangan menurut hukum untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan hak atas tanah obyek sengketa sampai dengan menjadi atas nama Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang telah Majelis Hakim sebutkan poin 1 sampai dengan 3 di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum Gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 6 dan 7 dapat pula untuk dikabulkan;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 8;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum Gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 8 (delapan) yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang meminta Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, maka oleh karena perbuatan ingkar janji/wanprestasi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi telah terbukti berdasarkan uraian pertimbangan di atas dan kedudukan Turut Tergugat hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan, maka sudah sepatutnya terhadap Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini, begitupun dengan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi



oleh karena gugatan Para Pengugat dikabulkan maka Para Tergugat juga harus tunduk dan mematuhi putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 8 ini dapat untuk dikabulkan;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 9;**

Menimbang, bahwa petitum angka 9 gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Verset, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 (1) HIR syarat yang harus dipenuhi untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu adalah sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik;
- b. Didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek ;
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 06 Tahun 1975 terdapat penggarisan yang lebih tegas antara lain sebagai berikut :

- a) Kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu berdasar Pasal 180 (1) HIR adalah bersifat diskresioner, bukan imperatif sifatnya ;
- b) Oleh karena itu, para Hakim tidak menjatuhkan putusan yang demikian meskipun terpenuhi syarat-syarat yang digariskan pasal-pasal dimaksud;
- c) Dalam hal yang sangat eksepsional dapat dikabulkan dengan syarat:
  - 1) Apabila ada conservatoir beslag yang harga barang yang disita tidak mencukupi menutup jumlah gugatan ;

*Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- 2) Meminta jaminan kepada pemohon eksekusi yang seimbang nilainya;
- d) Pada saat diucapkan, putusan sudah selesai ;
- e) Dalam tempo 2 minggu setelah diucapkan salinan putusan dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi untuk meminta persetujuan eksekusi ;

Menimbang, bahwa salah satu syarat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II adalah ada gugatan provisi yang dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Serta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dan Provisional dalam angka 4 menunjukkan putusan serta merta dapat dikabulkan salah satunya dalam hal gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;

Menimbang, bahwa dengan melihat keempat ketentuan hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat walaupun syarat-syarat untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu telah terpenuhi, namun putusan untuk menjalankan lebih dahulu bersifat diskresional dan bukan imperatif, dan apabila hal tersebut sangat mendesak untuk dikabulkan maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi salah satunya adanya sita jaminan yang harga barang yang disita tidak mencukupi menutup jumlah gugatan dan adanya putusan provisi yang dikabulkan dan pokok gugatan ini bukan merupakan hutang piutang akan tetapi merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari persidangan perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan terhadap barang milik Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk menutupi gugatan ini dan tidak pernah dikabulkannya gugatan provisi, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat persyaratan untuk mengabulkan petitum 9 gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak terpenuhi, untuk itu petitum



dimaksud menjadi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

**Menimbang, tentang petitum gugatan angka 10;**

Menimbang, terhadap petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi angka 10 agar menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini terdapat penggabungan gugatan, tentang konvensi dan rekonvensi, maka menurut hukum petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah memeriksa seluruh perkara ini baik tentang konvensi maupun tentang rekonvensinya, agar dapat ditentukan siapa yang akan dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ini akan dipertimbangkan Majelis Hakim pada pertimbangan tentang konvensi dan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam putusan ini terdapat petitum gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang ditolak, maka petitum angka 1 gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan kesimpulan dari semua petitum yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tidak sesuai dengan keadaannya yang diminta oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, untuk itu petitum dimaksud haruslah ditolak pula sehingga petitum tersebut menjadi seperti pada amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya ;

**TENTANG REKONVENSI:**

*Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Menimbang bahwa pengertian gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepadanya. Pengertian gugatan Rekonvensi diatur di dalam Pasal 132a ayat (1) HIR;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 132a ayat (1) HIR menyatakan "*Tergugat berhak untuk di dalam semua perkara mengajukan gugatan balasan (gugatan dalam Rekonvensi) kecuali:*

- 1. Jika Penggugat dalam Konvensi bertindak dalam kualitas tertentu sedangkan gugatan balasan (gugatan dalam Rekonvensi) itu ditujukan terhadap diri pribadi Penggugat dan sebaliknya;*
- 2. Jika Pengadilan Negeri yang sedang memeriksa gugatan dalam Konvensi itu tidak berwenang memeriksa gugatan dalam Rekonvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa;*
- 3. Dalam perkara-perkara persengketaan tentang pelaksanaan suatu keputusan Hakim;"*

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini erat hubungannya dengan gugatan dalam Konvensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan yang terdapat di dalam Konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan di dalam pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang bahwa meskipun undang-undang tidak mengatur syarat materiil gugatan Rekonvensi, tetapi ternyata dalam praktiknya syarat koneksitas antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi cenderung diterapkan, yang seolah-olah koneksitas merupakan syarat materiil gugatan Rekonvensi. Oleh karena itu, gugatan Rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk diakumulasi dengan gugatan Konvensi, apabila terpenuhi syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi;

*Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



- Hubungan pertautan itu harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

Menimbang bahwa jika penerapan ini diikuti, maka gugatan Rekonvensi harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya mengenai gugatan rekonvensi dinyatakan sah dan dapat diterima apabila memenuhi syarat terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan rekonvensi agar penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses pemeriksaan dan putusan, sehingga gugatan rekonvensi harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan konvensi, maka dengan melihat gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tersebut di atas yang mendasarkan gugatan rekonvensi perbuatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi sebagai perbuatan melawan hukum tidak memiliki faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum pengajuan gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi. Dikarenakan gugatan konvensi Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi didasarkan pada perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang oleh Majelis Hakim dinyatakan dikabulkan sebagian dan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah tidak relevan lagi gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk diperiksa dan dipertimbangkan dalam Rekonvensi ini, oleh karena itu Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan gugatan dalam konvensi seluruhnya dalam pertimbangan dalam rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi tidak beralasan menurut hukum untuk diperiksa dan dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum gugatan dan alat bukti yang

*Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk selebihnya, sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang bahwa mengenai pihak yang dibebankan untuk membayar biaya perkara, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan tentang konvensi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan maka biaya perkara yang timbul dalam gugatan tentang konvensi dibebankan kepada Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng, sedangkan dalam gugatan tentang rekonvensi pihak Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara yang timbul dalam gugatan tentang rekonvensi dibebankan kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi yang besarnya nihil ;

Memperhatikan Pasal 132a ayat (1), Pasal 136, Pasal 181 ayat (1) HIR, Pasal 1365, Pasal 1920 KUH Perdata, Hukum Acara Perdata, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **TENTANG KONVENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said telah hilang;

*Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



3. Menyatakan Para TergugatKonvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji terhadap Para Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Maret 2017 sah dan berkekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bidang tanah seluas 381 m<sup>2</sup>(tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) dari total luas tanah keseluruhan seluas 2.158 m<sup>2</sup>(dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi) yang terdaftar pada Sertifikat Hak Milik Nomor 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas dengan Tanah Milik Sutejo Saksono;
  - Selatan berbatas dengan Masjid;
  - Timur berbatas dengan Jalan Patimura;
  - Barat berbatas dengan Tanah Milik Moch. Said;adalah milik Para Penggugat Konvensi;
6. Memerintahkan Para Tergugat Konvensi untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 153 / Desa Ngampel atas nama Mochamad Said yang telah hilang;
7. Memerintahkan Para Tergugat Konvensi untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan namun tidak terbatas pada:
  - Mengurus peralihan hak kepemilikan dari Mochamad Said menjadi atas nama ahli waris yaitu : Siti Rukayah dan Siti Rohmah;
  - Mengurus pemecahan bidang tanah menjadi 2 bagian, dan;
  - Mengurus balik nama atas tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi milik Para Penggugat Konvensi;

*Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



Atau setidaknya-tidaknya mengizinkan Para Penggugat Konvensi bertindak mewakili Para Tergugat Konvensi untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan Hak atas tanah yang terletak di Desa Ngampel, Kecamatan Mejayan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said, seluas 2.158 m<sup>2</sup> setelah Sertipikat Pengganti diterbitkan seperti namun tidak terbatas pada:

- Mengurus peralihan hak kepemilikan dari Mochamad Said menjadi atas nama Ahli Waris yaitu : Siti Rukayah dan Siti Rohmah;
  - Mengurus pemecahan bidang tanah menjadi 2 bagian, dan;
  - Mengurus balik nama atas tanah seluas 381 m<sup>2</sup> dari total luas keseluruhan tanah seluas 2.158 m<sup>2</sup> Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153 atas nama Mochamad Said/Ahli Waris menjadi milik Para Penggugat Konvensi;
8. Memerintahkan Para Tergugat Konvensi untuk mengurus segala sesuatu terkait

**TENTANG REKONVENSI:**

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi;

**TENTANG KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.735.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kab. Madiun, pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2024, oleh kami, Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Ihsan Amri, S.H., M.H. dan Steven Putra Harefa, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun Nomor Pengadilan Negeri Kab. Madiun tanggal 8 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh

*Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mjy*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Samsuhari, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, kuasa Para Tergugat, kuasa Turut Tergugat secara elektronik dan selanjutnya putusan dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Ihsan Amri, S.H.,M.H.

Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H.

Steven Putra Harefa, S.H.

Panitera Pengganti,

Samsuhari, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp60.000,00;
4. PNBK .....	:	Rp225.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp225.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.400.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.735.000,00;</u>

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

Halaman 58 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor30/Pdt.G/2023/PN Mjy

### 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)