



PUTUSAN

Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUHARYANTO Bin DASIM. Tempat. Tgl. Lahir/Umur : Kediri, 21 September 1962, 61 Tahun. Pemegang KTP Nomor: 1802062109620002. Kebangsaan: Indonesia. Agama: Islam. Jenis Kelamin: Laki – laki. Pekerjaan : Wiraswasta. Alamat : Dusun VI Tirto Bangun. RT. 001 RW. 001. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur. Kabupaten Lampung Tengah; dalam hal ini memberikan kuasa **ABDUL WAHID, S.H., M.H., TIMOTHEUS TIOPAN SIHOMBING, S.H., dan DEDI GUNAWAN, S.H.** kesemuanya Advokat/Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum berkedudukan pada Kantor Hukum **ABDUL WAHID, S.H., M.H. & Rekan** yang beralamat Kantor di Jl. Seminung No. 10 Yosorejo Metro Timur. Kota Metro. Lampung, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus **Nomor : 90/SK.Pdt/IX/2023/MT.** Tanggal 20 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor : 127/SK/2023/PN.Gns. Tanggal 21 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

LAWAN

1. Nama :SOMIRAH. Tempat. Tgl. Lahir/Umur :Nunggalrejo, 08 Desember 1960, 63 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 18020468 2160 0002. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Perempuan. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga. Alamat : Dusun IV Mulyorejo. RT. 001 RW. 001. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur.Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat I ;**

2. Nama :SUTIKNO. Tempat. Tgl. Lahir/Umur : Lampung Tengah, 17 September 1961, 62 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 18020617 0961 0001. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Laki – laki.

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Industri. Alamat : Dusun I. RT. 004 RW. 002. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur.Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat II** ;

3. Nama :SUKARSIH. Tempat. Tgl. Lahir/Umur :Punggur 12 Desember 1965, 58 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 1802 2352 0865 0003. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Perempuan. Pekerjaan : Petani. Alamat : Dusun IV. RT. 001 RW. 007. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur. Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat III** ;

4. Nama :SUNYOTO. Tempat. Tgl. Lahir/Umur : Nunggalrejo, 05 Mei 1968, 55 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 1802 1406 0568 0001. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Laki – laki. Pekerjaan : Pedagang. Alamat : Dusun I Bumi Rahayu. RT. 002 RW. 001. Desa Bumi Rahayu. Kec. Bumi Ratu Nuban.Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat IV** ;

5. Nama : MESTINAH. Tempat. Tgl. Lahir/Umur : Nunggalrejo, 05 Maret 1972, 51 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 1802 0645 0372 0002. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Perempuan. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga. Alamat : Dusun I Mulyorejo. RT. 004 RW. 002. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur.Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat V** ;

6. Nama : SUWARTI. Tempat. Tgl. Lahir/Umur :Lampung Tengah, 11 Juli, 49 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 1802062109620002. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Perempuan. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga. Alamat : Dusun VI. RT. 001 RW. 001. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur.Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat VI** ;

7. Nama :SUWARDI. Tempat. Tgl. Lahir/Umur :Nunggalrejo, 07 Desember 1976, 47 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 1802 0607 1276 0001. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Laki – laki. Pekerjaan : Wiraswasta. Alamat : Nunggalrejo. RT. 004 RW. 002. Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur. Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat VII** ;

8. Nama :SRI TUSMIATI. Tempat. Tgl. Lahir/Umur : Nunggalrejo, 10 Agustus 1981, 42 Tahun. Pemegang KTP Nomor : 18020650 0881 0002. Kebangsaan : Indonesia. Agama : Islam. Jenis Kelamin : Perempuan.

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Wiraswasta. Alamat : Dusun I Mulyorejo. RT. 004 RW. 002.
Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur. Kabupaten Lampung Tengah.

Selanjutnya disebut **Tergugat VIII** ;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. AGUS SUSANTO, S.H, M.H., SUHERMANTO, S.H., A. GUNAWAN P. S.H., Hj. INDRI SULISTYAWATI, S.H., ENCEP HUSNI TAMRIN, S.H., dan REKNO EKA DEVICA, S.H.,** adalah Advokat dan /Penasihat Hukum pada Kantor Hukum AGUS SUSANTO, dan REKAN, berkedudukan di Jl. Gatot Subroto No. 46 Agaruntang, Bumi Raya, Bumi Waras Bandar Lampung, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023. yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri Gunung Sugih;

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 22 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 1 Nopember 2023 dalam Register Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sebenarnya adalah masih memiliki hubungan keluarga, yaitu istri Penggugat adalah masih saudara sepupu Para Tergugat yaitu (Bapak istri Penggugat /mertua laki – laki) kakak beradik kandung dengan ibu Para Tergugat, yaitu anak dari pasangan suami istri Munjo dan Katmirah.
2. Bahwa sekira bulan Juni 2006 keluarga besar dari Keturunan Munjo diundang untuk berkumpul silaturahmi di kediaman Sdr. Sukadi (anak nomor 3 dari keturunan Munjo) di Metro Kibang Lampung Timur. Dimana dalam pertemuan tersebut semua anak keturunan Munjo yang hadir , yaitu:
 - Ibu Rupin yang merupakan istri dari (alm) Kasan anak tertua Munjo
 - Tugino dan Tumpi (anak kandung alm. Tumi) mewakili (alm) Tumi anak nomor 2 dari Munjo.
 - Sukadi anak nomor 3 Munjo yang merupakan tuan rumah

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



- Juminem anak nomor 4 dari Munjo
- Tumijan anak nomor 5 dari Munjo
- Sairan anak nomor 6 dari Munjo dan merupakan mertua dari Tergugat
- Sipar anak nomor 7 dari Munjo
- **(alm) Jemini anak nomor 8 dari Munjo yang didampingi oleh anak kandungnya yang bernama Suwardi yang dalam hal ini sebagai Tergugat VII.**

3. Bahwa dalam pertemuan tersebut dibicarakan mengenai akan diadakannya acara selamatan 1000 (seribu) hari meninggalnya Katmirah istri Munjo yang tidak lain adalah nenek dari Para Tergugat dan Istri Penggugat. Yang akan dilaksanakan di kediaman (alm) Munjo dan saat ini ditempati oleh **Suwardi yang tidak lain adalah Tergugat VI**. Oleh karena ketiadaan biaya untuk acara tersebut, maka disepakati dan diputuskan oleh semua yang hadir pada pertemuan itu untuk menjual sebagian warisan peninggalan Munjo yaitu berupa tanah peladangan seluas kurang lebih 2500 M2, separuh dari luas tanah yang ada yaitu 5000 M2. Berlokasi di Dusun II Desa Nunggal Rejo. Kec. Punggur Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas – batas :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Tumijan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Sasmita
- Sebelah Utara berbatasan dengan Yoto dan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Radi

Dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik a/n Radi Nomor : M.1056/N.Rejo tanggal 26 Mei 1992. dimana dalam Sertifikat Hak Milik dimaksud masih tercantum luas Tanah dimaksud adalah 5000 M2 (artinya masih dalam satu sertifikat alas hak dari Tanah seluas 2500 M2 yang dijual tersebut).

4. Bahwa oleh karena tanah yang akan dijual tersebut merupakan warisan dari Alm. Munjo maka disepakati agar tanah tersebut tidak dijual kepada orang lain dan diupayakan yang membelinya masih keluarga keturunan Alm. Munjo, maka kemudian Penggugat diminta untuk membeli tanah seluas kurang lebih 2500 M2 tersebut dengan harga Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Karena Penggugat memandang ini adalah masalah keluarga dan juga untuk kepentingan Selamatan Alm. Katmirah yang tidak lain adalah Nenek dari Istrinya maka Penggugat menyetujui untuk membeli tanah tersebut.



5. Bahwa uang hasil Penjualan tanah sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). dimaksud diterima oleh Sdr. Tugino tepatnya pada tanggal 19 Juni 2006, yang pada saat pertemuan tersebut dianggap sebagai Ketua Forum Keluarga besar Alm. Munjo. dan kemudian oleh Sdr. Tugino uang pembayaran tersebut langsung diserahkan kepada Juminem anak Nomor 4 dari Alm. Munjo untuk dipergunakan sebagai biaya selamatan 1000 (seribu) hari Alm. Katmirah.

6. Bahwa kemudian sejak tahun 2006 tersebut Penggugat mulai menggarap dan memanfaatkan tanah dimaksud (yang menjadi objek sengketa) dan tidak pernah ada komplain ataupun keberatan dari Para Tergugat. Dan sebagian lagi dari Tanah dimaksud yaitu seluas kurang lebih 2500 M2 sejak 2010 di garap Oleh Sri Tusmiati (Tergugat VIII) dengan ditanami Akasia selama lima tahun (sampai sekira 2015). Dan kemudian setelah pohon akasia tersebut di panen maka yang melanjutkan menggarap adalah Somirah (Tergugat I) dengan menanam Jagung selama kurang lebih 2 tahun.

7. Bahwa pada bulan Mei 2008, tepatnya hari Kamis 15 Mei 2008 Penggugat membuat Akta Jual Beli atas Tanah dimaksud melalui Aparat Desa dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Punggur Drs. Royani.A.Rachman dengan Nomor 519/Pgr/2008 antara Radi (bapak kandung dari Para Tergugat) sebagai Penjual dan Suharyanto (Penggugat) sebagai Pembeli, dikarenakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud atas nama Radi.

8. Bahwa selanjutnya setelah selesai AJB tersebut oleh (alm).Jumini (ibu kandung dari Para Tergugat) menyuruh agar Pengugat secara langsung mengambil AJB dimaksud di rumah (alm) Jemini dimana pada saat Penggugat mengambil AJB dimaksud pada saat itu ada hadir, melihat, mengetahui, menyaksikan dan mengetahui Sdr.i Mestinah yang tidak lain adalah Tergugat V.

9. Bahwa kemudian sekira Akhir tahun 2017 sebagian dari tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut yaitu tanah seluas kurang lebih 2500 M2 yang bersebelahan dengan tanah yang telah Penggugat beli (yang menjadi objek sengketa) dan masih termuat dalam satu Sertifikat Hak Milik (SHM induk) oleh (alm) Jemini dan Para Tergugat tanah dijual kepada Sdr.i Hesti.

10. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2018 Penggugat datang menemui (alm) Jemini dengan tujuan meminjam Sertifikat Tanah dimaksud yang masih menjadi satu untuk dilakukan pemecahan, akan tetapi pada



waktu itu (alm) Jemini tidak bersedia memberikannya bahkan ia nya meminta uang sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan dalih untuk mengurus proses pemecahan Sertifikat. Akan tetapi Penggugat merasa keberatan dengan permintaan tersebut dan Penggugat mengurungkan niatnya saat itu untuk melakukan proses pemecahan Sertifikat Hak Milik dimaksud.

11. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Para Tergugat secara diam – diam telah melakukan proses balik nama dan pemecahan Sertifikat Hak Milik dimaksud menjadi 2 buku Sertifikat dengan mengatas namakan 9 orang, yakni :

1. JEMINI
2. SOMIRAH
3. SUTIKNO
4. SUKARSIH
5. SUNYOTO
6. MESTINAH
7. SUWARTI
8. SUWARDI
9. SRI TUSMIATI

- Nomor : M.1056/N.Rejo, tertanggal 26 Mei 1992, Surat Ukur No. 3419/1992 tertanggal 18 Mei 1992 adalah lokasi tanah y dengan luas 2538 M2 Penerbitan tanggal 26 Mei 1992. Adalah **alas Hak atas tanah yang telah telah dijual kepada Sdr. Hesti.**
- Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 adalah lokasi tanah y dengan luas 2462 M2 Penerbitan tanggal 18 September 2018. Adalah **alas Hak atas tanah yang telah Penggugat beli.** (yang merupakan pemecahan dari SHM No. M.1056)

12. Bahwa hal ini membuktikan suatu itikad tidak baik dari Para Tergugat, dimana dengan sengaja tidak memberi tahu dan meyerahkan Sertifikat Hak Milik yang seharusnya menjadi Hak Milik Pengugat, dan kejadian pada tanggal 21 Desember 2018 sebagaimana di maksud pada poin 10 di atas adalah suatu muslihat dari Para Tergugat untuk tidak memberikan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat. Karena sesuai dengan Penerbitan Sertifikat Hak Milik dimaksud pada saat itu Sertifikat Hak Milik yang harusnya milik Pengugat sudah jadi proses pemecahan dan balik namanya.



13. Bahwa hal ini sangat nyata dimana pemecahan Sertifikat Hak Milik No. M.1056/N.Rejo, tertanggal 26 Mei 1992, diajukan pada tanggal 01 Januari 2018 oleh Sdr.i Sri Tusmiati a/n Jemini Cs.

14. Bahwa sekira tanggal 14 Januari 2019 Jemini (ibu kandung Para Tergugat) meninggal dunia, dimana kemudian tepatnya tanggal 24 Januari 2019 Sdr. Tugino mengundang seluruh keluarga besar keturunan Munjojo untuk berkumpul guna membahas permasalahan tanah yang menjadi objek sengketa dimaksud, dan semua Para Tergugat diundang, akan tetapi Para Tergugat tidak ada satupun yang mau datang atau hadir dalam pertemuan tersebut sehingga pertemuan tersebut urung membahas permasalahan tanah dimaksud.

15. Bahwa sepatutnya dalam proses pemecahan SHM M.1056/N.Rejo, tertanggal 26 Mei 1992 tersebut Para Tergugat memberitahu dan berkordinasi dengan Penggugat akan tetapi hal ini tidak dilakukan bahkan SHM Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 yang seharusnya diserahkan kepada Penggugat yang merupakan Hak dari Penggugat tidak diserahkan oleh Para Tergugat kepada Pengugat dan sampai saat ini masih dikuasai Para Tergugat.

16. Bahwa Para Tergugat juga tidak mau mengakui sebagian dari Tanah di masud telah menjadi Hak Milik Penggugat, dan atas permasalahan tersebut puncaknya Para Tergugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan Nomor Perkara : 23/Pdt.G/2019/PN.Gns. Jo Nomor : 108/PDT/2019/PT.TJK pada Tingkat Banding,. Jo. Nomor : 2724/K/PDT/2020 pada Tingkat Kasasi. Dan atas Perkara aquo telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor : 2724/K/PDT/2020 tanggal 22 Oktober 2020, yang pada Pokoknya berbunyi :

MENGADILI

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. SOMIRAH, 2. SUTIKNO, 3. SUKARSIH, 4. SUNYOTO, 5. MESTINAH, 6. SUWARTI, 7. SUWARDI, 8. SRI TUSMIATI;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dama Tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima Ratus ribu rupiah);



17. Bahwa dalam Pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi menyatakan **Gugatan Para Penggugat Kabur (abscur libel)**

18. Bahwa Penggugat telah berupaya secara persuasif baik pendekatan kekeluargaan maupun melalui Aparat Desa meminta dengan cara baik baik agar Para Tergugat mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 dengan luas 2462 M2 Adalah Hak Milik Penggugat, akan tetapi sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak ada itikad baik dari Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik tersebut.

Bahwa akibat dari Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat di atas Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang apabila diperhitungkan, yaitu :

Kerugian Materiil sejak tahun 2009 :

a. Bahwa Pengugat juga telah menderita kerugian dari segala perbuatan Para Tergugat, dimana atas permasalahan Tanah dimaksud pada tanggal 18 Juni 2019. Para Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan Perkara Nomor : 23/Pdt.G/2019/PN.Gns. dan telah di putus oleh Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih tertanggal 10 Oktober 2019.

b. Bahwa kemudian atas Putusan tersebut perkara aquo diajukan Upaya Banding dengan Perkara Nomor : 108/PDT/2019/PT.TJK dan telah di Putus oleh Hakim Tinggi tertanggal 16 Desember 2019 yang selanjutnya atas Putusan tersebut dilakukan Upaya Hukum Kasasi dengan Perkara Nomor : 2724/K/PDT/2020 dan juga telah di Putus oleh Hakim Agung tertanggal tanggal 22 Oktober 2020.

c. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat dengan mengajukan gugatan PMH sebagaimana dimaksud di atas serta dengan diajukannya Gugatan PMH ini Penggugat telah banyak dirugikan oleh Para Tergugat Dan jika diperhitungkan secara umum, yaitu :

d. Untuk menghadapi Gugatan PMH Para Tergugat sebagaimana tertera dalam poin a,b,c di atas kerugian Materiil Penggugat untuk biaya Jasa Advokat dan biaya Perkara sebesar : Rp. 150.000.000,- (seratuslima puluh juta rupiah)



- e. Dan untuk biaya untuk pengajuan Perkara aquo Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Jadi total kerugian materiil Penggugat yaitu sebesar : Rp. 150.000.000,- + Rp. 25.000.000,- = Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Untuk itu Penggugat meminta Para Tergugat membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.175.000.000,-(seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

19. Bahwa selain kerugian immateriil Penggugat juga telah dirugikan secara Immateriil, dimana Penggugat merasa malu dan nama Penggugat menjadi tercemar di masyarakat, seolah – olah Penggugat yang menyerobot tanah milik orang lain (Para Tergugat) oleh karenanya dalam hal ini Penggugat menuntut ganti kerugian Immateriil kepada Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Pengugat secara tanggung renteng sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum Tetap. (incracht).

20. Bahwa Para Tergugat hingga saat gugatan ini didaftarkan masih menguasai dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 adalah lokasi tanah dengan luas 2462 M2 Penerbitan tanggal 18 September 2018. akibatnya Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan Penggugat selaku pihak yang telah membeli tanah tersebut dengan penuh itikad baik, karena Penggugat telah melakukan pembelian dengan cara-cara yang telah dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

21. Bahwa berikut ini adalah pendapat-pendapat ahli mengenai PEMBELI BERITIKAD BAIK:

- Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik (R. Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15).
- Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu (Ridwan Khairandy, Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 194).



- Pembeli yang beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu (Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25).

22. Bahwa Bahwa Pengadilan seharusnya memberikan perlindungan yang kuat kepada pembeli beritikad baik, meskipun dasar hukum (undang-undang) yang dapat dijadikan dasar pertimbangan masih sangat sumir karena kriteria PEMBELI BERITIKAD BAIK masih belum jelas pengaturannya terutama definisi dan kriteria pembeli beritikad baik di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penilaiannya ditentukan oleh pandangan dan pertimbangan MAJELIS HAKIM yang mulia dalam menilai dan menentukan bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik. Bahwa sejak Para Tergugat menguasai dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud, Penggugat tidak dapat memanfaatkan secara maksimal tanah tersebut untuk kepentingan Penggugat sehingga membuat Penggugat kehilangan hak untuk menjaminkan dan atau memindah tangankan dan memanfaatkan secara maksimal Hak atas Tanah miliknya tersebut sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Gunung Sugih.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa telah jelas dan nyata perbuatan melawan hukum Para Tergugat menguasai dan berupaya memanfaatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Pengugat padahal sudah jelas dan terang benderang Penggugat memiliki Bukti Akta Jual Beli Nomor : 519/Pgr/2008 yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Punggur Drs. Royani A. Rachman tertanggal 15 Mei 2008. Kuitansi Pembayaran, namun Para Tergugat masih nekat melakukan perbuatan melawan hukum menguasai, Sertifikat Hak Milik atas tanah a quo.
2. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat menguasai Sertifikat Hak Milik dimaksud dan berupaya memanfaatkannya bahkan Para Tergugat juga telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, Penggugat mengalami kerugian materiil berupa:
Biaya selama berperkara atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Tergugat Terdahulu dan jika diperhitungkan secara umum, yaitu :



- a. Untuk menghadapi Gugatan PMH Para Tergugat sebagaimana tertera dalam poin a,b,c di atas kerugian Materiil Penggugat untuk biaya Jasa Advokat dan biaya Perkara sebesar : Rp. 150.000.000,- (seratuslima puluh juta rupiah)
- b. Dan untuk biaya untuk pengajuan Perkara aquo Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Jadi total kerugian materiil Penggugat yaitu sebesar : Rp. 150.000.000,- + Rp. 25.000.000,- = Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Untuk itu Penggugat meminta Para Tergugat membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.175.000.000,-(seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

3. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yaitu:

Penggugat merasa malu dan nama Penggugat menjadi tercemar di masyarakat, seolah – olah Penggugat yang menyerobot tanah milik orang lain (Para Tergugat) dan Pengugat juga kehilangan kenyamanan dan ketenangan dalam hidupnya sehari-hari dimana di mata masyarakat sekitar seolah – olah justru Penggugatlah yang menyerobot tanah milik orang lain dan juga Penggugatkehilangan ketenangan dalam memanfaatkan tanah tersebut.

4. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPdt** yang unsurnya sebagai berikut:

“setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawakerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugianmengganti kerugian tersebut”

5. Bahwa unsur – Unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan 1365 KUHPdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1. Adanya suatu perbuatan.**
 - 2. Perbuatan tersebut melawan hukum.**
 - 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.**
 - 4. Adanya kerugian bagi korban.**
 - 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**
- **ADANYA SUATU PERBUATAN**

Perbuatan Para Tergugat menguasai dan berupaya memanfaatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud milik Penggugat dengan cara



tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo kepada Penggugat.

- **PERBUATAN TERGUGAT MELAWAN HUKUM**

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

- Bahwa **perbuatan** Para Tergugat, menguasai, berupaya memanfaatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo milik Penggugat merupakan bentuk perbuatan yaitu:

a. Bertentangan dengan Hak orang lain.

- Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*)
- b. Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*)
- c. Hak atas kebebasan
- d. Hak atas kehormatan dan nama baik

- Bahwa Para Tergugat telah melanggar hak Penggugat untuk memanfaatkan tanah dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik dimaksud yang sedianya dapat Penggugat tanah tersebut menjadi kavlingan untuk dijadikan perumahan karena perkembangan wilayah dimaksud sudah pula menjadi komplek kavlingan perumahan.

b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

- Bahwa yang dimaksudkan dengan kewajiban hukum disini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, dimana kewajiban hukum Para Tergugat adalah menyerahkan Sertifikat Hak Milik yang merupakan Hak Penggugat, akan tetapi Para Tergugat sengaja tidak menyerahkannya bahkan Para Tergugat berupaya untuk merampas Hak tersebut dari Penggugat.



- Bahwa Hak-hak atas tanah yang juga diatur dalam **Pasal 16 ayat 1 UUPA**, yang bunyinya sebagai berikut
 - (1) *Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 adalah;*
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas
- yang akan ditetapkan dengan UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT juga telah bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria, **Pasal 20 ayat (1) No.5 tahun 1960** yang berbunyi:
 - “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ...”**
- Bahwa hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Dengan dikuasainya Sertifikat Hak Milik atas tanah *a quo* oleh Para Tergugat membuat Penggugat kehilangan haknya untuk mempergunakan hak atas tanah untuk segala macam keperluan dan merencanakan sesuai dengan angan-angan Penggugat dalam mengelola tanah tersebut.
- Bahwa jika pada akhirnya Majelis hakim yang mulia mengabulkan gugatan Penggugat ini maka tentunya Penggugat akan dapat memanfaatkan Tanah tersebut secara maksimal sesuai dengan rencana dan angan-angan Penggugat.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.**
- Bahwa Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga



dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerduta).

- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai, dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud kepada Pengugat yang merupakan Hak Milik Penggugat, dan berupaya untuk menjual tanah milik Penggugat tanpa izin Penggugat tersebut, telah bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan yang baik yang berlaku di masyarakat. Seharusnya Para Tergugat menyadari upaya hukum yang telah Para Tergugat lakukan pun sudah dikalahkan sampai dengan tingkat Kasasi artinya nyata Hak atas Tanah tersebut beserta Sertifikat Hak Milik yang menjadi alas Hak nya adalah Hak milik Penggugat.

- Bahwa sebagai seseorang yang tinggal di negara hukum tentunya harus menghormati proses yang sesuai dengan aturan hukum dalam menghadapi setiap permasalahan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru dalam menyelesaikan permasalahan.

ADANYA KESALAHAN DARI PARA TERGUGAT.

- Bahwa karena Pasal 1365 KUHPerduta mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimana cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian
- c. Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan overmachtet, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

- Bahwa **perbuatan** Para Tergugat, yang telah dengan **sengaja** menguasai, Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud dan berupaya untuk menjual tanah dimaksud padahal sudah jelas tanah tersebut beserta Sertifikat Hak Miliknya adalah milik



Penggugat yang telah memiliki alas Dasar kepemilikan yang jelas berupa Akta Jual Beli yang jelas asal usulnya.

- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut merupakan wujud **kesengajaan** menguasai milik orang lain merupakan perbuatan yang tidak dapat dibenarkan dari sudut pandang mana pun.

ADANYA KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

- Bahwa adanya kerugian (*schade*) bagi Peggugat juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Bahwa kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian baik materiil dan immateriil kepada Peggugat. Yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Peggugat adalah sebesar:

- a. Untuk menghadapi Gugatan PMH Para Tergugat sebagaimana tertera dalam poin a,b,c di atas kerugian Materiil Peggugat untuk biaya Jasa Advokat dan biaya Perkara sebesar : Rp. 150.000.000,- (seratuslima puluh juta rupiah)
- b. Dan untuk biaya untuk pengajuan Perkara aquo Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

Jadi total kerugian materiil Peggugat yaitu sebesar : Rp. 150.000.000,- + Rp. 25.000.000,- = Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Untuk itu Peggugat meminta Para Tergugat membayar ganti kerugian materiil kepada Peggugat secara tanggung renteng sebesar **Rp.175.000.000,-(seratus tujuh puluh lima juta rupiah).**

- Bahwa kerugian immateriil yang dideritaoleh Peggugat adalah berupa ketidaknyamanan Peggugat tinggal di Kampung tempat Peggugat dan merasa malu dan nama Peggugat menjadi tercemar di masyarakat, seolah – olah Peggugat yang menyerobot tanah milik orang lain (Para Tergugat) oleh karenanya dalam hal ini Peggugat menuntut ganti kerugian Immateriil kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil. Selain dari pada itujika kenyamanan dan



kepastian Hak Milik tersebut merupakan hal yang tidak dapat dinilai dengan apapun, oleh karenanya sangat logis dan berdasar hukum jika Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar: **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN TERGUGAT DENGAN KERUGIAN PENGGUGAT.

- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai dan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik dimaksud merupakan hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan Para Tergugat menguasai Sertifikat Hak Milik dan juga selalu berupaya untuk merampas dan atau menguasai atas Objek fisiknya yang menjadi Hak Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana Penggugat sampaikan di atas.
- Bahwa jika seandainya Para Tergugat tidak melakukan mau menyerahkan dengan sukarela Sertifikat Hak Milik tersebut dan tidak berupaya untuk merampas Hak Milik Penggugat atas tanah dimaksud, maka tentunya Penggugat telah dapat melaksanakan rencana-rencana Penggugat untuk bercocok tanam serta memperoleh keuntungan ataupun mengkavlingkan tanah dimaksud untuk menjadi perumahan, namun akibat perbuatan Para Tergugat keuntungan tersebut tidak didapat oleh Penggugat.
- Bahwa dalam perkara ini telah jelas dan nyata perbuatan Para Tergugat menjadi penyebab kerugian yang dialami Penggugat saat ini.

SITA JAMINAN

Bahwa, oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat memiliki dasar hukum yang kuat dan didukung dengan bukti-bukti yang otentik, karenanya agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilosoir*), maka agar Para Tergugat tidak mengalihkan maupun memindahtangankan tanah *a quo* kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 adalah lokasi tanah dengan luas 2462 M2 Penerbitan tanggal 18 September 2018. Atas Nama : *JEMINI, SOMIRAH, SUTIKNO, SUKARSIH, SUNYOTO, MESTINAH, SUWARTI, SUWARDI, SRI TUSMIATI* sementara waktu ditiptikan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Gunung Sugih sampai perkara ini mempunyai Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

PETITUM

Bahwa dari segala upaya – upaya yang Penggugat lakukan selama ini untuk dapat menyelesaikan permasalahan dalam Perkara ini agar dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat tidak menampakkan suatu hasil yang positif, sehingga untuk kepastian hukum dalam perkara ini Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Cq. Majelis Hakim yang akan Mengadili dan Memutus dalam Perkara ini dapat memberikan Putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan Sah Akta Jual Beli Nomor : 519/Pgr/2008 tertanggal 15 Mei 2008.
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah atas tanah seluas 2462 M2. yang terletak di Desa Nunggal Rejo Kecamatan Punggur dengan Alas Serifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018. Dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Hesti
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Mariyanto
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sunardi
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018. Adalah alas Hak atas Tanah yang merupakan Hak Milik Pengugat.
6. Menghukum **Para Tergugat** untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 kepada Penggugat tanpa syarat
7. Menghukum Para Tergugat dan secara tanggung renteng membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar **Rp.175.000.000,-** (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Secara Tunai dan seketika.
8. Menghukum **Para Tergugat**, dan secara tanggung renteng membayar membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar **Rp. 100.000.000,-** (seratus juta rupiah).



9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Serifikat Hak Milik Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018.

10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, dan kasasi.

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari kepada Pengugat atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini setiap harinya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih.

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Penggugat hadir sendiri di persidangan, Kuasa Para Tergugat hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tri Winzas Satria Halim, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tanggal 12 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa pada bulan Juni 2006 dalam pertemuan keluarga untuk membicarakan rencana acara selamatan 1.000 (seribu) hari meninggalnya **Alm.Katmirah (istri Munjo)** yang tidak lain adalah nenek dari Para Tergugat dan Istri Penggugat yang akan dilaksanakan di kediaman (alm) Munjo dan oleh karena ketiadaan biaya untuk acara tersebut, maka disepakati bahwa biaya untuk selamatan akan ditanggung oleh seluruh keluarga yaitu anak-anak dari ibu Katmirah; (*Alm Katmirah yang tidak lain*



adalah Nenek dari Istrinya Pengugat);

2. Bahwa maksud pertemuan tersebut bukanlah untuk menjual sebagian tanah warisan peninggalan Munjo yaitu berupa tanah peladangan seluas kurang lebih 2.500 M², separuh dari luas lahan yang ada yaitu 5.000 M² yang berlokasi di Dusun II Desa Nunggal Rejo Kec. Punggur Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas - batas:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan Tumingan
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan Sasmita
- c. Sebelah Utara berbatasan dengan Yoto dan
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Radi

Dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik a/n Radi Nomor: M 1056/N Rejo tanggal 26 Mei 1992, yang pada saat itu Sertifikat Hak Milik dimaksud masih tercantum luas Tanah adalah 5.000 M² (artinya luas tanah 2.500 M² masih dalam satu sertifikat induk seluas 5.000 M²)

3. Bahwa oleh karena tanah yang akan dijual tersebut masih merupakan warisan dari Alm Munjo, sedangkan biaya untuk selamatan diperkirakan memerlukan biaya yang tidak sedikit, maka disepakati akan ditanggulangi terlebih dahulu oleh seluruh keluarga dengan cara meminjam dana/uang kepada Penggugat untuk keperluan dimaksud, sejumlah Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah)

4. Bahwa dengan demikian tidak benar Para Tergugat menyetujui untuk menjual tanah seluas kurang lebih 2500 M² tersebut dengan harga Rp. 7.000 000 (tujuh juta rupiah) kepada Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa yang terjadi pada saat itu adalah, Tugino datang ke rumah ibu kami (para Tergugat yang bernama Jemini), untuk menengok kakak dari ibu Jemini yang bernama pak Sukadi yang dalam keadaan sakit, pada saat itu ibu Jemini diantar oleh anaknya yang bernama Suwardi.
- b. Setelah Pra Tergugat tiba di rumah Pak Sukadi, ternyata Tugino sudah sampai duluan di rumah pak Sukadi. Sesampai di rumah pak Sukadi kami (Jemini-Suwardi) dipersilahkan masuk ke rumah dan setelah itu kami duduk di bangku. Pada saat itu Tugino berbicara sambil **membentak** ibu Jemini dengan keras sambil memukul-mukul meja dengan maksud dan tujuan meminta paksa tanah yang dimiliki ibu Jemini selebar $\frac{1}{4}$ hektar (2.500m²). ibu Jemini tidak terima dan hanya bisa menangis karena tidak ada yang membela. Kami para



Tergugat tidak tahu kalau Tugino mempunyai rencana tersebut.

c. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, menurut hemat Para Tergugat, walaupun ada akta jual-beli yang dilakukan oleh Bapak Radi dengan Penggugat maka jual beli tersebut **dilakukan karena adanya paksaan**; yang berarti tidak ada kebebasan kehendak, (atau cacad kehendak); bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak. Sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

d. Bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak ditantangani oleh Jemini sebagai Istri dari Radi, sehingga menurut hemat kami bahwa Jual Beli yang tidak disetujui oleh istri.pasangan dari Pak Radi adalah perbuatan yang cacat hukum, hal ini dikarenakan orang yang berhak menjual tidaklah quorum, dan melanggar Pasal 1320 KUHPerdata. Sehingga pembuatan AJB tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak diakui keberadaanya sejak dibuatnya sampai dengan saat ini. Maka AJB tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat alias batal demi hukum

e. Lagi pula jual-beli tersebut diluar kewajaran, sebab berdasarkan data yang ada...., jual-beli dilakukan tidak sesuai dengan NJOP setempat yang berlaku sebagai standar . adalah jauh di bawah harga pasaran yang berlaku setempat. Sebagai perbandingan, NJOP untuk objek pajak di wilayah DUSUN VI MULYOREJO PUNGGUR LAMPUNG TENGAH, sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Perkotaan, untuk luas tanah 2462 m² adalah Rp 24.620,00 . oleh karena itu jual-beli tanah oleh Penggugat senilai Rp 7.000.000,-- untuk tanah seluas 2500 m² yang didalihkan oleh Penggugat adalah sama sekali diluar kewajaran dan penuh dengan tipu-muslihat serta pemaksaan kehendak.oleh sebab itu pada tempatnyalah bilamana Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat.

f. Bahwa sesuai pandangan Ahli Hukum Bapak **Harifin A. Tumpa SH, bahwa** : Mahkamah Agung berpendapat bahwa jual beli tanah sudah sah apabila dilakukan di hadapan Kepala-Desa Kami berpendapat bahwa apabila tanah yang akan dijual (dialihkan) tersebut **adalah tanah ber-sertifikat (dibukukan) maka pengalihannya harus dengan PPAT**, sedangkan tanah yang belum bersertifikat (belum dibukukan) maka pengalihannya cukup dihadapan Kepala Desa.

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



g. Berdasarkan hal tersebut maka jual-beli yang dinyatakan Penggugat dalam Posita Gugatannya adalah **batal demi hukum**, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. karena tanah milik Para Tergugat sudah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 1056/N.REJO.

Vide : Tulisan/Artikel : **Dasar Hukum Surat Kuasa Mutlak. "SURAT KUASA MUTLAK"** . oleh : **Harifin A. Tumpa SH – dipublikasikan di VARIA PERADILAN No. 142 – JULI 1997**

h. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Selang beberapa bulan kemudian Tugino dan Suhianto/Penggugat datang menemui bapak (Radi) agar mau menandatangani AJB. Pada waktu itu ibu Jemini tidak mau menemui apalagi untuk tanda tangan. ibu Jemini menyuruh anaknya yang bernama ibu Mistinah agar memberitahu Bapak Radi jangan menandatangani surat tersebut.

i. Namun hasilnya, Ibu Mistinah (Tergugat) dibentak supaya tidak ikut campur dalam masalah surat tersebut. Bapak Radi tidak bisa berbuat apa-apa kecuali menuruti perintah Tugino. Setelah berhasil membuat AJB tanpa persetujuan Jemini sebagai istri Radi, kemudian Suhianto (Penggugat) menanam lahan tersengketa tersebut seluas $\frac{1}{4}$ hektar atau 2.500 M2 tersebut.

j. Sampai dengan bapak Para Tergugat (Bapak Radi) meninggal pada tahun 2011, lahan tersebut masih ditanami oleh Suhianto (Penggugat). Kemudian ibu Jemini menjual tanah yang $\frac{1}{4}$ hektar lainnya (bukan tanah tersengketa) hingga ibu Jemini meninggal pada tahun 2019. Tanah tersengketa masih ditanami oleh Suhianto sampai dengan sekarang.

k. Bahwa Pernyataan Penggugat dalam posita gugatan tersebut. **Menunjukkan bahwa memang benar, penguasaan Penggugat atas tanah tersengketa milik Para Tergugat adalah dilakukan dengan cara melawan hukum dan dalam keadaan sadar. Terbukti bahwa ternyata bukan Para Tergugat, yang melakukan perbuatan melawan hukum, melainkan Penggugat sendiri yang dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai tanah milik Para Tergugat secara tidak sah.**

l. Demikian pula Sewaktu Tugino di Kidul Kali, dia tidak sendiri



melainkan ditemani oleh teman-temannya. Dan juga di waktu ibu Jemini dalam pembuatan sertifikat dari hasil penjualan Tanah $\frac{1}{4}$ hektar orang di sebelah Suharianto mendatangi ibu Jemini meminta sertifikat yang asli sambil membentak-bentak mamak Jemini dengan keras. Waktu itu satu permintaan dari ibu Jemini kepada Suharianto disuruh menebus sertifikat dengan harga Rp 10.000.000 Juta, dari hasil pemecahan sertifikat tsb. Tetapi Suharianto menolaknya dengan kata kasar sampai ibu Jemini ngedrop dan akhirnya meninggal dunia.

m. Tidak berhenti di situ saja setelah meninggalnya ibu Jemini tepatnya saat 7 hari meninggalnya ibu Jemini, Tugino menelpon Sutikno agar memberikan sertifikat dengan memberikan ancaman kalau tidak memberikan surat tersebut maka akan di laporkan ke Kepolisian.

n. Bahwa uang hasil Peminjaman sebesar Rp 7.000.000 (tujuh juta rupiah) tanggal 19 Juni 2006, diterima oleh Sdr Tugino (yang dianggap sebagai Ketua Forum Keluarga besar Alm Munjo) dan kemudian oleh Sdr Tugino uang pembayaran tersebut langsung diserahkan kepada Juminem anak Nomor 4 dari Alm. Munjo untuk dipergunakan sebagai biaya selamatan 1.000 (seribu) hari Alm Katmirah

o. Bahwa kemudian sejak tahun 2006 tersebut Penggugat mulai menggarap dan memanfaatkan tanah milik Para Tergugat (yang menjadi objek sengketa)

p. Bahwa pada bulan Mei 2008, tepatnya hari Kamis 15 Mei 2008 Penggugat membuat Akta Jual Beli atas Tanah dimaksud melalui Aparat Desa dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Punggur a.n Drs Royani A Rachman dengan Nomor : 519/Pgr/2008 antara Radi (bapak kandung dari Para Tergugat) sebagai Penjual dan Suharyanto (Penggugat) sebagai Pembeli, dikarenakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud atas nama Radi, **tanpa persetujuan dari Ibu Jemini sebagai istri dari Radi.**

q. Bahwa selanjutnya setelah selesai AJB tersebut oleh (alm) Jumini (ibu kandung dari Para Tergugat) menyuruh agar Pengugat secara langsung mengambil AJB dimaksud di rumah (alm) Jemini dimana pada saat Penggugat mengambil AJB dimaksud pada saat itu ada hadir, melihat, mengetahui, menyaksikan dan mengetahui Sdr



Mestinah yang tidak lain adalah Tergugat V

r. Bahwa kemudian sekira Akhir tahun 2017 sebagian dari tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut yaitu tanah seluas kurang lebih 2.500 M2 yang bersebelahan dengan tanah yang menjadi objek sengketa dan masih termuat dalam satu Sertifikat Hak Milik (SHM induk) oleh (alm) Jemini dan Para Tergugat tanah dijual kepada Sdr. Hesti

s. Bahwa TIDAK BENAR, tanpa sepengetahuan Penggugat Para Tergugat secara diam-diam telah melakukan proses balik nama dan pemecahan Sertifikat Hak Milik dimaksud menjadi 2 buku Sertifikat dengan mengatas namakan 9 orang, yakni:

1. JEMINI (Alm)
2. SOMIRAH
3. SUTIKNO
4. SUKARSIH
5. SUNYOTO
6. MESTINAH
7. SUWARTI
8. SUWARDI
9. SRI TUSMIATI

● Nomor: M. 1056/N Rejo, **tertanggal 26 Mei 1992**. Surat Ukur No. 3419/1992 tertanggal 18 Mei 1992 adalah lokasi tanah dengan luas 2.538 M2 Penerbitan tanggal 26 Mei 1992 Adalah **alas Hak atas tanah yang telah telah dijual kepada Sdr. Hesti**.

● Nomor 01392, Surat Ukur No 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 adalah lokasi tanah dengan luas 2462 M2 Penerbitan tanggal 18 September 2018. Adalah **alas Hak atas tanah yang telah Penggugat beli** (yang merupakan pemecahan dari SHM No M 1056)

Karena pada faktanya SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PARA TERGUGAT telah diterbitkan pada tanggal 26 Mei tahun 1992.

5. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Bapak RADI ADALAH BATAL DEMI HUKUM karena hal tersebut merugikan hak-hak Para Ahli Waris dari Alm. Bapak RADI , dalam hal ini ialah diri Para **TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VIII**.

6. Bahwa Jual Beli tersebut adalah cacat hukum, selain karena ada



paksaan kehendak terhadap Radi, Jual Beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari Jemini sebagai istri dari Bapak Radi, sehingga kewenangan untuk menjual menjadi cacat hukum. Sehingga sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim membatalkan AJB tersebut.

7. Bahwa sekira tanggal 14 Januari 2019. Jemini (ibu kandung Para Tergugat) meninggal dunia, dimana kemudian tepatnya tanggal 24 Januari 2019 Sdr Tugino mengundang seluruh keluarga besar keturunan Munjo untuk berkumpul guna membahas permasalahan tanah yang menjadi objek sengketa dimaksud

8. Bahwa selanjutnya dalam proses pemecahan SHM No. 1056/N Rejo, terlanggal 26 Mei 1992 tersebut Para Tergugat BERPENDAPAT TIDAK PERLU memberitahu dan berkordinasi dengan Penggugat karena SHM Nomor 01392, Surat Ukur No 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 sepenuhnya masih merupakan hak milik Para Tergugat sebagai peninggalan dari Alm. Bapak RADI. yang merupakan Hak dari Tergugat yang sampai saat ini masih dikuasai Penggugat

9. Bahwa Para Tergugat tidak mengakui sebagian dari Tanah dimaksud telah menjadi Hak Milik Penggugat karena dalam peralihannya yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan dengan tipu daya dan pemaksaan kehendak kepada Bapak RADI dan dilakukan tanpa persetujuan dari Jemini sebagai istri dari Bapak Radi.

10. Bahwa tidak ada kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat, bahkan sebaliknya perbuatan Penggugat lah yang telah merugikan Para Tergugat, yaitu dengan menguasai tanah milik Para Tergugat tanpa prosedur yang sah.

Berdasarkan alasan dan bukti-bukti tersebut di atas, Para Tergugat Kompensi mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut.

DALAM KOMPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKOMPENSI :

BAHWA dalil-dalil termuat pada bagian KOMPENSI dimuat dan diulangi sebagai bagian dari Gugatan REKOMPENSI ini,

1. Bahwa para Penggugat Rekonpensi adalah anak-anak/ahli waris dari Bp. RADI (Alm.) adalah selaku pemilik tanah pekarangan / tanah peladangan



seluas kurang lebih 5.000 M2, berlokasi di Dusun II Desa Nunggal Rejo Kec. Punggur Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas - batas:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan Tumingan
- b. Sebelah Barat berbatasan dengan Sasmita
- c. Sebelah Utara berbatasan dengan Yoto dan
- d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Radi

Dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik a/n Radi Nomor M 1056/N Rejo tanggal 26 Mei 1992 dimana dalam Sertifikat Hak Milik dimaksud masih tercantum luas Tanah seluas 5.000 M2

2. Bahwa sejak tahun 2008 tersebut Penggugat mulai menggarap dan memanfaatkan tanah milik Para Tergugat, berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat secara tidak sah, dengan cara Tipu daya terhadap Bapak RADI/orang Tua Para Tergugat dan tanpa persetujuan Istri Radi yang bernama Jemini.
3. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2008, Penggugat membuat Akta Jual Beli atas Tanah dimaksud melalui Aparat Desa dan Pejabat Pernbuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Punggur a.n Drs. Royani A. Rachman dengan Nomor : 519/Pgr/2008 antara Radi (bapak kandung dari Para Tergugat) sebagai Penjual dan Suharyanto (Penggugat) sebagai Pembeli, dikarenakan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud atas nama Radi.

Sebagaimana pendapat Bapak Harifin A, Tumpa tersebut di atas, bahwa jual beli tanah yang telah **bersertifikat (dibukukan) maka pengalihannya harus dengan PPAT**, sedangkan tanah yang belum bersertifikat (belum dibukukan) maka pengalihannya cukup dihadapan Kepala Desa.

- Berdasarkan hal tersebut maka jual-beli yang dinyatakan Penggugat dalam Posita Gugatannya adalah **batal demi hukum**, dan tidak mempunyai kekuatan mengikat. karena tanah milik Para Tergugat sudah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 1056/N.REJO.

4. Bahwa kemudian sejak tahun 2008 tersebut Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mulai menggarap dan memanfaatkan tanah dimaksud (yang menjadi objek sengketa) milik Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat karena kehilangan dan tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut yang merupakan lahan pertanian sebagai sumber penghidupan Para Tergugat sekeluarga.

Dan jika diperhitungkan secara umum, yaitu:

- a. Bahwa kerugian yang diderita Para Tergugat Kompensi/Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi atas perbuatan Penggugat, dimana atas permasalahan Tanah dimaksud :

- Para Tergugat kehilangan kemanfaatan tanah senilai untuk objek pajak di wilayah DUSUN VI MULYOREJO PUNGGUR LAMPUNG TENGAH, sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Perkotaan, untuk luas tanah $2500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 24.620,00 = \text{Rp } 61.550.000,-$

- b. Dan kemanfaatan hasil tanah sejak tahun 2008 atau senilai Rp 10.000.000,- pertahun selama 15 tahun = Rp. 150.000.000,-

Atau seluruhnya **sejumlah Rp 211.500.000,-** yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat secara sekaligus dan tunai.

5. Bahwa Tergugat Rekonpensi hingga gugatan ini diperiksa di Pengadilan Negeri Gunung Sugih, masih menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah sengketa seluas 2500 m^2 , akibatnya Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan Para Penggugat Rekonpensi selaku pihak pemilik sesuai Sertifikat Hak Milik / SHM No. 1056/N Rejo, terlanggal 26 Mei 1992.

6. Bahwa Tergugat Rekovensi haruslah mengosongkan tanah objek sengketa secara sukarela dan menyerahkannya kepada Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi tanpa beban apapun, dan apabila diperlukan dengan menggunakan aparat negara dalam proses pengosongan dan penyerahannya kepada Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan bukti-bukti tersebut di atas, Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yth Majelis Hakim berkenn menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah tanah peladangan seluas kurang lebih 5000 M^2 , terletak di Dusun II Desa Nunggal Rejo Kec. Punggur Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas - batas:
 - a. Sebelah Timur berbatasan dengan Tumingan
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan Sasmita
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Yoto dan

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Radi

Dengan Alas Hak Sertifikat Hak Milik a/n Radi Nomor M 1056/N Rejo tanggal 26 Mei 1992.

3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum,

4. Menyatakan tidak Sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 519/Pgr/2008 tertanggal 15 Mei 2008

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonpensi sebesar :

a. kerugian yang diderita Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Rekonpensi atas perbuatan Penggugat, dimana atas permasalahan Tanah dimaksud berupa :

kehilangan kemanfaatan tanah senilai untuk objek pajak di wilayah DUSUN VI MULYOOREJO PUNGGUR LAMPUNG TENGAH, sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Perkotaan, untuk luas tanah $2500 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 24.620,00 = \text{Rp } 61.550.000,-$

b. Dan kemanfaatan hasil tanah sejak tahun 2008 atau senilai Rp 10.000.000,- pertahun selama 15 tahun = Rp. 150.000.000,-

Atau seluruhnya **sejumlah Rp 211.500.000,-** yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat secara sekaligus dan tunai.

6. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi untuk menyerahkan tanah seluas 2.500 M2 /objek sengketa kepada Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun, dan apabila diperlukan dengan menggunakan kekuatan aparat penegak hukum agar terlaksananya maksud tersebut.

7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, dan kasasi

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya keterlambatan sebesar Rp. 1000 000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelalaian atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini .

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 18 Januari 2024 sementara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Kuasa Para Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 25 Januari 2024, Replik dan Duplik tersebut selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 519/Pgr/2008 tertanggal 15 Mei 2008 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Punggur, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1056/N.Rejo atas nama Radi Gambar Situasi Nomor 3419/1992 tertanggal 18 Mei 1992, sesuai fotocopynya, ditandai dengan bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01392 Surat Ukur Nomor 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 atas nama Jemini, Somirah, Sutikno, Sukarsih, Sunyoto, Mestinah, Suwanti, Suwardi, Sri Tusmiati, sesuai dengan fotocopynya, ditandai dengan bukti P-3;
4. Fotocopy Salinan Putusan Kasasi Perkara No 2724/K/Pdt/2020, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-4;
5. Fotocopy kuitansi (bukti tanda terima dengan nilai Rp. 7.000.000.00 Tertanggal 19 Juni 2006, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-5;
6. Fotocopy Undangan dari Forum Komunikasi Keluarga besar Mbah Munjo tertanggal 24 Januari 2019, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-6;
7. Fotocopy PBB tahun 2016, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-7;
8. Fotocopy PBB tahun 2019, Sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-8;
9. Fotocopy PBB tahun 2022, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti P-9;

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut:

1. **Tugino**, di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



- Bahwa pada hari ini saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang peristiwa awal pertemuan dalam bukti burat P-5 dan P-6;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saya diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara tanah dari Penggugat Suharyanto melawan Sumirah;
- Bahwa Yang saksi tahu ada permasalahan tanah di nunggal Rejo;
- Bahwa Yang saksi tahu tanah tersebut milik pak Radi sekarang sudah jadi milik saudara Suharyanto;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Radi, saksi masih ada hubungan saudara (saksi masih ada hubungan saudara dengan pak Radi);
- Bahwa Pak Radi adalah paman saksi, karena pak Radi menikah dengan bibi saksi yang bernama Jumini;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah pak Radi itu asalnya dari mana, saat itu saksi belum tahu karena saat itu saksi masih kecil;
- Bahwa saksi tahu mengenai tanah tersebut milik pak Radi sekitar 8 sampai 10 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu asal tanah pak Radi itu dari mana;
- Bahwa saksi masih ingat karena saksi yang mengumpulkan sekitar bulan Juni 2006 pernah ada suatu pertemuan kumpulan dari keluarga besar mbah Munjo;
- Bahwa Saat itu semua Anaknya mbah Munjo dikumpulkan di kidul kali;
- Bahwa Kidul kali itu di Natar arah Jati Agung;
- Bahwa Pada saat dikumpulkan di Kidul kali itu bertempat dirumah paman saksi yaitu anak ketiga dari mbah munjo namanya pak Sukadi,
- Bahwa sebagian besar hadir pada saat pertemuan itu;
- Bahwa Anak mbah munjo itu ada sembilan orang;
- Bahwa Saat itu hadir semua, yang sudah meninggal Pak Kasan Rasiman diwakili oleh saudara selamat anak dari saudara kasan Rasiman;
- Bahwa dalam rangka pertemuan mendak mbah Katmirah, tidak ada yang dijual sehingga musyawah untuk membahas tanah mana yang bisa dijual;
- Bahwa Katmirah ini nenek saksi yaitu istri dari mbah Munjo;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



- Bahwa yang dibicarakan saat itu adalah kesepakatan mencari tanah yang bisa dijual dari tanahnya mbah Munjo, dari hasil pertemuan tersebut ketemulah satu tanah yang belum dijual;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Dusun II Desa Nunggal Rejo, dekat makam desa Nunggal Rejo;
- Bahwa sebenarnya saat itu tanah tersebut tidak diserahkan pada pak Radi tapi pak Radi sudah menggarap disana;
- Bahwa Saksi tahunya jika dulu tanah tersebut milik mbah lanang (mbah Munjo) tapi digarap oleh pak Radi;
- Bahwa Ukuran tanah tersebut 2.500M², luas tanah seluruhnya itu 5000 M² karena dijual separuhnya dijual;
- Bahwa Yang saksi tahu yang menjual tanah tersebut pak Radi, yang belinya siapa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Untuk yang menjual tanah tersebut diserahkan kepada saudari Jumini dan Juminem (adik dari ibu saksi) lalu mereka yang menemukan pembelinya yaitu saudara Suharyanto;
- Bahwa saksi tahu pada saat akan pembayaran suharyanto bertanya uangnya diserahkan pada siapa lalu jumini mengatakan diserahkan pada yang berkepentingan pak Tugino, lalu uang tersebut diserahkan kepada saksi;
- Bahwa sebelumnya saudara Jumini sudah bilang jika tanah tersebut ada yang beli yaitu saudara Suharyanto;
- Bahwa uang yang saksi terima sekitar 7 atau 8 juta rupiah;
- Bahwa uang tersebut saksi serahkan kepada adik saksi yang bernama suwarti;
- Bahwa karena beliau adalah bendahara untuk acara nyeribu hari teersebut, sehingga terlaksa acara nyeribu hari tersebut;
- Bahwa setelah acara tersebut terlaksana tidak ada pertemuan-pertemuan lagi;
- Bahwa saksi pergi kesana bersama dengan adik ibu kandung saya yaitu saudara Tumijan;
- Bahwa pada saat pertemuan itu saudari Jumini tidak hadir;
- Bahwa Yang saksi tahu ada permasalahan tanah di nunggal Rejo;
- Bahwa Karena kesepakatan keluarga menunjuk saudari jumini yang menjualkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi yang membuat surat pada tahun 2016, yaitu undangan forum komunikasi keluarga besar mbah Munjo tersebut,



tujuannya untuk memberitahukan bahwa tanah tersebut sudah ada yang membeli yaitu saudara Suharyanto (diperlihatkan P6);

- Bahwa Pada saat itu berkumpul dirumah saudara Suharyanto;
- Bahwa Saat itu anak mbah Munjojo hadir semua;
- Bahwa Saat itu tidak ada yang protes;
- Bahwa Pada saat itu saudari Jumini tidak hadir karena sakit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai akta jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah memarahi saudari mistinah;
- Bahwa Saat itu tidak ada bahasan tentang akan adanya pinjam uang;
- Bahwa saksi yang berinisiatif mengumpulkan keluarga besar mbah Munjojo, dan seingat saksi pertemuan itu hanya satu kali;
- Bahwa Pada saat pertemuan tersebut semua anak mbah Munjojo hadir;
- Bahwa Yang hadir sekitar 5 (lima) orang dan bertempat dikediaman saudara Sukadi;
- Bahwa Mbah Munjojo itu adalah kakek saya;
- Bahwa Pak Radi itu adalah mantunya mbah Munjojo;
- Bahwa Pada saat jual beli saksi tidak hadir;
- Bahwa Dapat kabar jika tanah mbah Munjojo ini sudah laku terjual duitnya dengan si pembeli, lalu si pembeli mencari saksi;
- Bahwa Kata ibu Jumini uangnya disuruh berikan kepada saksi;
- Bahwa Pembayarannya pada hari itu juga, saksi diberi uang sekitar 7 (tujuh) juta rupiah lalu suharyanto bilang tolong tanda tangan disini pak de, lalu saya tanda tangan di kwitansi tadi;
- Bahwa Karena dari kesepakatan waktu rembuk keluarga di kidul kali itu yang terima duitnya adalah saksi;
- Bahwa Saksi yang mengundang untuk acara kumpul keluarga tersebut jadi saksi hadir pada saat itu;
- Bahwa Setelah uang nya saksi terima dari saudara Suharyanto langsung saksi berikan kepada adik saksi yang bernama Juminem;
- Bahwa Pada saat itu tanah langsung dibayar dan saksi dipanggil untu terima uang tersebut;
- Bahwa Setelah ada pembeli lalu saksi mengumpulkan semua ahli waris untuk memberitahukan jika tanah sudah laku;



- Bahwa sukadi ini orang yang beda dengan pak Radi, dimana Aukadi itu adalah orang yang tinggal di midul kali;
- Bahwa Saksi masih satu kampung dengan Tergugat jaraknya jaraknya kurang dari 1 (satu) kilo;
- Bahwa Saksi tidak memiliki tanah peladangan;
- Bahwa Pada saat itu harga tanah memang berkisar 7 (tujuh) juta tersebut;
- Bahwa Tanah tersebut dikuasai oleh suharyanto orang yang membeli tanah tersebut;
- Bahwa Pada dasarnya anak-anak dari Jumini sudah mengetahui jika tanah tersebut telah dijual;
- Bahwa Ada sekitar 9 orang, sutikno sudah tahu jika tanah tersebut telah dijual namun tidak semua anaknya mengetahui jika tanah tersebut telah dijual;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu tentang sengketa tanah ini di Pengadilan;
- Bahwa Saksi selaku tetangga dekat dan saudaranya pak Radi karna tanah itu milik mbah Munjo selain itu saksi tidak mengetahui alasan Pak Radi menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Dari hasil musyawarah malam itu sepakat tanah itu yang dijual karena tanah itu masih milik mbah Munjo, belum ada kesepakatan jika tanah tersebut akan diserahkan kepada Pak Radi dan bu Jumini;
- Bahwa Hasil kesepakatan yang mencari pembelinya adalah ibu Jumini istri dari pak Radi;
- Bahwa Tidak ada penolakan saat itu hingga terjadinya jual beli tersebut;
- Bahwa pak Radi dan Ibu Jumini memiliki anak 7 orang, apakah saudara saksi masih ingat nama-nama anak dari Pak Radi Yang saksi ingat nama anaknya adalah Sutikno, sumirah, mistinah, suwarti;
- Bahwa pada tahun 2019 berkumpul dirumah pak Suharyanto, Itu inisiatif saksi untuk mengumpulkan keluarga besar mbah Munjo untuk memberitahukan jika tanah tersebut sudah ada yang membeli;
- Bahwa Yang menggarap tanah tersebut adalah saudara Suharyanto tapi sejak kapannya saksi tidak ingat;

2. Suryana., di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang Akta Jual Beli dalam daftar bukti P-1;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saya diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara tanah dari Penggugat Suharyanto melawan Sumirah;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam pembuatan akta jual beli atas nama Suharyanto;
- Bahwa Seingat saksi akta itu dibuat sebelum saksi lengser dari jabatan kepala Desa pada tahun 2008, karena saksi lenggser dari kepala desa tahun 2009;
- Bahwa Saksi masi ingat, pada hari itu saksi kedatangan penjual dan pembeli inti dari kedatangan mereka adalah untuk membuat akta jual beli dengan membawa sarat-sarat yang diperlukan, sertifikat, fotokopy ktp lalu saya daftar syarat lengkap lalu mereka pulang dan saksi langsung ke kecamatan pada saat itu untuk menjelaskan bahwa ada warga saya yang akan membuat akta jual beli, setelah diperiksa petugas dikecamatan memerintahkan saya untuk diketik agar prosesnya cepat selesai;
- Bahwa datang dua orang kepada saksi diantaranya Pak Radi dan pak Suharyanto untuk membuat akta jual beli;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Radi dan Suharyanto;
- Bahwa saksi tahu objek tanah yang dijual tersebut di Dusun II Namun saksi tidak mengetahui proses jual belinya, karena tanah itu dijual sudah dua tahun menurut keterangan mereka;
- Bahwa saksi tidak paham yang jelas menunjukan objek sengketa saat ini berada didaerah dusun II;
- Bahwa Saat itu saksi diberi blangko akta yang tinggal saksi isi yang diperintahkan mengetik akta jual beli oleh camat;
- Bahwa Setelah saksi isi lalu penjual dan pembeli tanda tangan, beberapa hari kemudian saksi ada acara lalu saksi minta tolong kepada kaur saksi saudara sariman untuk minta tanda tangan penjual pembeli dan saksi;
- Bahwa Saksi menugaskan kaur saksi untuk menemui pak Radi dan Suharyanto;

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns

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 Setelah mereka tanda tangan baru hari berikutnya saksi tanda tangan;
- Bahwa Pada saat kasio kebalai desa, saksi meminta saudara kasio untuk tanda tangan;
- Bahwa Karena kebetulan lokasi tanah tersebut berada di dusun II, berada diwilayah pamongnya saudara kasio;
- Bahwa Saksi memerintahkan kaur saksi pak sariman untuk membawa ke kecamatan (diperlihatkan bukti akta jual beli);
- Bahwa Harusnya itu diisi oleh istri pak Radi;
- Bahwa Saksi tidak memerintahkan saudara sariman untuk meminta tanda tangan Saudari jumini;
- Bahwa saksi ada saat pembuatan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Pada saat saudara kasio dan saya bertemu dengan penjual dan pembeli;
- Bahwa Pembeli tanah tersebut adalah saudara suharyanto;
- Bahwa Penjualnya adalah pak Radi;
- Bahwa saat itu istri dari pak radi tidak hadir;
- Bahwa Yang saya lihat yaitu penjual, pembeli, dan saksi dua orang yaitu saksi sendiri dan saudara kasio selaku kepala dusun;
- Bahwa Pada saat Penjual dan pembeli membuat akta jual beli itu tahun 2008;

3. Kasio., di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang Akta Jual Beli dalam daftar bukti P-1;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saya diajukan di muka persidangan ini karena diminta untuk sebagai saksi dalam perkara tanah dari Penggugat Suharyanto melawan Sumirah;
- Bahwa saksi hanya menerangkan bahwa ia hanya menjadi saksi yang tanda tangan dalam akta jual beli, selebihnya tidak tahu;

Bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian untuk membuktikan dalil jawabannya, Para Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK ; 180206481200005, atas nama Somirah sebagai Tergugat 1, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-1a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor ; 1802061602110012, atas nama Suwanto/Somirah, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-1b;

2. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK ; 1802061709610001, atas nama Sutikno sebagai Turut Tergugat II, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-2a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor ; 1802062005056565, atas nama Sutikno sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-2a, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-2b;

3. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK; 1802235208650003 atas Nama Sukarsih Sebagai Tergugat III, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-3a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 1802202909090007 atas nama Parmo/Sukarsih, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-3b;

4. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK 1802140605680001 atas nama Sunyoto sebagai Tergugat IV, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-4a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 1802141705055815 atas nama Sunyoto, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-4b (Pending);

5. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK; 1802064503720002 atas Nama Mestinah Sebagai Tergugat V, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-5a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 180206300414002 atas nama Mestinah, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-5b;

6. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK; 1802065107720001 atas Nama Suwarti Sebagai Tergugat VI, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-6a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 1802062005057242 atas nama Sariman/Suwarti, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-6b;

7. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK; 1802060712760001 atas Nama Suwardi Sebagai Tergugat VII, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-7a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 1802062901120001 atas nama Suwardi, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-7b;

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Copy dari Asli Kartu Tanda Penduduk NIK; 1802065008810002 atas Nama Sri Tusmiati Sebagai Tergugat VIII, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-8a;

Copy dari Asli Kartu Keluarga Nomor; 180206282120006 atas nama Sarmawan/Tusmiati, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-8b;

9. Copy dari Asli Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan Kampung Nunggal Rejo atas nama Radi yang meninggal pada tanggal 14 Maret 2011 Nomor; 472.12/636/17.1/2023, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-9;

10. Copy dari Asli Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan Kampung Nunggal Rejo atas nama Jemin yang meninggal pada tanggal 14 Maret 2019 Nomor; 472.12/637/17.1/2023, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-10;

11. Copy dari Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/N. Rejo Gambar Situasi No, 3419/1992 tanggal 18 Mei 1992 Luas 2.538 M2 (sisa) atas nama Jemini, Somirah, Sutikno, Sukarsih Sunyoto, Mestinah, Suwarti, Suwardi, Sri Tusmiati tanggal 16-Juli 2018, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-11;

12. Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 yang dibayar oleh para Tergugat Rp. 25.000, tertanggal 12 Januari 2022, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-12;

13. Copy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 yang dibayar oleh para Tergugat Rp. 25.000, tertanggal 19 Januari 2023, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-13;

14. Copy dari prin out Surat Foto lokasi tanah sengketa yang ditanami singkong oleh Penggugat tertanggal 10 Januari 2024, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-14;

15. Copy dari Asli Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2021 yang dibayar oleh para Tergugat tertanggal 12 November 2021, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-15;

16. Copy dari Asli Surat pernyataan atas nama Sri Tusmiati yang menyatakan bahwa Saudari Sri Tusmiati tidak pernah menerima uang dari Saudara Tugino sebesar Rp 7.000.000-, (tujuh juta rupiah) yang bertujuan untuk keperluan selamatan 1000 hari ibu Almarhum Katmirah dibuat pada tanggal 6 Maret 2024, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-16;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



17. Copy dari copy Akta jual beli Nomor 842/2018 hari senin 8 Oktober 2018 dibuat dihadapan PPATS Herman, SE yang beralamat di Jalan raya Punggur- kota gajah kecamatan Punggur Kabupaten Lampung Tengah, sesuai dengan aslinya, ditandai dengan bukti T-17;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut di atas, pihak para Tergugat juga telah mengajukan saksi – saksi sebagai berikut:

1. Ngadiman, di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada hari ini saksi dalam keadaan sehat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan dan kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi hanya menerangkan tentang tanah yang disengketakan;
- Bahwa jarak tanah saksi dengan tanah yang menjadi objek sengketa sekarang sekitar 100 (seratus) Meter, tidak berbatasan langsung dengan objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dahulu milik Pak Radi;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya tanah tersebut sekarang dalam penguasaan siapa;
- Bahwa di tanah tersebut ada tanaman singkong tapi tidak tahu siapa yang menanamnya;
- Bahwa sampai sekarang saksi masih sering lewat sana, karena setiap ngarit selalu lewat situ;
- Bahwa tanah itu milik Pak Radi karena saksi sering melihat Pak Radi menggarap di tanahnya dan saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah di jual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menggarap tanah tersebut sekarang;
- Bahwa Sebelah selatan berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan Tumijan (sekarang ditanami semangka), sebelah barat pak hadi wiyono, sebelah timur pak warno suwitu;
- Bahwa Sebelum jalan tersebut ada tanah yang ditanami singkong dulu tanah tersebut milik pak Radi sekarang tidak tahu;

2. Suwito, di bawah sumpah di muka persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada hari ini saksi dalam keadaan sehat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan dan kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa yang menguasai tanah itu dulunya milik Pak Radi, sekarang tidak tahu;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa saat ini setahu saksi saat lewat sana ada Pak Radi sedang menggarap tanahnya;
- Bahwa Pak Radi adalah orang tua dari para Tergugat;
- Bahwa sekitar tahun 80 an sampai dengan pak Radi meninggal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menggarap tanah itu sekarang;
- Bahwa saksi sekarang tidak lewat tanah lokasi tersebut lagi, karena saksi sudah tidak beternak lagi, terakhir saksi nernak dekat lokasi sekitar tahun 1989;
- Bahwa saksi tahunya tanah tersebut milik luas 5000 M²;

Bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 6 Maret 2024 yang dihadiri Penggugat dan Kuasanya, Para Tergugat dan Kuasanya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menyampaikan dokumen elektronik kesimpulannya pada persidangan tanggal 21 Maret 2024 dan Kuasa Para Tergugat telah menyampaikan dokumen elektronik kesimpulannya pada persidangan tanggal 21 Maret 2024 serta menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah tentang adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh para Tergugat Konvensi, yang berhubungan dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Nunggal Rejo, Kecamatan Punggur, Kabupaten Lampung Tengah, dengan Alas Sertifikat Hak Milik Nomor: 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 September 2018 yang mana Sertifikat Hak Milik Nomor: 01392 masih dikuasai oleh para Para Tergugat Konvensi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian pertimbangan di dalam putusan ini, Majelis Hakim secara bersama-sama akan mempertimbangkan jawaban-jawaban, sangkalan-sangkalan dari pihak Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi, Tergugat VI Konvensi, Tergugat VII Konvensi dan Tergugat VIII Konvensi secara bersama-sama dikarenakan para pihak tersebut memiliki kepentingan yang sama dan saling berkaitan satu sama lainnya, selain itu juga diwakili oleh Kuasa Hukum yang sama, sebagai "Para Tergugat Konvensi";

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan sangkalan-sangkalan pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat Konvensi membuat Akta Jual Beli atas Tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* melalui Aparat Desa dan Pejabat Pernbuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Punggur atas nama Drs Royani A Rachman dengan Nomor: 519/Pgr/2008 antara Radi (bapak kandung dari Para Tergugat Konvensi) sebagai Penjual dan Suharyanto (Penggugat Konvensi) sebagai Pembeli dengan paksaan dan tanpa adanya persetujuan dari Ibu Jemini sebagai istri dari Radi sehingga AJB yang dilakukan oleh Penggugat dengan Radi(orang tua Para Penggugat) batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal atau setidaknya-tidaknya sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi persengketaan di antara para pihak dalam perkara *a quo* adalah terkait dengan status kepemilikan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 dengan batas-batas berdasarkan Gugatan Penggugat dan jawaban Para Tergugat sebagai berikut;
- i. Batas Utara : Yoto
- ii. Batas Selatan : dahulu tanah Radi
- iii. Batas Timur : Tumingan
- iv. Batas Barat : Sasmito

Bahwa selanjutnya disebut sebagai Tanah Objek Sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, Tanah objek Sengketa memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 tertanggal 13 September 2018 seluas kurang lebih 2.500 M2.

Menimbang, bahwa induk dari sertifikat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/N. Rejo Gambar Situasi No, 3419/1992 seluas kurang lebih 5000 M2, namun oleh Para Tergugat Konvensi dilakukan pemecahan sertifikat menjadi dua yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/N. Rejo Gambar Situasi No, 3419/1992 seluas kurang lebih 2.500 M2 dan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 seluas kurang lebih 2.500 M2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1056/N. Rejo Gambar Situasi No, 3419/1992 seluas kurang lebih 2.500 M2 telah dijual kepada Sdr Hesti;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menemukan berdasarkan bukti Akta Jual Beli Nomor: 842/2018 (*vide* bukti T-17) memang telah terjadi suatu peristiwa hukum berupa jual-beli atas tanah yang beralamat di Nunggalrejo, Punggur, Lampung Tengah antara Para Tergugat Konvensi dengan Saudara Aresi Henita atas tanah dengan luas kurang lebih 2.500 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018, hal ini juga sesuai dengan gugatan Penggugat Konvensi, bahwa dari tanah yang dipecah tersebut, salah satunya telah dijual oleh Para Tergugat konvensi tanpa sepengetahuan Penggugat konvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi menjadikan objek sengketa adalah tanah dengan luas kurang lebih 2.500 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018, maka berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 842/2018 (bukti T-17) tersebut, Majelis Hakim berpendapat seharusnya Saudara Aresi Henita juga dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak dari Penggugat Konvensi, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain yang memiliki hubungan hukum di dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan hak-haknya akibat adanya

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns



gugatan Penggugat Konvensi. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak memenuhi persyaratan formil dari suatu gugatan karena gugatan tersebut kurang pihak (*plurum litis consortium*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka mengenai materi yang termuat di dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat Konvensi belumlah dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini;

Dalam Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan replik sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempelajari Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim menemukan kesamaan dalil antara Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat yaitu sama-sama mengakui sebagai pemilik dari tanah dengan luas kurang lebih 2.500 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam konvensi, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Kovensi yang diajukan oleh



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak, maka apabila Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan dari tanah dengan luas kurang lebih 2.500 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor : 01392, Surat Ukur No. 01379/Nunggal Rejo/2018 adalah hak miliknya, maka sudah seharusnya Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga menarik Saudara Aresi Henita sebagaimana bukti Akta Jual Beli Nomor: 842/2018 (bukti T-17);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak memenuhi persyaratan formil dari suatu gugatan karena gugatan tersebut kurang pihak (*plurum litis consortium*). Sehingga Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dalam Rbg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan di dalam diktum putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Rbg, KUHPerdata, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.050.000,00; (Dua juta lima puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih, pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024 oleh Hakim Ketua, Fitra Renaldo, S.H., M.H., Muhammad Anggoro Wicaksono, S.H., M.H., dan Yoses Kharismanta Tarigan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns tanggal 8 Mei 2023, putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 18 April 2024 secara elektronik melalui aplikasi e-litigasi dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dewi Desyani, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

dto

dto

Muhammad Anggoro Wicaksono, S.H., M.H.

Fitra Renaldo, S.H., M.H.

dto

Yoses Kharismanta Tarigan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

dto

Dewi Desyani, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....Bia	:	Rp290.000,00;
ya Panggilan		
4.....PN	:	Rp 80.000,00;
BP Panggilan.....		
5.....Me	:	Rp 10.000,00;
terai		
6.....AT	:	Rp 30.000,00;
K	:	Rp1.600.000;

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2023/PN Gns

