



PUTUSAN
Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Abdullah Aminudin, umur 48 tahun, (Blora, 12 September 1974), NIK: 3316091209740002, pekerjaan Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Blora, agama Islam, Pendidikan D3 Teknik Sipil, alamat Jl. Kolonel Sunandar No. 41 RT 01 RW 02 Kelurahan Mlangsen Kecamatan Blora Kabupaten Blora Jawa Tengah, disebut **Penggugat**, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada 1. Zainudin, SH.MH 2. Nurcahyo, SH. 3. Suwarno, SH. 4. Prastyo Rezki Susanto, SH. 5. Muhamad Zainur Robit, SH. Advokat di Kantor Advokat Zainudin, SH.MH & Rekan di jalan Raya Blora – Cepu Km 4 Blora Jawa Tengah,, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Maret 2023;

Lawan:

1. **Sri Budiyo**, umur 38 tahun (Blora, 06-10-1983) NIK: 3316120610830001, agama Islam, pekerjaan PNS, Pendidikan S1, alamat Desa Purwosari RT 01 RW 04 Kecamatan Blora Kabupaten Blora, disebut **Tergugat I**;
2. **Nurtiana Angraini**, umur 34 tahun (Blora, 22-07-1987) NIK: 3316096207870002, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan SLTA, alamat Desa Purwosari RT 01 RW 04 Kecamatan Blora Kabupaten Blora, disebut **Tergugat II**, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Zaenul Arifin, SHI, MH. dan Prasetya Adi Abdillah, SHI. Advokat yang berkedudukan di kantor Hukum Zen & Patners, Alamat JL. Raya Todanan-Blora Km. 07, RT.01, RW.02 Tinapan, Todanan, Blora Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 Maret 2023;
3. **Suwarsono**, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan SLTA, alamat Dukuh Dukuh Gersapi RT 05 RW 04 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, disebut **Tergugat III**;
4. **Dandang**, umur 55 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan SD, alamat Dukuh Dukuh Gersapi RT 05 RW 04 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, disebut **Tergugat IV**, dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini Tergugat III dan Tergugat IV memberikan kuasa kepada Tri MUlyo Wibowo, SH., Advokad yang berkedudukan di kantor Hukum Triad & Rekan, Alamat JL. Nasional Blora Cepu Km. 04 Kelurahan Bangle, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 Maret 2023;

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ELIZABETH ESTININGSIH,SH.** alamat Jalan Nusantara Nomor: 18, Kelurahan Jetis Kecamatan Blora Kabupaten Blora, disebut **Turut Tergugat I**;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora**, alamat Jalan Nusantara Nomor: 9 Kelurahan Jetis Kecamatan Blora Kabupaten Blora, disebut **Turut Tergugat II**, dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada Mukjizat, S.Si., Mugi Santoso, SH., Sri Murni, SH., Moh. Faiz Nasrulloh, SH., Bayu Aris Setyo Nugroho, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 8 Maret 2023;

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 2 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 3 Maret 2023 dalam Register Nomor: 8/Pdt.G/2023/PN Bla., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan disetujui oleh Tergugat II pada tanggal 30 Desember 2020 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan sertipikat Hak Milik Nomor: 01657Desa Sukorejo, seluas 1 310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Wakaf Desa

Sebelah Timur : tanah Sugeng

Sebelah Selatan : tanah Sumarni, Harjiyanti

Sebelah Barat : tanah Yulianto, Parji, Kasmuri

Untuk selanjutnya atas tanah dan rumah tersebut mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

Halaman 2 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut telah dilakukan antara Penggugat dengan tergugat I atas persetujuan Tergugat II di buatkan Akta JUal Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ELIZABETH ESTININGSIH,SH., (Turut Tergugat I) sebagaimana bukti Akta Jual beli Nomor: 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020, dan atas transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut selanjutnya di daftarkan balik nama di Kantor Pertanahan Kabuoaten Blora (Turut Tergugat II) sebagaimana bukitit terlampir, sehingga Penggugat sah menurut hukum sebagai **pemilik sah atas tanah dan rumah obyek senketa** tersebut;
3. Bahwa atas transaksi jual beli tanah tersebut telah disepakati seharga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), namun dalam akta jual beli hanya ditertulis Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan telah dibayar kontan / lunas oleh Penggugat sebagaimana bukti kwitansi / Cek Bank Panin tertanggal 28 Agustus 2020 dan tanggal 31 Agustus 2020 (terlampir) dan sejak itu Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama SRI BUDIYO (Tergugat I) kepada Penggugat, namun untuk kunci rumah belum diserahkan kepada Penggugat karena masih nunggu Tergugat I dan Tergugat II untuk membersihkan dan mengeluarkan prabotan rumah tangga milik Tergugat I dan Tergugat II dan minta waktu selama 1 (satu) bulan lamanya;
4. Bahwa Penggugat setelah berjalan waktu 4 (empat) bulan tersebut dan setelah proses balik nama atas Sertipikat Hak milik Nomor 1657 atas nama SRI BUDIYONO dan telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN), telah berusaha untuk meminta kunci rumah tersebut kepada Tergugat II karena tergugat I masih menjalani hukuman di Rumah Tahanan di Blora, namun Tergugat hanya janji-janji saja untuk menyerahkan kunci tersebut dan akhirnya karena kunci rumah tidak kunjung diberikan kepada Penggugat, lantas untuk pengamanan penggugat berinisiatif untuk menggembok pagar rumah tersebut, yang sampai sekarang ini diajukan gugatan masih terpasang gembok pagar tersebut, sehingga Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II sama – sama tidak bisa masuk dirumah tersebut;
5. Bahwa oleh karena transaksi jual beli atas tanah dan rumah obyek sengketa telah dilaksanakan dan **telah sah sesuai dengan hukum** yaitu tunai dan terang yaitu telah dibayar lunas atas harga tanah obyek sengketa tersebut sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I (SRI BUDIYONO) lewat (Tergugat II) sebagai istri Tergugat I tersebut dan juga Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan atas tanah dann rumah dengan

Halaman 3 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menyerahkan asli Sertipikat Hak miliknya Nomor 1657 / Desa Sukorejo atas nama SRI BUDIYONO kepada Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN), maka secara hukum Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban untuk menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut;
6. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah ingkar / enggan menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat setelah terjadinya jual beli dan proses balik nama tersebut Sertipikat Hak miliknya Nomor 1657 / Desa Sukorejo atas nama SRI BUDIYONO kepada Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN), maka atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah ingkar / enggan / tidak mau menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa tersebut dan mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga dan barang lainnya tersebut adalah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
 7. Bahwa di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, yang belum diserahkan anak kunci rumah dan juga pengosongan perabot rumah tangga oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut kepada Penggugat, diatas sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut juga telah berdiri bangunan rumah milik dari Tergugat III dan Tergugat IV yang keberadaanya tanpa ijin / tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik sah atas tanah obyek sengketa tersebut;
 8. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk membongkar / memindahkan bangunan rumah miliknya tersebut dari tanah milik Penggugat secara baik-baiak, karena saat ini tanah obyek sengketa sudah menjadi hak milik Penggugat, namun usaha Penggugat tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga atas perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
 9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, sehingga Penggugat sebagai Pembeli tidak dapat menguasai dan memasuki rumah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, telah jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun immateriil yang telah diderita oleh Penggugat dan harus dibayar atau diganti rugi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat;
 10. Bahwa adapun kerugian yang telah dialami oleh Penggugat yaitu kerugian Materiil berupa penyewaan rumah tersebut setiap tahun sebesar Rp

Halaman 4 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya X 2 (dua) tahun dari tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan biaya jasa advokat pengurusan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat dan Para turut Tergugat di Pengadilan Negeri Blora sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan kerugian imateriil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

11. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora kiranya berkenan untuk meletakkan sita revendincatoir beslag atas tanah dan rumah obyek sengketa tersebut poin posita 1;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang sah dan autentik serta menyakinkan, kiranya berkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding dan kasasi;
13. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya segera dilaksanakan maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum membayar uang paksa kepada Pengugat sebesar **Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah)** per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
14. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dan turut Tergugat II dalam perkara ini agar nantinya dihukum untuk mentaati isi putusan ini;
15. Bahwa kiranya sangat patut dan wajar bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blora, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita revendincatoir beslag atas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Blora.
3. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor: 01657Desa Sukorejo, atas nama ABDULLAH AMINUDIN, seluas 1 310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Wakaf Desa

Halaman 5 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : tanah Sugeng

Sebelah Selatan : tanah Sumarni, Harjiyanti

Sebelah Barat : tanah Yulianto, Parji, Kasmuri

yang berasal dari jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana Akta jual beli nomor: 1767/ 2020 tertanggal 30 Desember 2020 tersebut;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawan hukum kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dari padanya, bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan atas anak kunci tanah rumah obyek sengketa dan mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga kepada Penggugat dan barang lainnya tersebut, dan bagi Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);
6. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar ganti rugi berupa kerugian Materiil berupa penyewaan rumah tersebut setiap tahun sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya X 2 (dua) tahun dari tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan biaya jawa advokat pengurusan gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat dan Para turut Tergugat di Pengadilan Negeri Blora sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan kerugian imateriil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), secara tunai dan kontan.
7. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding dan kasasi.
9. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil dan bijaksana.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, kuasa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Turut Tergugat I menghadap sendiri, Turut Tergugat II menghadap kuasanya tersebut dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Isnaini Imroatus Solichah, S.H. selaku Hakim pada Pengadilan Negeri Blora sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 April 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, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada tanggal 30 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat I, Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya.

1. Gugatan Kabur (*Obscur Libell*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Ke Pengadilan Negeri Blora penuh dengan rekayasa, imajinasi, ketidak jelasan dan kabur (*Obscur Libell*). Yang mana Penggugat dalam Gugatannya telah mengakumulasikan, mencampur adukkan antara persoalan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi. Dalam Gugatannya juga tidak menjelaskan secara jelas dan gamblang kronologis, perjanjian maupun dasar hukum yang dijadikan sandaran oleh Penggugat mengatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi.

Halaman 7 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



1.1. Mengakumulasikan, mencampur adukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya telah mencampur adukkan antara persoalan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, sebagaimana isi dari Gugatan Penggugat yang menyatakan:

- Halaman pertama, perihal yang digugat adalah mengenai **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ingkar mengosongkan isi rumah dan penyerahan kunci rumah.**
- Halaman pertama, maksud dan tujuan diajukannya Gugatan adalah mengenai **Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Rumah.**
- Posita angka 4, 5 dan 6 disebutkan bahwa, **dalil, alasan, diajukannya Gugatan adalah karena adanya ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.** Tergugat I dan Tergugat II dianggap oleh Penggugat tidak menepati janjinya untuk menyerahkan kunci rumah.
- Posita angka 6, baris terakhir disebutkan bahwa **dalil, alasan, diajukannya Gugatan adalah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat.** Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat.
- Posita angka 8, baris terakhir disebutkan bahwa **dalil, alasan, diajukannya Gugatan adalah karena adanya Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat.** Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat.
- Petitum angka 4, disebutkan bahwa Penggugat meminta Majelis Hakim agar menyatakan, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawan hukum.

Bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Hukum Perdata. Dalam Hukum Perdata, apabila terjadi sengketa keperdataan yang diakibatkan atau **didasarkan** pada perjanjian (*agreement*), maka sengketa tersebut merupakan bentuk Gugatan Wanprestasi. Dan apabila terjadi sengketa yang **tidak didasarkan** pada perjanjian maka sengketa keperdataan tersebut dapat diselesaikan melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.



Bahwa hal tersebut juga tidak sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, yang menyatakan *"Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"*.

1.2. **Gugatannya Tidak Jelas, Kabur**

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Ke Pengadilan Negeri Blora penuh dengan ketidakjelasan, kabur dan saling bertentangan antara posita dan petitumnya (*Obscur Libell*). Pada posita dijelaskan maksud diajukannya Gugatan adalah mengenai wanprestasi, namun dalam petitumnya, yang diminta adalah Perbuatan Melawan Hukum.

- Pada halaman pertama, maksud diajukannya Gugatan adalah mengenai **Wanprestasi atas Jual Beli Tanah dan Rumah**. Sedangkan dalam Petitum angka 4, permintaan atau tuntutan Penggugat adalah : Meminta Majelis Hakim agar menyatakan, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawan hukum kepada Penggugat.
- Dalam posita angka 4, disebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama SRI BUDIYO. Sedangkan dalam angka 5, disebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama SRI BUDIYONO.

Selain itu Penggugat dalam Gugatannya juga tidak menjelaskan secara jelas dan gamblang kronologis, perjanjian maupun dasar hukum yang dijadikan sandaran oleh Penggugat menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maupun Wanprestasi.

- Ketentuan, peraturan mana yang dijadikan sandaran oleh Penggugat untuk menentukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melawan hukum.
- Perikatan atau Perjanjian mana yang dilanggar, diingkari oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV?
- Peraturan ataupun norma hukum mana yang mewajibkan, mengharuskan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV untuk memberikan kunci rumah atau mengosongkan rumahnya?.

Bahwa penyusunan Gugatan yang seperti diuraikan di atas, senyatanya tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia



Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan “*Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima*”.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Salah Alamat

Bahwa Penggugat telah salah atau keliru mengajukan Gugatan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV. Ada kekeliruan substansial dalam menuliskan, menyebutkan identitas Tergugat III dan IV. Identitas yang dicantumkan oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Tidak sesuai dengan dokumen kependudukan yang berlaku, KTP, KK dan lainnya.

- 2.1. Alamat Tergugat III bukanlah RT. 05, RW. 04, Dukuh Gersapi, Desa Purwosari, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, Jawa Tengah sebagaimana dalam Gugatan Penggugat. **Yang benar adalah** RT. 03, RW. 02, Desa Ngemplakrejo, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah.

Pendidikan Tergugat III bukanlah SLTA. **Yang benar adalah** SMP.

- 2.2. Nama Tergugat IV bukanlah Dandang sebagaimana dalam Gugatan Penggugat. **Yang benar adalah** Sudandang.

Alamat Tergugat IV bukanlah RT. 05, RW. 04, Dukuh Gersapi, Desa Purwosari, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, Jawa Tengah sebagaimana dalam Gugatan Penggugat. **Yang benar adalah** RT. 04, RW. 04, Dukuh Gersapi, Desa Purwosari, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, Jawa Tengah.

Umur Tergugat IV bukanlah 55 tahun sebagaimana dalam Gugatan Penggugat. **Yang benar adalah** 60 tahun.

Bahwa oleh karena ada kekeliruan yang nyata dan substansial terkait identitas Tergugat III dan Tergugat IV, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On VanKelijke Verklaard*).

3. Gugatan Prematur (*Dilatoir*)

Bahwa Gugatan ingkar atau wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Blora terlampaui dini untuk diajukan atau belum waktunya (prematur).

Sebelum diajukannya Gugatan ke Pengadilan Negeri Blora, Penggugat tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah lalai, ingkar tidak melaksanakan prestasi atau janjinya.

Penggugat juga tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan, memenuhi prestasi atau janjinya.

Bahwa tidak adanya teguran atau somasi tersebut, senyatanya tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186K/Sip/1959, tertanggal 1 Juli 1959, yang menyatakan *"Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur"*.

Bahwa dikarenakan alasan-alasan dan dasar-dasar sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Blora dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsi dianggap dipergunakan kembali dalam Jawaban Pokok Perkara serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya Oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 yang pada intinya menyatakan telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, atas sebidang tanah

Halaman 11 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



seluas 1310 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama Tergugat I (Sri Budiyo). **Yang benar adalah**, Jual beli tersebut hanyalah akal-akalan, rekayasa Penggugat dan Turut Tergugat I belaka. Faktanya Tidak pernah terjadi dan tidak pernah ada jual beli atas sebidang tanah seluas 1310 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama Tergugat I (Sri Budiyo) yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, antara Penggugat dan Tergugat I.

Tanah seluas 1310 m², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1657 atas nama Tergugat I, bukan milik Tergugat I dan Tergugat II saja. Tanah milik Tergugat I dan Tergugat II hanya sebagian saja (dari keseluruhan luas tanah yang tersebut di Sertifikat Hak Milik Nomor 1657). Selebihnya adalah tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV. Begitupun dengan bangunannya, milik Tergugat I dan Tergugat II hanya sebagian saja, selebihnya adalah milik Tergugat IV.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 2, yang pada intinya menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT Elizabeth Estiningsih, SH (Turut Tergugat I). **Yang benar adalah**, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang ke Kantor Turut Tergugat I selaku PPAT, tidak pernah menghadap, tidak pernah membuat kesepakatan terkait harga maupun kebendaan, tidak pernah menyatakan, menerangkan telah menjual tanah dan tidak pernah meminta untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah *aquo* kepada Turut Tergugat I.

Tergugat I dan Tergugat II tidak mengakui adanya Akta Jual Beli yang menerangkan telah terjadi jual beli atas tanah *aquo*. Dan atas adanya Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I telah melaporkannya secara pidana ke Kantor Kepolisian Daerah Jawa Tengah. Bahkan atas laporan yang Tergugat I sampaikan tersebut, saat ini Penyidik telah menetapkan 2 (dua) orang sebagai Tersangka, yaitu Abdullah Aminudin, yang dalam perkara ini bertindak sebagai Penggugat dan Elizabeth Estiningsih, SH. sebagai Turut Tergugat I.

Keduanya disangka telah melakukan perbuatan pidana membuat, menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam sebuah akta otentik maupaun penggunaannya, penipuan dan atau penggelapan.



Selanjutnya mengenai dalil Penggugat yang menyatakan, mengakui sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa, hal tersebut adalah sebuah *imajinasi*, *khayalan* Penggugat belaka, perbuatan orang yang serakah/ tamak. Ingat sesuatu yang sah itu harus didahului oleh sebab yang *khalal*. Begitu juga terhadap jual beli, agar sah, akadnya juga harus jelas dan didahului sebab yang *khalal*, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya perjanjian;

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 3, yang pada intinya menerangkan atas jual beli tersebut telah disepakati dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan seterusnya. **Yang benar adalah** Tergugat II tidak pernah menerima pembayaran atas adanya jual beli. Yang diterima Tergugat II adalah pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta) sebagai pemberian dari Penggugat (tidak jelas maksud pemberiannya).

Pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut diberikan dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1657 atas nama Tergugat I (Sri Budiyo);

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 4, yang pada intinya menerangkan, Penggugat telah meminta kunci rumah tersebut kepada Tergugat II, namun Tergugat hanya janji-janji saja. **Yang benar adalah**, Penggugat tidak pernah meminta kunci rumah tersebut kepada Tergugat II. Tergugat I dan Tergugat II juga tidak pernah memberikan, mengucapkan janji atau sejenisnya, untuk menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, baik tertulis maupun lisan;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 5, yang pada intinya menerangkan Tergugat I dan II telah menyerahkan atas tanah dan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 1657. **Yang benar adalah**, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyerahkan, memberikan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat. Tergugat II menyerahkan, memberikan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 1657 kepada Penggugat, didasarkan pada adanya permintaan Sertifikat Hak Milik Tanah sebagai jaminan pemberian utang, pinjaman sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang diminta oleh Penggugat;



8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 6, yang pada intinya menerangkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah ingkar/enggan/tidak mau menyerahkan anak kunci obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum. **Yang benar adalah** Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah ingkar kepada Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian atau sejenisnya, untuk menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, baik tertulis maupun lisan. Tergugat I dan Tergugat II juga belum pernah diberikan Teguran atau somasi oleh Penggugat, tidak pernah dinyatakan telah lalai atau ingkar oleh Penggugat;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 7, yang pada intinya menerangkan, di atas sebagian obyek sengketa tersebut juga berdiri rumah milik dari Tergugat III dan Tergugat IV yang keberadaannya tanpa ijin / tanpa persetujuan dari Penggugat. **Yang benar adalah, selain berdiri rumah milik Tergugat I dan Tergugat II, di atas obyek sengketa tersebut juga telah lama berdiri rumah milik Tergugat IV.** Pendiiriannya juga di atas tanah milik Tergugat IV sendiri dan jauh sebelum Tergugat I dan Tergugat II memperoleh, membeli tanah yang menjadi obyek sengketa.
- Tergugat III tidak mempunyai rumah yang berdiri di atas obyek sengketa. Sebagian tanah yang menjadi obyek sengketa, yang merupakan milik dari Tergugat III, masih difungsikan sebagai lahan pertanian;
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat pada angka 8, yang pada intinya menerangkan Penggugat telah berusaha meminta kepada Tergugat III dan Tergugat IV untuk membongkar / memindahkan bangunan miliknya secara baik-baik. Dalil tersebut merupakan pemutar balikan fakta. **Yang sebenarnya terjadi adalah** Penggugat merayu, meminta kepada Tergugat IV dan keluarganya agar berkenan membantu Penggugat untuk memperkarakan, mempersoalkan Tergugat I dan Tergugat II secara pidana. Penggugat meminta kepada Tergugat IV agar melaporkan Tergugat I ke Kantor Kepolisian;
11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 dan 10, yang pada pokoknya menerangkan perihal permintaan ganti rugi. **Yang benar adalah**, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah pihak yang dirugikan, Sertifikat Hak



Milik Nomor 1657 atas nama Tergugat I telah dibalik nama dengan curang oleh Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II telah dibohongi, dikerjai, dicurangi oleh Penggugat.

Katanya meminjami uang, menolong, pada faktanya malah mau menggorok, menghabisi harta benda kepunyaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang berupa tanah dan rumah, yang dalam perkara *aquo* menjadi obyek sengketa.

Perbuatan Penggugat sungguh sangat serakah, memalukan, tidak mencerminkan sikap dari seorang santri, keluarga orang yang alim dan terhormat (keluarga pengasuh Pesantren), seorang yang menduduki posisi terhormat, sebagai wakil rakyat, anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Blora;

12. Bahwa terkait tuntutan Penggugat pada posita angka 11 dan petitum angka 2, agar diletakkan *revindictoir beslag* atas tanah dan rumah obyek sengketa, sudah seharusnya ditolak. Sita diajukan tidak sesuai Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, hlm. 82-83.

Revindictoir beslag tidak diperuntukkan bagi barang tidak bergerak. *Revindictoir beslag* adalah penyitaan atas **barang bergerak** milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat (*revindictoir* berasal dari kata *revindictoir*, yang berarti meminta kembali miliknya);

13. Bahwa terkait tuntutan Penggugat pada posita angka 12, agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi, sepatutnya ditolak karena bertentangan dengan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No.4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001;

14. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga menolak dalil Gugatan Penggugat, untuk selain dan selebihnya.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang Telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan di atas, baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara, maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat III, Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Keberatan Error in Persona

1. Bahwa sebagaimana diketahui dalam gugatan Penggugat telah terjadi kekeliruan atau kesalahan dalam menentukan Tergugat III dan Tergugat IV atau dengan kata lain salah dalam menuliskan identitas Tergugat III dan Tergugat IV ;
2. Bahwa Tergugat III atas nama Suwarsono terdapat kesalahan identitas yakni alamat dimana pada surat gugatan dari Penggugat tersebut ditulis beralamat di Dukuh Gersapi, RT. 05 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, sedangkan dalam KTP dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan) 3317072804800002 tercantum alamat di Dukuh Ngemplak RT. 03 RW. 02, Desa Ngemplakrejo, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang ;
3. Bahwa Tergugat IV atas nama Sudadang terdapat kesalahan identitas yakni nama dan alamat dimana pada surat gugatan dari Penggugat Terantum nama Dadang beralamat di Dukuh Gersapi, RT. 05 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, sedangkan dalam KTP dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan) 3316100107620070 tercantum nama Sudandang dengan alamat di Dukuh Gersapi RT. 04 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora ;
4. Bahwa dengan demikian, maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.;



I. Gugatan Penggugat Kurang Pihaknya (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa seharusnya Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo juga **harus mengikutsertakan Kantor Kepala Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora sebagai pihak dalam gugatan a quo selaku pihak yang telah menerbitkan perjanjian surat jual beli tanah yang menjadi milik Tergugat III dan Tergugat IV** berdasarkan Surat Pernyataan jual beli tanggal 16 Juli 2002 oleh Tergugat IV dan tertanggal 29 Juli 2015 oleh Tergugat III yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sukorejo;
2. Bahwa karena Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Kepala Desa Sukorejo sebagai pihak dalam perkara a quo maka gugatan a quo secara formil adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan yang diajukan dalam perkara a quo adalah tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak, sehingga menjadi wajar dan sepantasnya apabila Tergugat III dan Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertama-tama Tergugat III dan Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang tercantum di dalam posita angka 7 hingga 16 surat gugatan Penggugat tertanggal 02 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 03 Maret 2023 No. 8/Pdt.G/ 2023/PN.Bla, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;
2. Bahwa awalnya Tergugat III telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa kepada saudara Puryanto selaku pemilik tanah sebelumnya, Tergugat III membeli sebidang tanah tersebut kepada saudara Puryanto seluas 264,5 m² dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya telah dibuat surat perjanjian jual beli yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh kepala Desa Sukorejo tertanggal 29 Juli 2015, dengan batas –batas sebagai berikut :
sebelah utara : Sugeng
sebelah timur : Anis
sebelah selatan : Puryanto
sebelah barat : Wakaf
3. Bahwa awalnya almarhum saudari Mutiah istri dari Tergugat IV semasa masih hidup telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa kepada saudari Hartutik selaku pemilik tanah sebelumnya, almarhum Mutiah istri



Tergugat IV membeli sebidang tanah tersebut kepada saudara Hartutik yang terletak di Blok Gersapi yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 1062 (HM) dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), selanjutnya telah dibuat surat tanda terima jual beli yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh kepala Desa Sukorejo tertanggal 16 Juli 2002, dengan batas –batas sebagai berikut :

sebelah utara : Min Kijing
sebelah timur : Jalil
sebelah selatan : Sumarni
sebelah barat : Hartutik, Puji Listyowati

4. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV membeli tanah objek sengketa kepada pemilik sebelumnya telah melunasi semua biaya-biaya yang telah ditetapkan, tetapi karena kendala biaya untuk proses balik nama sertifikat Tergugat III dan Tergugat IV sampai saat ini masih belum mengurus proses balik nama sertifikat ;
5. Bahwa karena tanah objek sengketa tersebut awalnya masih belum mempunyai sertifikat hak milik dan masih tercatat dalam C Desa, maka perlu untuk meningkatkan hak menjadi Sertifikat Hak Milik, kebenturan pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II hendak mengurus peningkatan hak atas objek tanah sengketa maka agar tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV mempunyai sertifikat hak milik atas kesepakatan dan sepengetahuan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk sementara tanah milik Tergugat III dan Tergugat IV digabungkan menjadi satu dan tercatat dalam SHM No. 1657 atas nama Tergugat I (Sri Budiyo) yang terletak di Desa Sukorejo, apabila dikemudian hari jika Tergugat III dan Tergugat IV sudah mempunyai biaya untuk melakukan proses balik nama maka akan dilakukan pemecahan sesuai dengan kepemilikan objek tanah sengketa masing – masing antara Tergugat III dan Tergugat IV ;
6. Bahwa oleh karena transaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang sah yaitu tunai sesuai dengan harga tanah yang telah disepakati, maka secara hak Tergugat III dan Tergugat IV berhak untuk mendirikan bangunannya diatas milik tanah Tergugat III dan Tergugat IV;
7. Bahwa betapa terkejutnya Tergugat III dan Tergugat IV hingga saat ini objek sengketa telah beralih nama dari semula Tergugat I (Sri Budiyo) menjadi nama Penggugat (Abdullah Aminudin) Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengetahuinya hingga mengetahui disaat ada perkara Pidana dengan



Terlapor Penggugat (Abdullah Aminudin) di Polda Jawa Tengah, pada saat itu juga Tergugat IV juga pernah dihadirkan untuk dimintai keterangan sebagai saksi pada saat pemeriksaan perkara pidana dalam tanah objek sengketa tersebut ;

8. Bahwa dalil Penggugat haruslah dibantah dengan tegas sebab Penggugat berusaha untuk menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa yang sebagian milik Tergugat III dan Tergugat IV, sejak dilakukan jual beli tanah objek sengketa Tergugat III dan Tergugat IV baru menguasai dengan mendirikan bangunan diatas tanah objek tersebut, jika Penggugat merasa bahwa jika tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat maka seharusnya Penggugat mengecek objek tersebut dilapangan maka Penggugat pasti mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan dan telah dimiliki yang dalam hal ini adalah Tergugat III dan Tergugat IV;
9. Bahwa Penggugat pernah melakukan upaya intervensi dengan Tergugat IV karena objek tanah milik Tergugat IV masih menjadi satu sertifikat hak milik dengan Tergugat I dan Tergugat II, pada saat itu Tergugat IV di bujuk oleh Penggugat untuk melaporkan pidana terhadap saudara Tergugat I, karena Tergugat IV merasa tidak pernah melakukan jual – beli dengan Tergugat I maka Tergugat IV tidak mau mengikuti saran dan bujuk dari Penggugat, mendengar Tergugat IV tidak mau mengikuti saran Penggugat, pernah melakukan ancaman akan mombongkar dan mengkosongkan secara paksa bangunan milik Tergugat IV dengan dalih bahwa tanah objek sengketa tersebut milik Penggugat, yang pada kenyataanya baik Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah melakukan jual – beli terhadap siapapun ;
10. Bahwa dalam dalil posita angka 7 Penggugat ini tidak benar dan harus ditolak dengan tegas apa yang dikatakan oleh Penggugat dalam gugatannya, sebab objek tanah tersebut sebagian tanah telah dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV sehingga berhak untuk mendirikan bangunan diatas tanah miliknya berdasarkan jual beli yang telah dilakukan secara tunai dengan pemilik sebelumnya, dikarenakan kendala biaya proses balik nama sehingga hingga saat ini belum melakukan proses balik nama sertiikat SHM;
11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti bahwa Tergugat III dan Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik dan sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti bahwa tidak ada alasan untuk dikabulkannya gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 02 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora pada tanggal 03 Maret 2023 No. 8/Pdt.G/ 2023/PN.Bla;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Tergugat III dan Tergugat IV dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara No. 8/Pdt.G/2023/ PN.Bla agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KONPENSI

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

Menimbang bahwa Turut Tergugat I sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, tidak mengupload jawabannya, maka Majelis Hakim beranggapan Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Turut Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam hal ini sebagai pelaksana administrasi Tata Usaha Negara didalam melaksanakan tugasnya selalu berpedoman pada peraturan perundang undangan yang berlaku, dan perlu diketahui bahwa didalam menerima berkas permohonan pendaftaran pengakuan hak atas tanah maupun peralihan hak atas tanah Turut Tergugat I tidak berhak untuk melakukan uji materi (*judicial review*), selanjutnya Turut Tergugat didalam melaksanakan tugas-tugasnya selalu **mengutamakan Asas-asas Umum Pemerintahan Baik, sebagai salah satu dasar hukum bagi Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat, dan pihak-pihak lain yang terkait dengan Administrasi Pemerintahan dalam upaya meningkatkan kualitas penyelenggaraan pemerintahan;**
3. Bahwa peralihan sertifikat hak atas tanah secara Jual Beli Hak Milik Nomor 1657 yang terletak di Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Tengah dari atas nama **SRI BUDIYONO** ke atas nama **ABDULLAH AMINUDIN** sudah sesuai dengan persyaratan dan sesuai dengan Standart Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) dan sah demi hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal tersebut telah sesuai sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2) :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan “;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang mengenai diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora bukan menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, sehingga Gugatan Penggugat quo kabur/ tidak jelas, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan ini menyatakan menolak dengan tegas atas dalil-dalil yang dikemukakan atau disampaikan oleh Penggugat kecuali apa-apa yang diakui dan dibenarkan secara tegas dan jelas oleh Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat II mohon dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi terbaca kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa selanjutnya untuk lebih jelas dan dapat diketahui baik oleh Penggugat ataupun Para tergugat bersama ini oleh Turut Tergugat II disampaikan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah Hak Milik Nomor 1657 Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora atas nama **ABDULLAH AMINUDIN**, sebagai berikut :
 - 2.1 Bahwa sertifikat hak atas tanah Hak Milik Nomor 1657 Desa Tamanrejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora dengan luas 1310 M² atas nama **ABDULLAH AMINUDIN** merupakan perolehan secara Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1767/2020 yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Elizabeth Estiningsih, SH Tanggal 30 Desember 2020;

Halaman 21 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



- 2.2 Bahwa sertifikat hak atas tanah Hak Milik Nomor 1657 Desa Tamanrejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora dengan luas 1310 M² sebagaimana yang ada didalam catatan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora adalah dijual keseluruhan dari luas yang ada kepada atas nama **ABDULLAH AMINUDIN** yang dialihkan secara jual beli dari **SRI BUDIYONO** dimana pekerjaan penyelesaian atau penerbitan sertifikat tertanggal 11 Januari 2021;
- 2.3 Bahwa selanjutnya terkait dengan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kunci rumah adalah merupakan urusan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga hal tersebut tidak menjadi tanggungjawab Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.
3. Bahwa selanjutnya mendasar pada uraian ataupun dalil-dalil yang telah Turut Tergugat II sampaikan maka gugatan Perkara yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak beralasan dan tidak ada dasar Hukum (**Rechtelijke Ground**) serta tidak ada dasar fakta (**Feitelijke Ground**) dan nyata-nyata tidak memenuhi ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku bahkan gugatan Penggugat sangat-sangat tidak jelas/ OBSCUUR LIBEL, sehingga demi terciptanya suatu kepastian Hukum, maka Turut Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan atau dikemukakan oleh Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas maka Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Blora melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora yang menerima, memeriksa, mengadili dan yang memutus perkara ini untuk selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijkverklaard/NO**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Terkait perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bukan menjadi tanggungjawab Kantor Pertanahan Kabupaten Blora;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara, dan

ATAU :

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 13 Juni 2023 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan kuasa Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 27 Juni 2023 yang mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, dan guna untuk menyingkat putusan ini dianggap telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316091209740002 atas nama Abdulah Aminudin , diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No.1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 , diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Cek Bank Panin No. BD 659514 tertanggal 28 Desember 2020, diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi dari Fotokopi Cek Bank Panin No. BD 659515 tertanggal 31 Desember 2020, diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora atas nama Abulah Aminudin , diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi dari Fotokopi Cek Bank Panin No. BD 659513 tertanggal 28 Desember 2020, diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi dari Fotokopi Rekening Koran Bank Panin, diberi tanda bukti **P-7**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-6 dan P-7 merupakan fotokopi dari fotokopi, yang aslinya tidak dapat ditunjukkan selama

Halaman 23 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Aminudin**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Abdullah Aminudin dan Sribudiyono
- Bahwa saksi kenal dan juga akrab dengan keduanya ;
- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Sribudiyono untuk menjual tanah, pada waktu itu Sribudiyono berada di Lembaga Pemasyarakatan telpon saksi suruh carikan uang dan Katanya punya sertifikat selanjutnya saksi tawarkan kepada Abdullah Aminudin akhirnya terjadi tawar menawar ;
- Bahwa pada waktu minta oleh pak Sribudiyono ditelpon melalui petugas Rumah Tahanan di Blora ditelpon langsung oleh Sribudiyono ;
- Bahwa setelah saksi ditelpon Sribudiyono pada saat itu juga menghubungi Abdullah Aminudin, ada tawar menawar dengan pak Abdullah Aminudin lewat telpon karena pak Sribudiyono di Rumah Tahanan di Blora telpon saksi sampaikan ke pak Abdullah Aminudin dan pak Sribudiyono telpon lagi menawarkan ke pak Abdullah Aminudin saksi sampaikan pak Sribudiyono akhirnya ketemu harga;
- Bahwa pada waktu penawaran pertama ditawarkan Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat tawar menawar Sribudiyono tidak pernah ketemu langsung dengan Abdullah Aminudin;
- Bahwa dari awal tawar menawar sampai deal (jadi) belum pernah bertemu, hanya lewat telpon melalui saksi ;
- Bahwa sampai akhirnya jadi (deal) pak Abdullah Aminudin pernah melihat obyek;
- Bahwa Waktu pak abdullah Aminudin melihat obyek sebelum deal;
- Bahwa harga deal (jadi) nya diharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setelah harga deal proses selanjutnya, saksi dikasih nomor isterinya pak Sribudiyono untuk berkomunikasi yang berkaitan dengan sertifikat dan lain-lainya ;
- Bahwa saksi langsung menghubungi isteri Sribudiyono karena sudah deal saksi suruh menyiapkan sertifikat dan lain sebagai untuk persyaratan jual beli untuk ketemu sama pak Abdullah Aminudin ;

Halaman 24 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyelesaian setelah deal dilakukan Isterinya pak Sribudiyono ke rumah pak Abdullah Aminudin setelah itu sama-sama ke Lembaga Pemasyarakatan ;
- Bahwa Pada waktu isterinya pak Sribudiyono ke Lembaga Pemasyarakatan yang dibawa Sertifikat asli ;
- Bahwa setelah sampai di Lembaga Pemasyarakatan yang datang saksi, pak Abdullah Aminudin , isteri pak Sribudiyono dan dari pihak Notaris ;
- dari pihak Notaris ada 2 orang ;
- Bahwa yang pada saat itu masuk ke Lembaga Pemasyarakatan Pak Abdullah Aminudin, isteri pak Sribudiyono dan Notaris ;
- Bahwa saksi tidak masuk karena dibatasi ;
- Bahwa saksi tahu pada saat masuk mau transaksi jual beli ;
- Bahwa terjadi transaksi jual beli didalam Lembaga Pemasyarakatan;
- Bahwa harga yang disepakati pada waktu transaksi didalam Lembaga Pemasyarakatan harga tanahnya tidak berubah tetap pada saat kesepakatan sebelum datang ke Rumah Tahanan di Blora;
- Bahwa setelah transaksi di Lembaga Pemasyarakatan belum dibayar dan dibayarkan di rumah Abdullah Aminudin;
- Bahwa dari pembayaran Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sudah dibayar semua, pada waktu itu dikasih Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan Cek Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dikasihkan kepada saksi;
- Bahwa Kapasitas saksi pada waktu itu, saksi sebagai mediator / makelar dan dibayar oleh Abdullah Aminudin atas kesepakatan dari isterinya Sribudiyono;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat isterinya pak Sribudiyono ke Lembaga Pemasyarakatan membawa sertifikat diserahkan ke Notaris atau ke Abdullah Aminudin, karena saksi menunggu diluar;
- Bahwa ada syarat yang kurang SPT yang belum ada ;
- Bahwa saksi tahu tempat tanah yang dijual Kecamatan Tunjungan ;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya:
 - Sebelah Utara Jl. Buntu, Sebelah Selatan Sawah, Sebelah Barat Rumah dan Sebelah Timur Sawah ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat sudah dibalik nama atas nama Abdullah Aminudin, karena saksi hanya menghantarkan sampai transaksi tapi katanya sekarang sudah dibalik nama atas nama pak Abdullah Aminudin ;
- Bahwa rumah tersebut belum ditempati masih terkunci ;

Halaman 25 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kurang tahu siapa yang mengunci, hanya kata pak Abdullah Aminudin yang mengunci pak Sribudiyono ;
- Bahwa semenjak selesai transaksi sampai saat ini belum bisa ditempati oleh Abdullah Aminudin ;
- Bahwa saksi tahu kejadian itu setahu saksi kurang lebih bulan Agustus tahun 2021 ;
- Bahwa pada saat itu berangkat ke Lembaga Pemasyarakatan ;
- Bahwa pada saat itu yang ke Rumah Tahanan, saksi, Abdullah Aminudin, isterinya pak Sribudiyono (Tergugat II) dan Notaris ;
- Bahwa Notarisnya Ibu Elizabeth Estiningsih,SH ;
- Bahwa yang masuk ke Rumah Tahanan pada waktu itu Isterinya Sribudiyono, Abdullah Aminudin dan Notaris, saat masuk ke dalam Lembaga Pemasyarakatan yang dibawa Sertifikat ;
- Bahwa pada saat itu Uang belum dibawa ;
- Bahwa pada saat itu belum ada pembayaran karena pelunasannya katanya dirumah;
- Bahwa didalam Lembaga Pemasyarakatan mengerjakan Jual beli / administrasi;
- Bahwa yang ditanda tangani tidak pada waktu di Lembaga Pemasyarakatan, saksi tidak tahu karena pada waktu itu saksi diluar ;
- Bahwa Notaris ada didalam karena ada penanda tangan akta jual beli ;
- Bahwa Notaris membawa blangko jual beli ;
- Bahwa Notaris membawa asisten tidak,ada 2 orang asisten ikut masuk ;
- Bahwa bu Elizabeth tidak ikut, yang masuk stafnya namanya Bu Solatif bukan ibu Elizabeth (Turut Tergugat I);
- Bahwa obyek jual beli tanah dan bangunan Rumah Sribudiyono ;
- Bahwa Sribudiyono tidak tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa rumah permanen ;
- Bahwa luas tanah dan rumahnya Kurang lebih 1000M2 tanahnya ;
- Bahwa luas bangunnya Kurang lebih 300M2 ;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi Rumah kosong dan terkunci ;
- Bahwa rumah mau diserahkan jual belinya sudah terjadi, saksi pernah disuruh minta tapi saksi tidak minta ke Sribudiyono ;
- Bahwa saksi pernah dihubungi oleh Penggugat suruh minta kunci tapi saksi lupa belum telpon ;

Halaman 26 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak dengar kapan mau diberikan kuncinya dan tahu setelah ada gugatan ini ;
- Bahwa sampai saat ini belum bisa masuk ke dalam karena ada pagar dan digembok samapi saat ini ;
- Bahwa cara Sribudiyono menghubungi saksi pada waktu itu, Petugas Rumah Tahanan di Blora menghubungi saksi dan Sribudiyono bilang kepada saksi suruh mencarikan uang dan saksi bilang cari uang punya sertifikat tidak dan Sribudiyono jawab ada dan setelah itu saksi tawarkan ke Abdullah Aminudin ;
- Bahwa saksi tawarkan Selang waktu sekitar 2 minggu ;
- Bahwa saksi tawarkan ke Penggugat (Abdullah Aminudin) jawaban Penggugat Lokasi mana saksi jawab Tunjungan dan Penggugat tanya lagi harga berapa Saya jawab Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta) setelah itu ke lokasi dan ditawarkan;
- Bahwa itu untuk jual beli dan setelah itu tawar menawarkan ;
- Bahwa tawar menawarkan berhari-hari tawar saksi sampaikan pak Sribudiyono dan Sribudiyono telpon lagi saksi sampaikan pak Abdullah Aminudin setelah beberapa hari ketemu harga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) ;
- Bahwa tawar menawarkan saksi sebagai penghubung lewat telpon ;
- Bahwa setelah laku diharga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) yang dilakukan saksi, saksi minta nomor telpon isterinya pak Sribudiyono karena pak Sribudiyono di Rumah Tahanan di Blora dan karena jual beli harus ada sertifikat saksi menghubungi isterinya pak Sribudiyono ;
- Bahwa isterinya pak Sribudiyono datang ke Rumah Tahanan di Blora, datang ke rumah pak Abdullah Aminudin dulu ;
- Bahwa saksi tidak ikut pada waktu ke rumah pak Abdullah Aminudin ;
- Bahwa hasil setelah isteri pak Abdullah Aminudin datang ke rumah Sribudiyono katanya nanti hari jumat ke Rumah Tahanan di Blora setelah jumat an;
- Bahwa setelah selang dari Notaris datang ;
- Bahwa saksi pernah cek ke lokasi ;
- Bahwa saksi menunjukan ke Penggugat tentang lokasinya ;
- Bahwa yang ada dilokasi ada bangunan dan terkunci ;
- Bahwa saksi tahu pada saat itu ada 1 rumah dan ada pagarnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanahnya ;
- Bahwa pada saat cek rumah Sebelum deal harga;
- Bahwa saksi tahu untuk transaksi pembayarannya, saksi tahu melalui cek atas nama isteri Sribudiyono ;

Halaman 27 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah lihat ceknya ;
- Bahwa ada 2 cek kalau tidak salah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan diterima oleh isterinya Sribudiyono;
- Bahwa pada saat itu ada 2 kali transaksi selang hari berikutnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu cek pembayaran dicairkan hari itu juga;
- Bahwa cek tersebut buat Pembayaran rumah tanah ;
- Bahwa pada saat di pembayaran yang hadir saksi sama isterinya pak Sribudiyono;
- Bahwa saksi dapat Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dalam bentuk cek dan Sudah dapat dicairkan;
- Bahwa saksi tidak tahu yang cek Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sudah dicairkan atau belum;
- Bahwa duluan saksi dimintai tolong oleh Sribudiyono dengan terbitnya cek ;
- Bahwa perkataan pada waktu itu kepada saksi ,“ Troh aku goleke duit penting“ ;
- Bahwa perkataan tersebut diatas lebih panjang “ Lah goleke duit carane piye nek ora duwe sertifikat gak iso jual beli sing mbok dol opo “ ;
- Bahwa yang disampaikan pak Sribudiyono ketika ada perkataan sing mbok dol opo (apa yang mau dijual) Sertifikat tanah ;
- Bahwa dengan permintaan yang kon goleke duit (mencarikan uang) ada perkataan Sribudiyono jualkan tanah;
- Bahwa minta tolong dijual dengan harga Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa antara peristiwa saksi bersama staf notaris lebih dulu saksi ke rutan dulu baru pembayaran;
- Bahwa yang akan dilakukan datang ke rutan Transaksi jual beli ;
- Bahwa kwitansi maupun AJB pada saat transaksi jual beli, saksi tidak melihat penandatanganan karena saksi tidak ikut ke dalam ;
- Bahwa saksi melihat fisik sertifikat ketika penawaran, sertifikat tersebut asli Pertama Fotokopi dan waktu ke di Rumah Tahanan asli ;
- Bahwa saksi ditunjukkan sertifikat asli Waktu Lembaga Pemasyarakatan;
- Bahwa waktu di di Rumah Tahanan di Blora waktunya Sekitar bulan Agustus;
- Bahwa saksi tahu setelah bulan agustus ada dari Lembaga Pemasyarakatan ada pembayaran ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat itu Tergugat meminta saksi mencarikan uang untuk mengambil sertifikat di BPR Blora (Bukti TI-12) / Roya;

Halaman 28 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah ditunjukkan bukti TI-12 yang menunjukkan Roya tanggal 13 Nopember 2020 itu bulan Agustus sertifikat ada di BPR maka yang saksi tanyakan kepada saksi yang saksi lihat sertifikat tanah ini atau sertifikat tanah yang lain, saksi tidak tahu pokoknya bawa sertifikat di Rumah Tahanan di Blora pada bulan Agustus;
- Bahwa sertifikat tersebut dikasih ke siapa, saksi tidak tahu karena tidak masuk kedalam ;
- Bahwa saksi tidak pernah dikasih tahu pak Abdullah Aminudin kalau sertifikatnya dibawa, setahu saksi hanya menghantar sampai transaksi ;
- Bahwa saksi diminta mencari uang oleh Sribudiyono kalau punya sertifikat bisa itu untuk jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu itu hanya untuk mengambil sertifikat di BPR dan tidak pernah tanya maupun tidak pernah lihat akadnya;
- Bahwa saksi tidak biasa jual beli tanah tetapi dipercaya oleh Tergugat I dan Penggugat untuk menjualkan tanah;
- Bahwa tanah ada di Tunjungan luas tanah Kurang lebih 1800 M2 ;
- Bahwa saksi tidak tahu Kira-kira harga tanah permeter;
- Bahwa bangunan luas Kurang lebih 200M2 ;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Tergugat I dan Tergugat II tanda tangan akta ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat asli bulan Agustus ;
- Bahwa saksi sejak tahun 2020 sampai tahun 2023 tidak ada kompalin sama Abdullah Aminudin, dulu pernah setelah digembok dan digembok lagi dan hanya itu ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada pemalsuan tanda tangan pada perkara ini dan dilaporkan ke Polda Jateng ;
- Bahwa Saksi pernah cek kelokasi obyek ;
- Bahwa Selain ada bangunan didalam saksi tidak tahu ada bangunan lain;
- Bahwa Saksi tahu disebelah ada bangunan ;
- Bahwa waktu jual beli tidak pernah menerangkan selain tanah milik Sribudiyono ada pemilik orang lain (Suwarsono dan Dandang);
- Bahwa Abdullah Aminudin pernah cerita tentang kepemilikan tanah sebagaian punya orang lain, pada waktu itu pernah cerita ke saksi katanya sebagaian sudah dijual ke orang lain (Suwarsono dan Sudandang) ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Siti Solichati**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di Turut Tergugat I ;
- Bahwa bekerja di Turut Tergugat I sebagai staff ;
- Bahwa saksi Pernah diajak oleh Turut Tergugat I kapan Pada bulan agustus 2020 ;
- Bahwa saksi keluar permaret 2023 ;
- Bahwa saksi ditugaskan oleh Turut tergugat I Sama Aryata ;
- Bahwa tugasnya pada waktu itu, untuk penanda tangan akta jual beli ;
- Bahwa antara Pak Aminudin sama Sribudiyono ;
- Bahwa saksi berangkat dari Kantor menuju Rumah Tahanan;
- Bahwa saksi sudah janji pagi hari saksi sebelumnya ditelpon oleh Pak Aminudin kalau nanti habis dzuhur sekitar pukul 13 Wib mau ada tanda tangan jual beli di Rumah Tahanan;
- Bahwa saksi diluar sebelum masuk Lembaga Pemasyarakatan, bertemu isteri dari Pak Sribudiyono (Ibu Nurtiana Angraini) temen saksi sama Pak Abdullah Aminudin ketemu tapi tidak lama ;
- Bahwa Abdullah Aminudin Calon pembeli, penjualnya Pak Sribudiyono ;
- Bahwa saksi masuk kedalam Lembaga Pemasyarakatan;
- Bahwa yang masuk kedalam Lembaga Pemasyarakatan / Rutan, Saya , Ibu Nurtiana dan Abdullah Aminudin ;
- Bahwa petugasnya pada waktu itu Pak Budi dan memberi tempat pada saat itu;
- Bahwa pada saat diluar sebelum masuk ke dalam Rumah Tahanan sudah ada penyerahan berkas (bukti yang diajukan yaitu bukti P-5), sertifikat asli, sertifikat hak tanggungan, hibah, surat pengantar roya, fotokopi KTP sama KK ;
- Bahwa pada saat didalam yang saksi sampaikan, kepada pak Sribudiyono bahwa ada sertifikat dan akan dilakukan balik nama atas nama pak Abdullah Aminudin dan akan dilakukan tanda tangan akta jual beli dan seingat saksi harga jual belinya Rp.,150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pihak I Sribudiyono sama Isteri dan pihak II Abdullah Aminudin dan sertifikat obyek ada dan harga sepakat mulai tanda tangan ;
- Bahwa akta jual belinya sudah diproses dan Saksi pada waktu itu untuk memastikan ;
- Bahwa harga tidak di tawar lagi, harga di ajukan sesuai dengan NJOP dibawah Rp.100.000.00,000,00 (seratus juta rupaih) agar pajaknya tidak tinggi;

Halaman 30 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembayaran setahu saksi setelah tanda tangan ibu Nurtiana datang ke rumah pak Abdullah Aminudin untuk pembayaran hari itu juga tapi baru dikasih Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dulu karena masih ada kekurangan SPPT dan saksi sudah menyampaikan ke Ibu Nurtiana kalau masih ada kekurangan ;
- Bahwa saksi tahu sudah diberikan kapan kekurangannya, saksi diberitahu lain hari totalnya jadi Rp.150.000.00,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa ada 2 termin setahu saksi cek pertama Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan yang kedua terpisah setelah pembayaran lunas pak Abdullah Aminudin datang ke kantor untuk memproses karena sudah dibayar semua dan saksi tanyakan kalau kunci rumah sudah disampaikan dan jawaban dari pak Abdullah Aminudin belum;
- Bahwa saksi lupa luas tanah tapi pernah lewat, saksi tahu lokasinya masuk dan jalanya setahu saksi buntu bukan jalan asli ;
- Bahwa dilokasi tersebut ada 3 rumah, saksi kurang tahu pasti setahu saksi disebelah kiri rumah pak Sribudiyono ada 1 rumah ;
- Bahwa pada saat jual beli di Lembaga Pemasarakatan yang ada, Pak Sribudiyono beserta Isteri dan Abdullah Aminudin ;
- Bahwa syarat-syarat akta jual beli Fotokopi KTP dan KK penjual dan pembeli, sertifikat asli serta fotokopi SPPT;
- Bahwa pada saat dalam hal perkara ini ada yang kurang hanya SPPT ;
- Bahwa saksi sudah membawa akta jual beli sebelumnya pak Abdullah Aminudin mengajukan permohonan melalui telpon dan diketahui tidak sama Sribudiyono pada waktu di Lembaga Pemasarakatan ketemu ;
- Bahwa pada saat itu masih blangko akta jual beli dibawa ke Lembaga Pemasarakatan;
- Bahwa dibacakan pada waktu di Lembaga Pemasarakatan point-pointnya saja;
- Bahwa obyek tidak dicek oleh Notaris karena sertifikat sudah terbaca di BPN ;
- Bahwa yang melihat tanda tangan, Pak Sribudiyono sama isteri , pak Abdullah Aminudin dan saksi, Saksinya pada waktu itu, saksi sama temenya dan para pemohon, setahu saksi tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa pada waktu itu blangkonya memang akta jual beli (AJB), bukan pinjam meminjam karena saksi pada waktu itu juga menyampaikan kalau akta tersebut akan dibalik nama atas nama pak Abdullah Aminudin ;

Halaman 31 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu proses penanda tangan di dokumentasikan, setiap tanda tangan ada dokumentasi disetiap penandatanganan ;
- Bahwa setelah penandatanganan di Lembaga Pemasyarakatan berkas-berkas yang dibawa Ibu Nurtiana (istri dari Sribudiyono) seperti KTP, KK, Sertifikat asli, Penghantar Roya kecuali SPPT yang membawa;
- Bahwa sertipikat Tidak dibawa oleh Abdullah Aminudin karena ada proses balik nama ;
- Bahwa sertipikat diserahkan saksi Sebelum masuk ke dalam Rumah Tahanan di Blora;
- Bahwa pada waktu proses balik nama pak Abdullah Aminudin ada proses Roya (Penghapusan hak tanggungan), Setelah itu pengecekan sertifikat untuk di cocokan buku tanah yang ada di BPN, pajak pengajuan, pembayaran lengkap semua baru diajukan ;
- Pelaksanaan Agustus 2020 bisa pada bulan Agustus 2020 bisa langsung pengajuan pembuatan akta jual beli di Notaris tersebut, Sebenarnya bisa tapi untuk akta tersebut belum ada nomernya karena nomer tersebut harus nunggu beberapa proses yang harus dilalui ;
- Bahwa penomeran bisa dilaksanakan Setelah proses selesai, untuk proses balik nama memerlukan waktu Kurang lebih 4 bulan ;
- Bahwa sertifikat sudah balik nama dari Sribudiyono ke Abdullah Aminudin ;
- Bahwa Selama proses balik nama pak Sribudiyono tidak pernah mengajukan komplain;
- Bahwa bukti Akta Jual Beli No. 1767 tahun 2020 (bukti TI-3) saksi mengatakan penandatangannya bulan agustus berarti akta yang mengatakan hari rabu tanggal 30 Desember 2020 tidak benar, yang sebenarnya hari itu karna pak Sribudiyono betanda tangan ;
- Bahwa pak Sribudiyono tidak menghadap tanggal 30 Desember 2020 menghadapnya bulan agustus 2020 ;
- Bahwa saksi –saksi Sigit Hermawan dan Brilian Manggalai bulan Desember, pak Sribudiyono menurut Saksi tanda tangan bulan agustus, PPAT Elizabeth Estiningsih Bulan Desember 2020, Para pihak tanda tangan bulan Agustus 2020 ;
- Bahwa saksi hadir pada waktu penandatanganan, tapi tidak tercantum didalam akta ;
- Bahwa yang ditanda tangani pada waktu itu hanya blangko akta jual beli dan ada tulisannya akta jual beli ;

Halaman 32 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa blangko ini dibuat oleh Negara, yang ditanda tangani blangko jual beli tapi pada saatnya setelah ditanda tangani menjadi akta jual beli ;
- Bahwa belum ada identitas para pihak, obyek jual belinya belum ada, nilai jual beli belum ada ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Anissitus Amanat, SH**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli menekuni sebagai notaris sejak tahun 2008 sampai sekarang sebelumnya Pengacara dari tahun 1998 sampai 2008 ;
- Bahwa berkaitan sebagai ahli apakah pernah menerbitkan buku-buku berkaitan dengan kenotariatan, Sudah ada 2 (dua) buku yang artikel sejak masih Mahasiswa sampai awal jadi notaris kurang lebih sudah 27 artikel ;
- Bahwa selain itu pernah jadi narasumber yang berkaitan dengan kenotariatan atau PPAT ;
- Bahwa Ahli pernah menjadi ahli di perkara perdata maupun pidana yang berkaitan dengan kenotariatan dan PPAT, Kalau perdata sudah hampir seratus karena Ahli jadi saksi ahli di Propinsi sejak tahun 2008 dua minggu setelah jadi notaris dan Ahli dipercaya oleh organisasi untuk memberikan keterangan sebagai ahli di Pengadilan paling banyak Polres dan Polda, terakhir Kalau tidak salah di Demak ;
- Bahwa untuk membuat perjanjian syaratnya, Perjanjian itu macam-macam dan setiap jenis perjanjian tidak selalu sama kalau sewa menyewa lain dengan jual beli lain dengan harta pemberian hak tanggungan lain dengan perjanjian fidusia jadi macam-macam tiap perjanjian ada standart minimal;
- Bahwa berkaitan dengan perjanjian jual beli dengan obyek tanah, tanah tergantung status hak atas tanah kalau status hukumnya tanah negara maka perjanjiannya bukan jual beli tapi pelimpahan kemudian ganti rugi kalau status hukum tanah negara bekas hak oleh karena sertifikat sudah berakhir itu juga ada 2 kemungkinan 1, perjanjian pelimpahan atas tanah ikut serta bangunannya, 2. Perjanjian jual beli bangunan disertai pemberian hakgroritas untuk yang baru, kalau tanahnya sudah ada haknya dan masih berlaku misal HGB kita bertindak sebagai PPAT jadi jual belinya bukan notaris tapi PPAT meskipun orangnya sama, kalau hak nya masih ada apa lagi hak milik termasuk leter T itu kewenangan ada pada kami selaku PPAT bukan notaris karena akta notaris sebagai dasar mohon ke BPN atau mohon pembaharuan kalau PPAT haknya masih berlaku itu untuk dasar peralihan dasar atas tanah

Halaman 33 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi akta jual beli yang dibuat di PPAT bukan dasar sahnya jual beli tanah jadi dasar jual beli tanah itu untuk sertifikatnya masih berlaku bukan bukan HBG bukan akta jual beli akta dibuat itu sebagai dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan dibuat PPAT sahnya jual beli ikuti yurisprudensi Mahkamah Agung Terang dan tunai ;

- Bahwa yang dimaksud tunai dan terang, tunai harus dibayar lunas/tunai dan terangnya harus dilakukan dihadapan yang berwenang bisa pejabat yang berwenang bisa di notaris atau Camat PPAT tergantung status hak ;
- Bahwa penjual dan pembeli sepakat bagaimana menurut ahli, Kesepakatan bisa mengenai tanah atau obyek, kesepakatan bisa mengenai harga dan kesepakatan bisa mengenai pembayaran dimana jam berapa dan kalau kedua sudah setuju ;
- Bahwa kesepakatan pada waktu tanda tangan kedua belah pihak untuk proses berikutnya, bisa disimpulkan sudah ada kesepakatan
- Bahwa Akta Jual Beli (Ajb) Ada Standar Minimal Misal Tanda Bukti Surat Pajak;
- Bahwa pada waktu penanda tangan beda tanggal sama akta jual beli menurut ahli, tanda tangan harus sama tapi notaris bisa keluar dari standar minimal intinya standart minimal bisa diabaikan demi kepentingan para pihak dan para pihak sudah setuju standar minimal bisa kita hindari dengan adanya alasan pembeda ;
- Bahwa Jual Beli dianggap sah, Sahnya jual beli sesuai dari Mahkamah Agung tunai dan terang ;
- Bahwa pendaftarannya di BPN syaratnya: 1. Surat pajak harus dilunasi ; 2. KTP, KK, sertifikat asli sudah dicek, tidak ada peristiwa hukum yang menghalangi sertifikat itu (biasanya sertifikatnya masih dibebani jadi hak tanggungan) royanya sudah tapi belum dicoret selama royanya belum dicoret tidak bisa balik nama ;
- Bahwa peralihan hak dari penjual ke pembeli berakhir, secara hukum setelah akta di tanda tangani kedua belah pihak tapi kalau penjualnya banyak orangnya tidak mau datang pada hari itu berarti tanda tangan terakhir yang dipakai, tanda tangan para pihak menurut hukum siapapun yang menanda tangani suatu surat berarti setuju termasuk akta PPAT termasuk perjanjian standart dianggap setuju semua syarat yang ditetapkan oleh negara dan tugas dari notaris hanya mencatat data ;
- Bahwa berkaitan dengan balik nama dari penjual kepada pembeli sifatnya, semua syarat sudah lengkap dibawa ke loket kalau masih kurang

Halaman 34 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan dan semua itu merupakan pemenuhan hukum administrasi bukan syarat materiil kalau materiilnya para pihak ;

- Bahwa untuk sertifikat akhirnya dibalik nama dari penjual ke pembeli saat itu juga hak dari pembeli dilindungi oleh adanya jual beli, semestinya setelah didaftarkan di BPN secara administrasi materiil formil sudah lengkap maka BPN berani daftar ;
- Bahwa seorang yang sedang menjalani hukum pidana bisa dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, Standart minimal tidak cakap tapi kita lihat alasan pembeda misalnya dia suami isteri isterinya sudah menerima pembayaran tinggal tanda tangan maka standar minimal kita abaikan sepanjang mau tanda tangan dipenjarakan ;
- Bahwa pada prinsipnya tidak cakap karena dipenjara tapi menjadi cakap kalau sudah menerima uang jual beli dan mau tanda tangan ;
- Bahwa akibat kalau tidak cakap, karena Ketentuan hukum kalau dipenjara Kemerdekaanya dicabut maka secara hukum tidak boleh untuk melakukan perbuatan pidana maupun perdata tapi disini dia sudah tahu sudah tanda tangan dan harga jual beli sudah terima duluan padahal tanda tangan dia ada syarat administrasi syarat terangnya sudah yaitu terima jual beli dan mau tanda tangan tidak menolak ;
- Bahwa dalam jual beli obyeknya tanah beralih hak nya terhadap jual beli tanah, Kalau sudah ada pembayaran secara hukum sudah beralih tinggal administrasinya saja ;
- Bahwa pembeli sudah membayar tapi belum bisa menikmati menurut ahli, Pembeli harus mengikuti prosedur hukum lain ;
- Bahwa Notaris / PPAT harus memberikan rasa keadilan wujudnya Notaris / PPAT harus netral secara hukum tidak berpihak / netral ;
- Bahwa ketika ada tanda-tanda kecurangan dan notaris mengetahui harus menyampaikan kepada para pihak tidak ;
- Bahwa ada suatu peristiwa A hutang ke B nilainya Rp.580.000.000,00 (lima ratus delapan puluh juta) untuk tutup hutang tanah di jual seharga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) logis atau tidak, tergantung kesepakatan para pihak sebagaimana pasal 1320;
- Bahwa Ahli sebagai Notaris /PPAT sudah sering mengalami harga tidak wajar;
- Bahwa jual tanah nilai Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) kepentingan jual tanah untuk melunasi hutang Rp.580.000.000,00 (lima ratus

Halaman 35 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh juta) logis tidak menurut ahli, Logis tidak logis tergantung para pihak, kalau ada tanda tangannya berarti setuju ;

- Bahwa yang dimaksud tanda tangan itu akta kosong /blanko atau akta yang sudah ada isinya, akta PPAT adalah akta standard jadi tugas prastisi hanya mengisi saja jadi kalau bilang ada akta kosong kurang tepat karena itu akta standar dari negara;
- Bahwa kalau tanda tangan belum ada isinya Tidak berlaku karena prastisi yang mengisi karena itu akta standar ;
- Bahwa yang dimaksud akta otentik menurut ahli, Akta otentik itu sudah ada standarnya ;
- Bahwa Akta yang dibuat oleh PPAT akta otentik, akta standart itu otentik;
- Bahwa Akta yang dimaksud dalam UU Notaris dalam pasal 38 Setiap akta terdiri awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir akta dan dalam pasal 39 ayat 1 Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut paling rendah harus berumur 18 tahun atau telah menikah sehingga cakap untuk melakukan perbuatan hukum, 2. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau dikenalkan oleh saksi dst. yang dimaksud akta standart sebagaimana tersebut Tidak Akta PPAT, Itu Notaris ;
- Bahwa Ahli bisa mengatakan itu akta Notaris, Karena itu akta Notaris dan itu pasal yang ada pada Notaris;
- Bahwa Akta PPAT standartnya, Sudah ada standartnya tergantung akta yang dibuat;
- Bahwa Isinya Kalau jual beli yah tentang jual beli ;
- Bahwa dalam akta standart itu ada kepala akta;
- Bahwa formulir yang belum di isi tidak dikatakan sebagai akta tidak benar menurut Ahli, yang benar Kalau mereka sudah tanda tangan berarti mereka setuju meskipun belum ada isinya;
- Bahwa Ahli tahu 1320 tentang Syarat-syarat sah nya perjanjian, Kalau perjanjian ada tipu muslihat sah tidak, ahli tidak tahu harus dibuktikan dulu menurut Ahli ;
- Bahwa “ (dalam pasal 44 segera setelah akta yang dibacakan akta tersebut ditanda tangani oleh yang menghadap, saksi dan notaris kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebut alasannya) akta itu wajib dibacakan sebelum ditanda tangani dan itu merupakan standart minimal ;
- Bahwa kalau tanda tangannya sebelum dibacakan, alasan pembenarnya ada atau tidak ;

Halaman 36 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Notaris mengikuti UU Standart minimal mengikuti ;
- Bahwa kertas kosong tidak bisa dibidang akta, karena Akta / blangko kosong ada Kopnya diberi dari BPN ;
- Bahwa Akta PPAT bisa dikatakan sahnya jual beli, Akta PPAT bukan syarat sahnya Jual Beli tapi sebagai syarat untuk mendaftar di BPN;
- Bahwa saudara ahli pernah menemui perkara bahwa utang piutang tapi aktanya jual beli, biasanya didahului perjanjian hutang piutang dulu trus ada akta ikatan jual beli harganya juga itu dan semua akta itu untuk menyelesaikan hutang ;
- Bahwa Ahli bisa menyebutkan batas standar minimal dan syarat minimal, kalau ada jual beli standart minimal harus ada sertifikat aslinya, Sudah dicek sertifikat di BPN, sudah bayar harga jual beli, ada kwitansinya, surat sudah bayar pajak bphtb, sudah bayar pajak pph, para pihak tanda tangan akta dst;
- Bahwa penguasaan fisik dari setiap fomulir yang ditanda tangani dan dikirimkan ke BPN penguasaan fisik menurut Ahli Yuridis , sosiologisnya dari fakta dilapangan ;
- Bahwa orang yang sedang menjalani pidana pada prinsipnya masuk ketidak cakapan, kalau secara hukum tidak cakap tapi secara fisik cakap, kalau orang yang menjalani pidana, harus ada ijin ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316120610830001 atas nama Sri Budiyono , diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316096207870002 atas nama Nurtiana Anggraini, diberi tanda bukti **T-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No. 1767 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 antara Sri Budiyono dengan Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **T-3**;
4. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No. 1767 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 antara Sri Budiyono dengan Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **T-4**;
5. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora atas nama Sri Budiyono, diberi tanda bukti **T-5**;
6. Print Out Foto, diberi tanda bukti **T-6**;

Halaman 37 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pengeluaran Nomor : W.13 PAS.30 PK.01.04.04-266 dari Kepala Rutan Blora tanggal 26 Maret 2021, diberi tanda bukti **T-7**;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/237/XII/2021/JATENG/SPKT dari SPKT Polda Jateng tanggal 07 Desember 2021, diberi tanda bukti **T-8**;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor : B/107/II/RES.1.9/2023/Ditreskrimum tanggal 24 Februari 2023, diberi tanda bukti **T-9**;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor : B/281/II/RES.1.9/2023/Ditreskrimum tanggal 31 Mei 2023, diberi tanda bukti **T-10**;
11. Fotokopi dari Fotokopi Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Nomor : 1038/2017 , diberi tanda bukti **T-11**;
12. Fotokopi dari Fotokopi Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Nomor : 02268/2019 , diberi tanda bukti **T-12**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti T-3, T-4, T-5 T 11 T-12, merupakan fotocopy dari fotocopy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan selama persidangan dan bukti T-6 hasil cetak Foto, seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil dalil bantahannya kuasa Tergugat I, Tergugat II, telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Adhi Aprianto**., dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa yang saksi ketahui, saksi disuruh Sribudiyono dan Nurtiana (isterinya) untuk menjualkan rumah ngawen rumah milik orang tua dari Sribudiyono;
 - Bahwa Sribudiyono pada waktu itu masih didalam penjara;
 - Bahwa menyakinkan pembeli, saksi menjadi jaminan atas persetujuan ;
 - Bahwa uang yang dibutuhkan pada waktu itu Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta) ;
 - Bahwa uang yang dibutuhkan tersebut, untuk melunasi hutang di pak Abdullah Aminudin ;
 - Bahwa rumah yang sengket, pada waktu itu saya dititipi uang saksi terima Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) karena pak Sribudiyono punya hutang sama pak Abdullah Aminudin katanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan saksi carikan uang dapat Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan saksi antarkan ke rumah pak Abdullah Aminudin sekitar jam 07 Wib, saksi antarkan uang Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tunai dirumahnya Pak Aminudin tapi ditokonya waktu itu ditokonya ada saksi, pak Abdullah Aminudin, anaknya pak Abdullah Aminudin sama ibunya ;

- Bahwa yang dikatakan pak Abdullah Aminudin setelah ketemu saksi, Kesini ngapain mas dan saksi jawab mau membayar hutangnya pak Sribudiyono;
- Bahwa yang dikatakan saksi, saksi sampaikan bahwa pada Sribudiyono masih didalam ini saksi bilang pokoknya dulu bunga dan lain-lainya nanti biar kalau pulang ke sini ini tolong diterima dulu yah pak kalau ada keterlambat dirembug sendiri dan pak Abdullah Aminudin tertawa dan bilang kepada saksi ini sudah dibalik nama kamu saksi beri uang Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk membuat isteri dari Sribudiyono iklas karena tanah tersebut sudah menjadi atas nama saksi (Abdullah Aminudin) kalau pak Sribudiyono ingin membeli tanah tersebut silahkan bayar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta) nanti balik nama pak Abdullah Aminudin tidak masalah dan dicek di BPN juga benar sudah balik nama atas nama pak Abdullah Aminudin sekita 3 bulan dan saksi beberapa kali melakukan upaya/ negosiasi dengan pak Abdullah Aminudin pertama diresto olive bersama dengan anak laki-lakinya akhirnya kena diharga Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta) saksi sampiakan tapi pak Sribudiyono belum mau karena belum 3 bulan bunganya sudah tinggi kepenginya dikonfrensikan dengan bunga bank lalu permasalahan ini dibawa ke Polda setelah itu negosiasi yang ke 2 misal dijual laku Rp.800.000.000.00 (delapan ratus juta rupiah), uang pak amin, balik nama dan lain-lain masih sisa sekitar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupia) saksi mau dikasih umroh setelah itu saksi sampaikan ke Sribudiyono ;
- Bahwa rumah dandang dan suwarno Terpisah dengan obyek sengketa ada disebelah barat ;
- Bahwa Sudandang dan Suwarno ada disebelah bagaimana ceritanya pada waktu itu pembeli tanah berbeda tanah terakhir kepemilikannya pak pur seorang pns dan butuh uang dari pada masih dinamakan pak Pur Dandang sama Suwarsono dinamakan Sribudiyono tetangganya

Halaman 39 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena mereka tidak punya uang untuk memecahkan dan nanti kalau sudah ada uang dipecahkan yang saksi tahu begitu;

- Bahwa yang pinjem uang Pak Sribudiyono pinjam kepada pak Abdullah Aminudin;
- Bahwa pinjamannya saksi tidak tahu cuman yang dibawakan isterinya sebesar Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta);
- Bahwa perjanjian saksi tidak tahu, jaminannya rumah beserta sertifikat saksi lupa nomornya, luasnya yang saksi tahu dari keterangan pak Abdullah Aminudin luas 1.300M² ;
- Bahwa Setahu saksi ada rumah pak Sribudiyono, ada rumah sebelah barat pak Sudandang dan sebelah utara kaya kandang, mungkin tanah pak Sudandang termasuk yang 1.300M² ;
- Bahwa saksi bilang ada akta jual beli karena Sribudiyono bilang kepada saksi pernah tanda tangan diblanko kosong ;
- Bahwa yang saksi sampaikan kepada isteri Sribudiyono sertifikat sudah dibalik nama Abdullah Aminudin ;
- Bahwa alasan di balik nama Katanya terlambat bayarnya sehingga dibalik nama, yang dibalik nama saksi tidak tahu ;
- Bahwa rumah tidak ditempati, masih ada barang-barangnya milik Sribudiyono;
- Bahwa saksi tidak tahu tanda tangan akta jual beli, saksi tahunya pak Sribudiyono menerima pinjaman dari pak Abdullah Aminudin sekitar Agustus 2020 ;
- Bahwa Sampai saat ini obyeknya belum pernah diserahkan karena tidak pernah melakukan jual beli ,menurut Pak Sribudiyono hanya pinjam uang sebesar Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta);
- Bahwa saksi pernah dengar Notaris datang ke Rutan, hanya dengar dari orang rutan, mau pinjam uang cair tidak merangkan jual beli ;
- Bahwa saksi dimintai tolong sekitar Januari 2021 untuk mencarikan uang untuk bayar utang ke pak Abdullah Aminudin;
- Bahwa untuk pelaksanaan dan serah-serahkan uang dan sertifikat saksi tidak tahu ;
- Bahwa Saksi ke rumah pak Abdullah Aminudin, pertama datang sendiri kemudian datang lagi dengan isteri pak Sribudiyono bersama dengan polisi dari Polda temenya Sribudiyono;
- Bahwa sempat gebrak meja pada saat di rumah pak Abdullah Aminudin hanya selisih paham;

Halaman 40 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dikasih tahu pak Sribudiyono bahwa isteri (nurtiana) pak Abdullah Aminudin sama-sama menandatangani, saksi diberitahu oleh isteri Sribudiyono menandatangani kertas kosong ;
- Bahwa sertifikat sudah beralih kepemilikannya ke pak Abdullah Aminudin;
- Bahwa saksi tidak ikut pada waktu Isteri pak Sribudiyono cek ke notaris hanya isteri Sribudiyono, Subehan ;
- Bahwa Saksi tidak Pernah dikasih tahu kwitansi utang oleh pak Sribudiyono, saksi hanya diperintahkan pak Sribudiyono untuk mengklirkan pembeli yang rumahnya ayahnya untuk mendapatkan Rp.140.000.000,00 (seratus empat puluh juta) karena kepengin segera membayar kepada pak Abdullah Aminudin itu saja ;
- Bahwa ada 2 gembok yang satu gembok dari Pak Abdullah Aminudin dan yang satu dari pak Sribudiyono, saksi kurang tahu, yang saya tahu terakhir gembok ada 2 dan ada spanduknya dari Gamas ;
- Bahwa sudah pernah membayar utang, sudah datang mau membayar tapi tidak diterima dengan alasan penolakan Kurang harusnya Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta) ;
- Bahwa Jumlah hutangnya, saksi tidak tahu, yang minta Pak Abdullah Aminudin, setahu saksi hutangnya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Suhatmi**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui sesuai dengan fakta yang ada, awal saksi diajak komunikasi oleh pak Sribudiyono pada waktu di Rumah Tahanan di Blora;
- Bahwa saksi pernah dimintai oleh Sribudiyono untuk mencari pinjaman uang guna menebus sertifikat, saksi ditelpon untuk mencarikan pinjaman uang kebetulan saksi tinggal di Ngawen dan didepan rumah saksi ada bank batak dan bank batak itu susah uang Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saksi tanya jaminannya apa, ternyata sertifikat dan sertifikat itu susah butuh proses batak mau kalau saksi yang menjamin saksi biarkan beberapa hari hilang dan saksi dapat info sudah dapat pinjaman dan saya dapat berita dari isteri Sribudiyono sertifikatnya sudah dirubah mau ditebus tidak boleh saksi datang ke Elisabeth tanya atau sharing;

Halaman 41 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang berubah Serifikat dalam nama pemiliknya dari nama Sribudiyono menjadi Abdullah Aminudin;
- Bahwa Saksi sharing ke notaris elisabet keterangannya Katanya jual beli, saksi tidak lihat jual belinya ;
- Bahwa Ke BPN saksi bersama dengan isterinya pak Sribudiyono, mau menanyakan sertifikat bisa berubah dan Jawaban dari BPN Sudah diurus sama Notaris ;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai/harga tanah obyek Sekitar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) an;
- Bahwa Saksi mendengar pinjam meminjam dari isterinya katanya niat pinjam kenapa sertifikatnya berubah;
- Bahwa Tanda tangan kertas kosong yang dimaksud saksi tidak tahu ;
- Bahwa awal mula kok bisa sertifikat balik nama ke Penggugat, Setahu saksi Sribudiyono butuh uang suruh saksi cari uang tapi karena saksi ribet mungkin cari yang lain;
- Bahwa Posisi Sribudiyono / Tergugat ada di dalam rutan ;
- Bahwa Isteri dari Sribudiyono cerita ke saksi tidak mengenai permasalahan, Setelah saksi di Rutan Sribudiyono bilang tolong dampingi isteri saksi menebus sertifikat tidak bisa ;
- Bahwa Saksi tahu tidak ada penandatanganan sesuatu, ada katanya kertas kosong ;
- Bahwa saksi dapat info dari Isterinya Tergugat, Langsung karena saksi dampingi langsung cek ke notaris ;
- Bahwa pada waktu pinjam meminjam saksi tahu tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa waktu pinjam meminjam jaminannya Sertifikat tanah rumah ;
- Bahwa Saksi tahu obyeknya dulu tidak tahu sekarang tahu di Tunjungan, itu rumah, tanah dan pagar keliling, Luas tapi ada 1.000M2;
- Bahwa rumah sampai sekarang digembok, Saksi tidak tahu yang gembok, setahu saksi ada 2 (dua) gembok;
- Bahwa Pada waktu diminta tolong sama isteri pak Sribudiyono saat itu pak Sribudiyono mash didalam ;
- Bahwa yang menyampaikan ke Notaris Elisabeth saksi yang disampaikan Kenapa pinjam meminjam bisa jadi jual beli, jawaban dari Elisabeth Jual beli dan sudah diatur maksudnya Sudah diselesaikan oleh Notaris ;
- Bahwa saksi tidak diperlihatkan warkat , berkas dan yang lain ;

Halaman 42 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di obyek sengketa ada spanduk yang bertuliskan gamas (gerakan anti mafia tanah), saksi yang masang dasarnya saksi masang, saksi sudah konsultasi sama teman-teman;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3317072804800002 atas nama Suwarsono, diberi tanda bukti **T.III-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 29 Juli 2015, diberi tanda bukti **T.III-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316100107620070 atas nama Sudandang, diberi tanda bukti **T.IV-1**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Jual Beli tertanggal 16 Juli 2002, diberi tanda bukti **T.IV-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat T.III-1 dan T.III-2, merupakan fotocopy dari fotocopy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan selama persidangan, kecuali bukti T.IV-1 dan T.IV-2 telah dicocokkan dengan aslinya dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316120610830001 atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTI-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316096207870002 atas nama Nurtiana Anggraini, diberi tanda bukti **TTI-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3316092801110003 Nama Kepala Keluarga Sri Budiyo dikeluarkan tanggal 27 Maret 2012, diberi tanda bukti **TTI-3** ;
4. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316091209740002 atas nama Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTI-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3316090517042 Nama Kepala Keluarga Abdulah Aminudin dikeluarkan tanggal 27 Maret 2012, diberi tanda bukti **TTI-5** ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.1767/2020 tanggal 30 Desember 2020 antara Pihak I : Sri Budiyo dan Pihak II Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTI-6**;

Halaman 43 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01657 luas 1.310 M2 Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTI-7**;
8. Fotokopi dari fotokopi SPPT PBB tahun 2019 Nomor 33.16.100.006.010.0343.0 atas nama Suparno Sumari, diberi tanda bukti **TTI-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 23 Desember 2020 atas nama Abdulah Aminudin sebesar Rp. 5,371,000, diberi tanda bukti **TTI-9**;
10. Fotokopi dari fotokopi bukti bayar PPH tanggal 23 Desember 2020 atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTI-10**;
11. Print Foto penanda tangan akta jual beli antara Sri Budiyo, Nurtiana Anggraini dan Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTI-11**;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat TTI-1, TTI-2, TTI-3, TTI-4, TTI-5, TTI-7, TTI-8, TTI-9, TTI-10, merupakan Fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak dapat ditunjukkan selama persidangan, kecuali bukti surat TTI-6 sesuai dengan aslinya dan bukti surat TTI-11 merupakan hasil cetak foto, seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi meskipun Majelis hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Hukum Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316120610830001 atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTII-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316096207870002 atas nama Nurtiana Anggraini, diberi tanda bukti **TTII-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3316092801110003 Nama Kepala Keluarga Sri Budiyo dikeluarkan tanggal 27 Maret 2012, diberi tanda bukti **TTII-3** ;
4. Fotokopi dari fotokopi Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316091209740002 atas nama Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTII-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3316090517042 Nama Kepala Keluarga Abdulah Aminudin dikeluarkan tanggal 27 Maret 2012, diberi tanda bukti **TTII-5** ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.1767/2020 tanggal 30 Desember 2020 antara Pihak I : Sri Budiyo dan Pihak II Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTII-6**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01657 luas 1.310 M2 Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTII-7**;
8. Fotokopi dari fotokopi SPPT PBB tahun 2019 Nomor 33.16.100.006.010.0343.0 atas nama Suparno Sumari, diberi tanda bukti **TTII-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tanggal 23 Desember 2020 atas nama Abdulah Aminudin sebesar Rp. 5,371,000, diberi tanda bukti **TTII-9**;
10. Fotokopi dari fotokopi bukti bayar PPH tanggal 23 Desember 2020 atas nama Sri Budiyo, diberi tanda bukti **TTII-10**;
11. Print Foto penanda tangan akta jual beli antara Sri Budiyo, Nurtiana Anggraini dan Abdulah Aminudin, diberi tanda bukti **TTII-11**;

Menimbang, bahwa Bukti surat TTII-1, TTII-2, TTII-3, TTII-4, TTII-5 TTII-6, TTII-7, TTII-8, TTII-9, TTII-10, merupakan fotocopy dari fotocopy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan selama persidangan kecuali bukti surat bukti TTII-11 cetak Foto dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat digunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi meskipun Majelis hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa terhadap perkara gugatan tersebut telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023, dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II dan dilaksanakan di desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora., serta batas-batas sebagai berikut:

Hasil pemeriksaan setempat dilokasi tanah obyek sengketa diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

Keterangan :

- A: Sebelah Utara : Wakaf Desa
- B: Sebelah Timur : Tanah Sugeng .
- C: Sebelah Selatan : Tanah Sumarni , Harjianti.
- D: Sebelah Barat : Tanah Yulianto, Parji , Kasmuri.
- E : Rumah milik Dandang.
- F : Rumah / Kandang milik Suwarsono

Kondisi obyek sengketa:

- Bahwa yang mempunyai bangunan Abdullah Aminudin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini rumah induk kosong dan gerbang digembok dan rumah sebelah barat ditempati pak Dandang dan sebelah utara punya pak Suwarsono;
- Bahwa bagian rumah satu sama obyek yang lain Terpisah dengan rumah induk tapi masih satu obyek ada 3 bagian;
- Bahwa obyek rumah induk tidak ditempati pintu gerbang digembok ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 29 Agustus 2023 Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana dalam Berita Acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur (*Obscur Libell*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Ke Pengadilan Negeri Blora penuh dengan rekayasa, imajinasi, ketidak jelasan dan kabur (*Obscur Libell*). Yaitu pertama Penggugat dalam Gugatannya telah mengakumulasi, mencampur adukkan antara persoalan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dan yang kedua dalam gugatannya juga tidak menjelaskan secara jelas dan gamblang kronologis, perjanjian maupun dasar hukum yang dijadikan sandaran oleh Penggugat mengatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi;

2. Gugatan Salah Alamat

Bahwa Penggugat telah salah atau keliru mengajukan Gugatan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV. Ada kekeliruan substansial dalam menuliskan, menyebutkan identitas Tergugat III dan IV. Identitas yang dicantumkan oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak sesuai dengan keadaan yang

Halaman 46 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



sebenarnya. Tidak sesuai dengan dokumen kependudukan yang berlaku, KTP, KK dan lainnya.

3. Gugatan Prematur (*Dilatoir*) Bahwa Gugatan ingkar atau wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Blora terlampaui ini untuk diajukan atau belum waktunya (prematur) karena diajukannya Gugatan ke Pengadilan Negeri Blora, Penggugat tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah lalai, ingkar tidak melaksanakan prestasi atau janjinya dan Penggugat juga tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan, memenuhi prestasi atau janjinya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad. 1. Gugatan Kabur (*Obscur Libell*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Ke Pengadilan Negeri Blora penuh dengan rekayasa, imajinasi, ketidak jelasan dan kabur (*Obscur Libell*). Yaitu pertama Penggugat dalam Gugatannya telah mengakumulasikan, mencampur adukkan antara persoalan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dan yang kedua dalam gugatannya juga tidak menjelaskan secara jelas dan gamblang kronologis, perjanjian maupun dasar hukum yang dijadikan sandaran oleh Penggugat mengatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi di dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut : Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sehingga, hal yang menyebabkan timbulnya wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji;



Menimbang, bahwa mencermati posita gugatan Penggugat serta petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya perbuatan Tegugat I dan Tergugat II yang enggan menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat setelah terjadinya jual beli dan proses balik nama tersebut Sertipikat Hak miliknya Nomor 1657 / Desa Sukorejo atas nama SRI BUDIYONO kepada Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN), ternyata membuat Penggugat merasa dirugikan kemudian dari pada itu dari petitum gugatan Penggugat Majelis Hakim menilai sama sekali tidak terjadi perjanjian yang mana salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji. Maka, pihak yang cidera janji harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan Penggugat dalam gugatannya juga tidak menjelaskan secara jelas dan gamblang kronologis, perjanjian maupun dasar hukum yang dijadikan sandaran oleh Penggugat mengatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, setelah mencermati posita gugatan Penggugat dan petitum gugatan Penggugat Majelis Hakim menilai gugatan penggguat tersebut telah menegaskan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat serta didalam uraian gugatan Penggugat telah menguraikan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antar penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian penjelasan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*Obscur Libell*) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad. 2. Gugatan Salah Alamat;

Bahwa Penggugat telah salah atau keliru mengajukan Gugatan terhadap Tergugat III dan Tergugat IV. Ada kekeliruan subtasnsial dalam menuliskan, menyebutkan identitas Tergugat III dan IV. Identitas yang dicantumkan oleh Penggugat dalam Gugatannya tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Tidak sesuai dengan dokumen kependudukan yang berlaku, KTP, KK dan lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian identitas para pihak serta penyebutan alamat yaitu Para Tergugat dengan diperkuat kehadiran Kuasa Hukum Para Tergugat menegaskan keberadaan Para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II adalah benar dan telah sesuai serta mempunyai hubungan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 berbunyi: "Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum";

Menimbang, bahwa dari uraian penjelasan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai Gugatan Salah Alamat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Ad. 3. Gugatan Prematur (*Dilatoir*);

Bahwa Gugatan ingkar atau wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Blora terlampaui dini untuk diajukan atau belum waktunya (prematur) karena Penggugat tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah lalai, ingkar tidak melaksanakan prestasi atau janjinya serta Penggugat juga tidak pernah memberikan Teguran atau Somasi terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II segera melaksanakan, memenuhi prestasi atau janjinya;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampaui dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang, bahwa dari uraian penjelasan tersebut di atas dihubungkan dengan eksepsi Tergugat poin pertama dinyatakan di tolak yang mana bukan merupakan perjanjian atau wanprestasi maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan prematur tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawabannya dan mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Keberatan *Error in Persona*

Menimbang, bahwa dari dalil eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV yang pada pokoknya Penggugat telah terjadi kekeliruan atau kesalahan dalam menentukan identitas Tergugat III dan Tergugat IV yaitu Tergugat III atas nama Suwarsono terdapat kesalahan identitas yakni alamat dimana pada surat gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat tersebut ditulis beralamat di Dukuh Gersapi, RT. 05 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, sedangkan dalam KTP dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan) 3317072804800002 tercantum alamat di Dukuh Ngemplak RT. 03 RW. 02, Desa Ngemplakrejo, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang kemudian Tergugat IV atas nama Sudadang terdapat kesalahan identitas yakni nama dan alamat dimana pada surat gugatan dari Penggugat Tercantum nama Dadang beralamat di Dukuh Gersapi, RT. 05 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, sedangkan dalam KTP dengan NIK (Nomor Induk Kependudukan) 3316100107620070 tercantum nama Sudandang dengan alamat di Dukuh Gersapi RT. 04 RW. 04, Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora ;

Menimbang, bahwa terhadap uraian eksepsi tersebut di atas tentang Eksepsi Error In Persona salah menarik Pihak. Majelis Hakim berpendapat adalah hak atau kewenangan dari Penggugat untuk menentukan siapa –siapa yang hak atau kewenangan dari Penggugat untuk menentukan siapa – siapa yang menjadi pihak dalam perkara gugatannya yang diajukannya hal ini sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt. G/1994 yang menggariskan bahwa “adalah hak dari PENGGUGAT untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”; maka dengan demikian Majelis Hakim menilai tidak cukup beralasan hukum eksepsi mengenai Eksepsi Error In Persona salah menarik Pihak tersebut patut ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihaknya (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV yang pokoknya Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo juga **harus** mengikutsertakan Kantor Kepala Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora sebagai pihak dalam gugatan a quo selaku pihak yang telah menerbitkan perjanjian surat jual beli tanah yang menjadi milik Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Surat Pernyataan jual beli tanggal 16 Juli 2002 oleh Tergugat IV dan tertanggal 29 Juli 2015 oleh Tergugat III yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sukorejo;

Menimbang, bahwa terhadap uraian eksepsi tersebut di atas tentang Eksepsi *Error In Persona* Gugatan Kurang Pihak. Majelis Hakim tetap berpendapat sebagaimana dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt. G/1994 yang menggariskan bahwa “adalah hak dari PENGGUGAT untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara, maka meskipun Penggugat tidak mengikutsertakan

Halaman 50 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Kepala Desa Sukorejo sebagai pihak dalam perkara a quo maka gugatan a quo secara formil adalah sudah tepat dan menjadi hak Penggugat untuk menentukan siapa yang menjadi pihak dalam perkara ini sehingga dari uraian dan pertimbangan di atas eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, karena gugatan Penggugat yang mengenai diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora bukan menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, sehingga Gugatan Penggugat a quo kabur/ tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat, maka secara jelas Penggugat telah menjelaskan mengenai tindakan Para Tergugat posita gugatan Penggugat kemudian diklasifikasikan oleh Penggugat sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum, sehingga apabila Turut Tergugat II ditarik sebagai salah satu pihak dalam gugatan Penggugat, maka ditariknya Turut Tergugat II didasarkan pada suatu fakta dan dasar hukum yang jelas sebagaimana dalam gugatan penggugat, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak berdasarkan hukum, karena eksepsi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatan maupun dalil dalil bantahan yang dikemukakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam jawabannya, Majelis Hakim memandang perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan obyek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan obyek yang terletak di Desa Sukorejo, atas nama Abdullah Aminudin, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora dan terhadap perkara gugatan tersebut telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2023, dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II dan dilaksanakan di desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora,

Halaman 51 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian pada saat di lakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah obyek sengketa diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

Keterangan : batas- batas :

- A: Sebelah Utara : Wakaf Desa
- B: Sebelah Timur : Tanah Sugeng .
- C: Sebelah Selatan : Tanah Sumarni , Harjianti.
- D: Sebelah Barat : Tanah Yulianto, Parji , Kasmuri.
- E : Rumah milik Dandang.
- F : Rumah / Kandang milik Suwarsono;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat atas obyek perkara a quo sebagaimana tersebut diatas diketahui bahwa tidak terdapat perbedaan antara batas batas yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya dengan hasil Pemeriksaan Setempat, sedangkan terhadap letak, ukuran dan luas tanah obyek sengketa perkara a quo para pihak telah menyetujui dan menunjuk pada lokasi obyek/ tanah yang sama sebagaimana yang telah diukur dan digambar (vide : gambar/ peta lokasi obyek sengketa hasil pemeriksaan setempat tanggal 15 Agustus 2023, (sebagaimana terlampir dalam berita acara); sehingga dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah dan rumah obyek sengketa sertipikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo, atas nama ABDULLAH AMINUDIN, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, dengan batas-batas sebagai berikut:

Keterangan : batas- batas :

- A: Sebelah Utara : Wakaf Desa
- B: Sebelah Timur : Tanah Sugeng .
- C: Sebelah Selatan : Tanah Sumarni , Harjianti.
- D: Sebelah Barat : Tanah Yulianto, Parji , Kasmuri.
- E : Rumah milik Dandang;
- F : Rumah / Kandang milik Suwarsono;

Menimbang, bahwa selanjutnya pendapat Majelis Hakim terhadap obyek sengketa tersebut haruslah menjadi fakta tetap dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkaranya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan "Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal- hal



menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*inadmissible*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Eksepsi jawaban Tergugat bentuk bantahan atau sangkalan terhadap gugatan Penggugat, namun tidak secara langsung mengenai pokok perkara dengan maksud agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian dalam eksepsi terkandung minimal terdapat tiga unsur di dalamnya yaitu :

- a. Jawaban Tergugat yang berisi bantahan atau sangkalan;
- b. Bantahan atau sangkalan tersebut tidak secara langsung mengenai pokok perkara, dan;
- c. Bertujuan agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dihubungkan dengan dalil bantahan dari para Tergugat serta Para Turut Tergugat, terdapat hal-hal yang menjadi pokok gugatan yaitu :

1. Bahwa, dalam gugatan Penggugat mendalilkan Penggugat dengan Tergugat I dan disetujui oleh Tergugat II pada tanggal 30 Desember 2020 telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora;
2. Bahwa atas jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut telah dilakukan antara Penggugat dengan tergugat I atas persetujuan Tergugat II di buatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Elizabeth Estiningsih,SH., (Turut Tergugat I) sebagaimana bukti Akta Jual beli Nomor: 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020, dan atas transaksi jual beli tanah dan rumah tersebut selanjutnya di daftarkan balik nama di Kantor Pertanahan Kabuoaten Blora dan atas transaksi jual beli tanah tersebut telah disepakati seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun dalam akta jual beli hanya ditertulis Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan telah dibayar kontan / lunas oleh Penggugat;
3. Bahwa transaksi jual beli tersebut selesai Tegugat I dan Tergugat II enggan menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat setelah terjadinya jual beli dan proses balik nama tersebut Sertipikat Hak miliknya Nomor 1657 / Desa Sukorejo atas nama SRI BUDIYONO kepada Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN);



4. Bahwa di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, yang belum diserahkan anak kunci rumah dan juga pengosongan perabot rumah tangga oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut kepada Penggugat, di atas sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut juga telah berdiri bangunan rumah milik dari Tergugat III dan Tergugat IV yang keberadaanya tanpa persetujuan dari Penggugat;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang ke Kantor Turut Tergugat I selaku PPAT, tidak pernah menghadap, tidak pernah membuat kesepakatan terkait harga maupun kebendaan, tidak pernah menyatakan, menerangkan telah menjual tanah dan tidak pernah meminta untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah *aquo* kepada Turut Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak kebenaran dalil Gugatan Penggugat yang pada intinya menerangkan atas jual beli tersebut telah disepakati dengan harga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan seterusnya. Yang benar adalah Tergugat II tidak pernah menerima pembayaran atas adanya jual beli. Yang diterima Tergugat II adalah pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta) sebagai pemberian dari Penggugat (tidak jelas maksud pemberiannya) dan Pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut diberikan dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 1657 atas nama Tergugat I (Sri Budiyo);
7. Bahwa bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat yang pada intinya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah ingkar kepada Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian atau sejenisnya, untuk menyerahkan kunci rumah kepada Penggugat, baik tertulis maupun lisan. Tergugat I dan Tergugat II juga belum pernah diberikan Teguran atau somasi oleh Penggugat, tidak pernah dinyatakan telah lalai atau ingkar oleh Penggugat;
8. Bahwa objek tanah tersebut sebagian tanah telah dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV sehingga berhak untuk mendirikan bangunan di atas tanah miliknya berdasarkan jual beli yang telah dilakukan secara tunai dengan pemilik sebelumnya, dikarenakan kendala biaya proses balik nama sehingga hingga saat ini belum melakukan proses balik nama sertiikat SHM;



Menimbang, bahwa berdasarkan pokok gugatan penggugat tersebut, berdasarkan Pasal 163 HIR maka kedua belah pihak berkewajiban untuk membuktikan dalil dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-7, serta menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Aminudin, Saksi Siti Solichati dan Saksi Anissitus Amanat., S.H;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan alat bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-12 serta 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Adhi Aprianto dan Saksi Suhatmi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan alat bukti surat berupa T.III-1 dan T.III-2 sedangkan Tergugat IV mengajukan alat bukti surat T.IV-1 dan T.IV-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat I mengajukan alat bukti surat berupa TT.I -1 sampai dengan TT.I -11 sedangkan Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat TT.II - 1 sampai dengan TT.II -11;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksinya meskipun telah dijelaskan akan haknya untuk itu;

Menimbang, bahwa disadari bahwa peristiwa-peristiwa yang dikemukakan oleh Penggugat dan atau Para Tergugat belum tentu semuanya relevan bagi Majelis Hakim sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan, karena peristiwa-peristiwa tersebut harus disaring dan dipisahkan mana yang relevan (*relevant, material*) bagi hukum, dan mana yang tidak relevan (*irrelevant, immaterial*), dan peristiwa yang relevan itulah yang harus ditetapkan, dan yang tidak relevan akan dikesampingkan oleh karena itu harus dibuktikan kebenarannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang terkait kepemilikan obyek sengketa ini dengan mengacu kepada beban pembuktian secara adil, namun sebelum itu, Majelis Hakim perlu menjelaskan terlebih dahulu tentang klasifikasi kekuatan pembuktian yang melekat pada setiap alat bukti, dikaitkan dengan batas minimal pembuktian. Sebagaimana dimaksud oleh M. Yahya Harahap bahwa setiap alat bukti memiliki batas minimal pembuktian yang berbeda antara satu dengan yang lain, begitupun juga dengan nilai kekuatan yang melekat pada masing-masing alat bukti adalah tidak sama sebagaimana telah diketahui adalah pembuktian bersifat formil, dalam artian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penitikberatan pembuktian pada perkara perdata adalah terletak pada bukti-bukti formil, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pembuktian para pihak terletak pada alat bukti surat (bandingkan *M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm. 545*);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, maka yang akan dipertimbangkan sebagai alat bukti adalah alat-alat bukti yang memiliki relevansinya dengan pokok perkara dan mempunyai kaitan dengan alat bukti lain karena dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim adalah kebenaran formil (*formeel waarheid*) sehingga Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian. Pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta. Fakta-fakta yang dinilai dan diperhitungkan oleh Hakim terbatas pada apa yang diajukan dalam persidangan. Selain fakta harus diajukan dan ditemukan dalam proses persidangan, fakta yang bernilai sebagai pembuktian hanya terbatas pada fakta yang konkret dan relevan, yakni jelas dan nyata membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan perkara yang disengketakan sedangkan bukti yang hanya mengandung fakta abstrak, tidak bernilai sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran suatu keadaan atau peristiwa hukum;

Menimbang, bahwa setelah mengkaji hal hal yang dikemukakan oleh para pihak sebagaimana tersebut di atas, Majelis hakim memandang perlu untuk mengulas beberapa materi hukum yang bersinggungan dengan pokok permasalahan dalam sengketa perkara *a quo* sebagai berikut :

- Bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1457 berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu mengenai subjek dan objek jual beli.
- Bahwa yang dimaksud subjek dalam jual beli tanah adalah para pihak yang cakap untuk bertindak sebagai penjual dan pembeli, dalam hal ini calon penjual harus pemegang hak yang sah atas tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan objek dalam jual beli tanah adalah bidang tanah yang akan dijual termasuk hak yang melekat di atasnya ;
- Bahwa syarat sahnya jual beli tanah berpedoman pada syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

Halaman 56 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



- a) syarat sepakat dari pihak mengikatkan diri
 - Dalam syarat ini berarti kedua belah pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli dan kesepakatan itu mutlak dituangkan dalam bentuk tertulis serta dihadiri saksi saksi.
- b) syarat cakap bertindak dari pihak yang mengikatkan diri
 - Pihak yang diperbolehkan untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah, adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.
- c) syarat hal tertentu
 - Identitas tanah menyangkut letak, luas dan batas obyek tanah yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam perjanjian jual beli, termasuk hak yang melekat atas tanah tersebut;
- d) syarat sebab yang halal
 - Didalam perjanjian yang dibuat, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan harus berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian serta tidak mengandung unsur melawan hukum;
 - Bahwa akibat dari tidak terpenuhinya syarat syarat tersebut adalah perjanjian menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum;
 - Bahwa akibat dari perjanjian yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum adalah perjanjian jual-beli tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga berakibat barang dan pihak pihak dikembalikan kedalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat. (vide : pasal 1452 KUH Perdata).
 - Bahwa selain dari syarat syarat perjanjian sebagaimana tersebut di atas setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
 - Bahwa sejalan dengan itu masing-masing calon pihak dalam perjanjian seyogyanya perlu mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan dan harus menaruh perhatian yang cukup sebelum menandatangani perjanjian;
 - Bahwa apabila barang yang dijual oleh penjual kepada pembeli bukanlah barang milik penjual sendiri dan penjualan tanpa disertai izin/ kuasa dari pihak pemilik sesungguhnya namun penjual mengaku sebagai pemilik barang maka dalam keadaan ini telah terjadi kekhilafan atau kesesatan. Dipandang dari sudut tindakannya penjual telah melakukan penipuan..



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan : "*Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*".
- Pasal 1449 KUH Perdata menyatakan : "*Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya*".
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
- Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat yaitu :
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 3. Bertentangan dengan kesusilaan
 4. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum-petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat didalam petitum pertama, telah meminta agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, dan terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa pertimbangan terhadap petitum pertama baru dapat diberikan apabila petitum Penggugat lainnya telah dipertimbangkan dan dibuktikan kebenarannya, sehingga petitum pertama Penggugat tersebut akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-2 (dua) yang meminta menyatakan sah dan berharga sita *revendicatoir beslag* atas tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Blora, terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa diketahui dengan jelas atas sita jaminan (*revindicatoir beslag*), dalam Hukum Acara Perdata telah dirumuskan dan ditegaskan dalam Pasal 226 ayat (1) HIR/Pasal 714 Rv yang berbunyi : "dalam hal untuk dapat diletakkan sita Revindicatoir itu adalah : "Objek sengketa adalah barang bergerak dan berada dalam penguasaan Tergugat tanpa hak", bahwa diketahui atas objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa adalah barang tidak bergerak yakni sertifikat Hak Milik Nomor: 01657 /Desa Sukorejo, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora dan bangunan rumah tersebut telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I atas persetujuan Tergugat II di buatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Elizabeth Estiningsih,SH., (Turut Tergugat I) terlebih selama proses gugatan Penggugat sama sekali tidak mengajukan permohonan penyitaan dan Pengadilan tidak pernah menjatuhkan sita terhadap barang milik Para Tergugat, maka dengan demikian patut dan beralasan hukum petitum ke 2 (dua) gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-3 (tiga) yang pada pokoknya Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo, atas nama Abdullah Aminudin, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, yang berasal dari jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana Akta jual beli nomor: 1767/ 2020 tertanggal 30 Desember 2020 tersebut maka terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Aminudin yang pada pokoknya Saksi pernah diminta tolong oleh Tergugat I/Sribudiyono untuk menjual tanah miliknya ketika Tergugat I berada di Rumah Tahanan di Blora yang intinya Saksi disuruh carikan uang dan Tergugat I katanya punya sertifikat selanjutnya Saksi tawarkan kepada Penggguat/Abdullah Aminudin akhirnya terjadi tawar menawar dan kapasitas Saksi pada waktu itu, Saksi sebagai mediator/ makelar dan dibayar oleh Penggugat/Abdullah Aminudin atas kesepakatan dari isterinya Tergugat I/Sribudiyono, selanjutnya keterangan Saksi Siti Solichati menerangkan bahwa Saksi Pernah diajak oleh Turut Tergugat I Pada bulan Agustus 2020 untuk penanda tangan akta jual beli antara Penggugat/Pak Abdullah Aminudin sama Tergugat I/Sribudiyono di dalam Lembaga Pemasyarakatan kemudian pada saat didalam yang Saksi Siti Solichati sampaikan, kepada Tergugat I/pak Sribudiyono bahwa ada sertifikat dan akan dilakukan balik nama atas nama Penggugat/pak Abdullah Aminudin dan akan dilakukan tanda tangan akta jual beli dengan harga jual belinya Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pihak Tergugat I/Sribudiyono Sama Isteri dan pihak II Abdullah Aminudin dan sertifikat obyek ada dan harga sepakat mulai tanda tangan;

Menimbang, bahwa dari keterangan keterangan Saksi – saksi tersebut di atas yaitu Saksi Aminudin dan Saksi Siti Solichati yang bersesuaian dengan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No.1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 dimana

Halaman 59 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana juga dari keterangan Saksi Aminudin dan Saksi Siti Solichati bahwa telah dilakukan tanda tangan akta jual beli dengan harga jual belinya Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), namun dari keterangan Saksi Aminudin menerangkan bahwa harga di ajukan sesuai dengan NJOP dibawah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) agar pajaknya tidak tinggi sebagaimana bukti P-3 berupa Cek Bank Panin No. BD 659514 tertanggal 28 Desember 2020 dan bukti P-4 berupa Cek Bank Panin No. BD 659515 tertanggal 31 Desember 2020 sejumlah Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Saksi Tergugat I yaitu Saksi Adhi Aprianto menerangkan Saksi disuruh oleh Tergugat I /Sribudiyono dan Nurtiana (isterinya) untuk menjualkan rumah ngawen rumah milik orang tua dari Sribudiyono yang mana ketika itu Tergugat I/Sribudiyono pada waktu itu masih didalam penjara dan uang yang dibutuhkan pada waktu itu Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta), kemudian dari pada itu dari keterangan Saksi Tergugat I yaitu Saksi Suhatmi menerangkan pada pokoknya Saksi pernah dimintai oleh Tergugat I/Sribudiyono untuk mencari pinjaman uang guna menebus sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyangkal seluruh gugatan Penggugat dengan menyatakan tidak pernah sama sekali menjual tanahnya tetapi Tergugat I hanya meminta tolong untuk dicarikan pinjaman uang karena untuk melunasi utang Tergugat I maka dari itu Tergugat I pada saat berada di Rumah Tahanan di Blora meminta tolong kepada Saksi –saksinya melalui isteri Tergugat I;

Menimbang bahwa Saksi Siti Solichati menerangkan bahwa sebelum ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II saksi telah membacakan terlebih dahulu isi dari Akta Jual Beli dan bukan Akta Pinjam meminjam uang, hal tersebut bersesuaian selama persidangan Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa membuktikan dalil bantahannya terkait pinjam meminjam uang antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II di Rumah Tahanan di Blora, dalam bantahan Tergugat I dan Tergugat II, penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan di dalam Rumah Tahanan di Blora, hal tersebut dapat dilakukan sepanjang terpidana tidak dicabut hak keperdataannya oleh putusan Pengadilan dan selama tidak bertentangan dengan pasal 1330 KUHPdata, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dapat dilakukan di Rumah Tahanan tanpa paksaan dan tekanan dari pihak pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut, hal itu bersesuaian dengan bukti T-5 dan bukti TTI-11;

Halaman 60 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti surat P-2 keterangan Ahli Penggugat yaitu Anissitus Amanat, SH, yang dimaksud tanda tangan itu akta kosong /blanko atau akta yang sudah ada isinya, akta PPAT adalah akta standard jadi tugas prastisi hanya mengisi saja jadi kalau bilang ada akta kosong kurang tepat karena itu akta standar dari negara, hal tersebut bersesuaian dengan bukti surat T-3 dan T-4 yang mana hal tersebut bukanlah kertas kosong melainkan akta yang sudah ada kepala akta, badan akta dan akhir akta;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora atas nama Abdullah Aminudin yang didukung oleh keterangan Ahli Penggugat yaitu Anissitus Amanat, SH. pada pokoknya menerangkan yang dimaksud tunai dan terang, tunai harus dibayar lunas/tunai dan terangnya harus dilakukan dihadapan yang berwenang bisa pejabat yang berwenang bisa di notaris atau Camat PPAT tergantung status hak serta penjual dan pembeli sepakat bagaimana menurut ahli, Kesepakatan bisa mengenai tanah atau obyek, kesepakatan bisa mengenai harga dan kesepakatan bisa mengenai pembayaran dimana jam berapa dan kalau kedua sudah setuju, maka pada waktu tanda tangan kedua belah pihak untuk proses berikutnya, bisa disimpulkan sudah ada kesepakatan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3316091209740002 atas nama Abdullah Aminudin menunjukkan memang benar bukti tersebut adalah identitas diri dari Penggugat pada saat terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga bukti P-1 merupakan salah satu syarat dari terbitnya suatu Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora atas nama Abdullullah Aminudin;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora atas nama Abdullah Aminudin diketahui bahwa sertipikat tersebut terbit berawal adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dengan bukti surat P-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli No.1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang mana identitik dengan bukti T-3 berupa Akta Jual Beli No. 1767 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 antara Sri Budiyo dengan Abdullah Aminudin dan bukti T-4 berupa Fotokopi Akta Jual Beli No. 1767/2020 tertanggal 30 Desember 2020 antara Sri Budiyo dengan Abdullah Aminudin;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti jual beli atas tanah obyek sengketa adalah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang terbukti membubuhkan tanda tangannya dalam surat bukti P-2, T-3 dan T-4 serta terhadap jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung dengan dan didasarkan adanya bukti P-5 sehingga dapat diketahui adanya persetujuan keduanya dalam surat jual beli maupun kwitansi pembayaran jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan pasal pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dari bukti –bukti Saksi –saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu Saksi Adhi Aprianto pada pokoknya menerangkan objek sengketa belum pernah diserahkan oleh Tergugat I ke Penggugat karena Tergugat I tidak pernah melakukan jual beli dan menurut Tergugat/Pak Sribudiyono hanya pinjam uang sebesar Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta) kepada Penggugat, sedangkan Saksi Suhatmi menerangkan juga pada pokoknya Saksi pernah dimintai oleh Tergugat I/Sribudiyono untuk mencari pinjaman uang guna menebus sertifikat, maka dari keterangan Saksi – saksi tersebut dihubungkan dengan bukti – bukti surat yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T-3 dan T- 4 Berupa Akta Jual Beli No. 1767 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 antara Sri Budiyono dengan Abdulah Aminudin menandakan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I serta Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari bukti –bukti surat Tergugat I dan Tergugat II yaitu T-5 berupa Sertifikat Hak Milik No. 01657 Desa Sukorejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora atas nama Sri Budiyono, T-6 berupa Print Out Foto, bukti T-11 berupa dari Fotokopi Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Nomor : 1038/2017 dan bukti T-12 berupa Fotokopi Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Nomor : 02268/2019 telah ternyata tidak ada satu pun bukti pendukung yang bisa membuktikan bukti – bukti surat tersebut yang mana sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka *fotocopy* dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti – bukti surat Tergugat I dan Tergugat II berupa T-8 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/237/XII/2021/JATENG/SPKT dari SPKT Polda Jateng tanggal 07 Desember 2021, T-9 berupa Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor : B/107/II/RES.1.9/2023/Ditreskrimum tanggal 24 Februari 2023, dan T-10 berupa Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor: B/281/II/RES.1.9/2023/Ditreskrimum tanggal 31 Mei 2023, diketahui bukti –bukti tersebut merupakan pemberitahuan yang disampaikan oleh seseorang karena hak atau kewajiban berdasarkan undang-undang kepada pejabat yang berwenang untuk menentukan perbuatan tersebut merupakan tindak pidana atau bukan, dan

Halaman 62 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bukti –bukti tersebut belum ada putusan yang menyatakan adanya suatu tindak pidana terhadap terlapor;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan sangkalannya Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan bukti –bukti surat yaitu T.III-1, T.III-2 dan T.IV-1, T.IV-2, Majelis Hakim memandang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas ternyata antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi jual beli terhadap obyek sengketa disyaratkan oleh ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, maka dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa bukti surat yaitu T.III-1, T.III-2 dan T.IV-1, T.IV-2 tidak dapat dijadikan sebagai bukti untuk kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, dan memperhatikan bukti-bukti surat yang telah dipertimbangkan tersebut serta setelah mendengar keterangan saksi, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat telah ternyata dapat membuktikan bahwa objek sengketa yang tercatat di dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo, atas nama ABDULLAH AMINUDIN, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora telah diperoleh sesuai dan selama pemeriksaan persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak mendapati satu pun bukti surat yang dapat menunjukan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan jual beli dengan Penggugat serta tidak adanya Akta Jual Beli yang menerangkan telah terjadi jual beli atas tanah *a quo*, namun dari uraian pertimbangan tersebut diatas jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana telah sesuai sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, sehingga secara hukum cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ke-3 (tiga) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat pada petitum ke-4 (empat) yang menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawan hukum kepada Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana konstruksi hukum pada Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur mengenai suatu perbuatan yang dapat klasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, hal-hal yang harus dipenuhi antara lain;

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Halaman 63 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai telah ada "Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku", dimana Tergugat I dan Tergugat enggan menyerahkan anak kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat setelah terjadinya jual beli dan proses balik nama tersebut Sertipikat Hak miliknya Nomor 1657 / Desa Sukorejo atas nama SRI BUDIYONO kepada Penggugat (ABDULLAH AMINUDIN), lebih lanjut oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan sebaliknya justru Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya jika Tergugat I dan Tergugat II telah tidak melakukan kewajibannya dalam melaksanakan perbuatan hukum yang dilakukannya terhadap Penggugat, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I dan Tergugat II telah dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawah hukum kepada Penggugat, oleh karena jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat II terbukti melanggar ketentuan hukum tentang perjanjian jual beli tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1457 KUH Perdata jo pasal 1338 KUH Perdata jo pasal 1365 KUH Perdata maka sesuai dengan isi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata jo pasal 1321 KUH Perdata jo pasal 1449 KUH Perdata, jual beli;

Menimbang bahwa dalam bukti surat P-5 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 01657 Desa Sukorejo, terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora. seluas 1.310 M2 yang Sertipikat tersebut yang sebelumnya dimiliki oleh Tergugat I dan Puryanto dengan luas keseluruhan adalah 1.310 M2, yang dalam bantahan T-III dan T-IV tanah tersebut telah dibeli sebagaimana bukti TIII-1 dan T-III-2, Majelis berpendapat bukti yang diajukan oleh T-III adalah fotokopi dari fotokopi mempertimbangkan sebagaimana dalam putusan No. 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1988, fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (Perdata), sehingga Majelis tidak mendapatkan adanya persangkaan (kesimpulan) atas bukti yang diajukan oleh T-III, bukti surat T-IV.1 berupa fotokopi dari fotokopi KTP T-IV.1 dan bukti T-IV.2 sesuai dengan aslinya tanda terima jual beli tanggal 16 Juli 2002, bahwa T-IV.1 tidak disertai dokumen aslinya dan tidak menghadirkan saksinya untuk meyakinkan Majelis mengenai keabsahan bukti tersebut sedangkan bukti T-IV.2 Majelis setelah memperhatikan batas batas yang terdapat dalam bukti T-IV.2 dengan bukti P-5 terdapat ketidaksesuaian batas batas tersebut, sehingga Majelis Menolak dalil bantahan Tergugat III dan Tergugat IV;

Halaman 64 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan surat surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat disimpulkan bahwa dalil yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, tidak didukung alat bukti dengan demikian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah gagal membuktikan dalil bantahan atas dalil gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan pembuktian dalil gugatan Penggugat dan pembuktian dalil bantahan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dimana Penggugat telah berhasil dalam membuktikan dalil gugatannya, maka menurut hemat Majelis Hakim, permasalahan diatas telah terjawab yaitu benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sebidang tanah dan rumah Hak milik seluas 1.310 M2 sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 01657 Desa Sukorejo, terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora. dengan demikian Penggugat secara sah sebagai pemilik tanah dan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti secara sah sebagai pemilik tanah dan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mau menyerahkan kunci rumah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dan mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga dan barang lainya tersebut, meski telah diminta secara baik namun tetap tidak dberikannya, maka perbuatan Tergugat menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor: 01657/Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan dan berdirinya rumah milik dari Tergugat III dan Tergugat IV yang keberadaanya tanpa persetujuan dari Penggugat dan kepemilikannya bangunan Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat dibuktikan, merugikan Penggugat dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, maka cukup alasan menurut Hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ke-4 (empat) gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-5 (lima) yang pada pokoknya Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dari padanya, bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan atas anak kunci tanah rumah obyek sengketa dan mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga kepada Penggugat dan barang lainya tersebut, dan bagi Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi) maka terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum mengenai petitum ke-3 (tiga) yaitu Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor : 01657/Desa Sukorejo, atas nama Abdullah Aminudin, seluas 1.310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora, yang berasal dari jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana Akta jual beli nomor: 1767/ 2020 tertanggal 30 Desember 2020

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut maka wajib bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan atas anak kunci tanah rumah obyek sengketa dan mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga kepada Penggugat dan barang lainnya tersebut, dan bagi Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara, sehingga dengan demikian petitum ke-5 (lima) ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum ke-6 (enam) yang pada pokoknya menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar ganti rugi berupa kerugian Materiil berupa penyewaan rumah tersebut setiap tahun sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya X 2 (dua) tahun dari tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan biaya jawa advokat pengurusan gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat dan Para turut Tergugat di Pengadilan Negeri Blora sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan kerugian imateriil sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), secara tunai dan kontan maka terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971, yang isinya "bahwa dalam hal Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam gugatannya maupun dalam persidangan Pengadilan, Penggugat harus dapat merinci dan membuktikan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat,

Halaman 66 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila tidak dapat merinci dan membuktikannya, maka tuntutan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima", bahwa oleh karena selama persidangan Penggugat hanya merinci kerugian tetapi tidak dapat membuktikan kerugian tersebut, maka cukup beralasan apabila petitum ke-6 (enam) ini ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-7 (tujuh) gugatan Penggugat yang meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat kuasa dari padanya untuk membayar uang paksa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini kepada Penggugat sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976, tanggal 07 Desember 1976 yang menyatakan "Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap". Bahwa dalam gugatan Penggugat adalah agar objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat, oleh karena hal tersebut dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil maka Majelis Hakim memandang tidak perlu adanya uang paksa (dwangsom) terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka cukup beralasan apabila petitum ke-7 (tujuh) ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ke-8 (delapan) adalah permohonan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan penggugat pada petitum ini, karena belum memenuhi syarat sebagaimana yang di tentukan Pasal 180 ayat (1) HIR maupun ketentuan beberapa SEMA, yaitu SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001, maka petitum ke-8 (delapan) tersebut menurut hukum haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dihukum untuk mentaati isi putusan ini, oleh karena itu petitum poin ke-9 (Sembilan) patut menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum ke-1 (satu) gugatan pengugat yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, tidaklah dapat dikabulkan karena berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum ke-1 (satu) gugatan Penggugat hanya yang

Halaman 67 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian dan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepada Para Tergugat tersebut dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, dinyatakan "Barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara", maka kepada Para Tergugat di hukum untuk membayar biaya perkara sampai dengan terakhir, dengan demikian petitem poin ke-10 (sepuluh) patutlah menurut hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Bab IX HIR dan pasal 1320 KUHPdata, pasal 1365 KUHPdata dan peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas tanah dan rumah obyek sengketa sertifikat Hak Milik Nomor: 01657Desa Sukorejo, atas nama Abdullah Aminudin, seluas 1 310 M2 terletak di Desa Sukorejo Kecamatan Tunjung Kabupaten Blora, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Wakaf Desa
Sebelah Timur : tanah Sugeng
Sebelah Selatan : tanah Sumarni, Harjiyanti
Sebelah Barat : tanah Yulianto, Parji, Kasmuri
yang berasal dari jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana Akta jual beli nomor: 1767/ 2020 tertanggal 30 Desember 2020 tersebut; Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawah hukum kepada Penggugat;
3. menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melawan hukum kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa dari padanya, bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan atas anak kunci tanah rumah obyek sengketa dan

Halaman 68 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mengosongkan segala isi prabotan rumah tangga kepada Penggugat dan barang lainnya tersebut, dan bagi Tergugat III dan Tergugat IV menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat, dan bilamana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ingkar mohon pelaksanaannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);
5. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
 6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 2.627.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora, pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023, oleh kami Aslan Ainin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Gazali, S.H., M.H. dan Aldo Adrian Hutapea, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blora Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla tanggal 3 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Isnu Julianto, S.H. Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Gazali, S.H., M.H.

Aslan Ainin, S.H., M.H.

Aldo Adrian Hutapea, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Isnu Julianto, S.H.

Halaman 69 dari 70 halaman Putusan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Bla



Perincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	1.381.000,00
- PNBPN Panggilan I	Rp.	70.000,00
- Penggandaan	Rp.	25.000,00
- Meterai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00
- Biaya PS	Rp.	1.016.000,00

J u m l a h Rp. 2.627.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)