



**PUTUSAN**

**Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RITA THEREZIA ALFONZA**, Umur 39 tahun, Lahir di Bojonegoro tanggal 6 Agustus 1984, Jenis kelamin perempuan, Agama Khatolik, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, Status perkawinan Kawin, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kel. Tambakromo RT. 003 RW. 003 Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasnomo, S.H. Advokat yang berkantor di Jl. Tri Tunggal No. 19 Kelurahan Karangpacar Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 19 September 2023 dibawah Register Nomor 225/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi**;

Lawan:

**1.ENY SUCIATI**, Umur 57 tahun, Lahir di Bojonegoro, pada tanggal 29 September 1966, jenis kelamin perempuan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, Status Janda cerai mati, bertempat tinggal di Jl. Arjosari I RT. 018 RW. 004 Desa Ngasunan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Nurul Azizah, S.H; 2. Ayu Puspita Sari, S.H, M.Kn.; 3. Nugroho Setiawan, S.H dan 4. Eka Supriyadi, S.H, Advokat dan Legal Konsultan Nurul Azizah, S.H., And Partners yang berkantor di Desa Cabean RT 006 RW 001 Kecamatan Cepu Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 september 2023 yang telah didaftarkan pada

*Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 27 September 2023 dibawah Register Nomor 228/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

**2.PRIMA EFENDI**, Umur 37 tahun, Lahir di Bojonegoro pada tanggal 24 Februari 1986, jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, , Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, Status belum kawin, bertempat tinggal di Jl. Arjosari I RT. 018 RW. 004 Desa Ngasunan, Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. 1. Nurul Azizah, S.H; 2. Ayu Puspita Sari, S.H, M.Kn.;, 3. Nugroho Setiawan, S.H dan 4. Eka Supriyadi, S.H, Advokat dan Legal Konsultan Nurul Azizah, S.H., And Partners yang berkantor di Desa Cabean RT 006 RW 001 Kecamatan Cepu Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 september 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 27 September 2023 dibawah Register Nomor 228/SKH/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Kovensi/Penggugat II Rekonvensi**;

**3.FX HARTONO ADI PUTRO**, bertempat tinggal di Jalan Raya No. 25, Kel. Cepu RT. 005/RW. 003 Kec. Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 6 September 2023 dalam Register Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar antara Turut Tergugat (F.X HARTONO ADI PUTRO) dan Tergugat I (ENY SUCIATI) dengan suaminya yang bernama WARSENO (alm), pernah terjadi jual beli tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tertuang dalam Akta Jual Beli No : 282, tanggal 24 Juli

*Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI EKO KUNCORO PUTRO, S.H.M.Kn., di Bojonegoro ;

2. Bahwa benar Penggugat telah melakukan jual beli tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, dengan Turut Tergugat (F.X HARTONO ADI PUTRO, namun sekarang dikuasai oleh Tergugat I (ENY SUCIATI) dan Tergugat II/ PRIMA EFENDI) adalah antara Ibu dan anak yang telah melakukan perbuatan hukum menempati tanah dan bangunan yang sudah dijual dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama RITA THEREZIA ALFONZA (Penggugat) .dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama RITA THEREZIA ALFONZA dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI KUNCORO PUTRO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah HAMBALI, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah RUSHADI dan DANIEL, mohon disebut sebagai obyek sengketa ;

3. Bahwa benar Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dengan Turut Tergugat (F.X HARTONO ADI PUTRO) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI EKO KUNCORO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, (1). Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, tanggal 30 Oktober 2013, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran  $\pm$  8x12 m2 atas nama F.X HARTONO ADI PUTRO yang sekarang sudah balek mana menjadi atas nama : RITA THEREZIA ALFONZA/Penggugat, dan (2). Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, tanggal 30 Oktober 2013 atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama F.X HARTONO ADI PUTRO yang sekarang sudah balek mana menjadi atas nama : RITA THEREZIA ALFONZA/Penggugat, maka jual beli tersebut adalah sah dan terang, haruslah dilindung oleh Undang-undang ;

4. Bahwa pada awalnya Turut Tergugat telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah yang pertama dengan suami Tergugat I (WARSENSO (alm))

*Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



dan ENY SUCIATI/Tergugat I, dengan Akta Jual Beli Nomor : 282/2012, tanggal 24 Juli 2012, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI EKO KUNCORO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, yang kedua : Jual Beli Antara Turut Tergugat dengan BETY RUSBIARTI dengan Akta Jual Beli Nomor : 289/2012, tanggal 24 Juli 2012, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI EKO KUNCORO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro berikud dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas bidang tanah tersebut, bahwa jual beli itu sah menurut hukum dan haruslah dilindungi oleh Undang-undang ;

5. Bahwa setelah terjadi proses Jual Beli yang tertulis dalam point 1 (satu) dan 2 (dua) di atas Tergugat I /ENY SUCIATI pada saat proses jual beli ikut datang dan tanda tangan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI EKO KUNCORO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan tanda tangan Akta Jual Beli Nomor : 282/2012, tanggal 24 Juli 2012, atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, Namun Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan baik dan sempurna adalah perbuatan yang melawan hukum ;

6. Bahwa Para Tergugat sudah sering diingatkan untuk menyerahkan secara baik-baik kepada Penggugat, namun Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara sukarelah, sehingga Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bojonegoro yang telah didaftarkan pada tanggal 11 November 2022, yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 15 November 2022 dalam register Nomor : 41/Pdt.G/2022/PN.Bjn. dan telah diputus pada tanggal 2 Mei 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :

*Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



Mengadili :

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi/Keberatan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.615.000,00 (dua juta enam ratus lima belas ribu rupiah) Demikian diputuskan dalam sidang dst.....

7. Bahwa setelah gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat mengajukan pengukuran ulang 20 Juli 2023, atas 2 (dua) bidang tanah yaitu : (1). Tanah Hak Milik Nomor : 62, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 138 M2, telah dilaksanakan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diperoleh hasil Luas sertifikat lama 138 M2, luas sertifikat yang baru 94 M2, sebelah selatan dilepas untuk jalan, dan (2). Sedangkan tanah Hak Milik Nomor : 54, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 175 M2, tidak diadakan pengukuran ulang oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, ukuran tetap Luas sertifikat lama 175 M2, maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, dan harus dilindungi oleh Undang-undang;

8. Bawa para Tergugat sudah diajak menyelesaikan secara kekeluargaan untuk menyerahkan tanah dan Bangunan yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat, Para Tergugat tidak mau, malah menunjuk Advokat untuk penyelesaian secara hukum ;

9. Bahwa bukti kepemilikan Penggugat sudah cukup jelas terhadap obyek sengketa SHM Tanah Hak Milik Nomor : 62, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 138 M2, telah dilaksanakan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diperoleh hasil Luas sertifikat lama 138 M2, luas sertifikat yang baru 94 M2, dan SHM Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, supaya tidak dipindah tangankan kepada pihak ketiga maka kami mohon untuk diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah obyek sengketa ;

*Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



10. Bahwa Penggugat mohon kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama RITA THEREZIA ALFONZA (Penggugat) .dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama RITA THEREZIA ALFONZA dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI KUNCORO PUTRO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah HAMBALI, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah RUSHADI dan DANIEL, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara ;

11. Bahwa supaya Penggugat tidak terlalu lama menderita kerugian atas obyek sengketa yang tersebut dalam point 10 (sepuluh) di atas, maka kami mohon putusan ini dapat jalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi oleh pihak Para Tergugat ;

12. Bahwa dilibatkan Turut Tergugat dalam perkara ini karena Penggugat membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dari Turut Tergugat secara sah menurut hukum, apabila Turut Tergugat tidak hadir dalam persidangan, maka Turut Tergugat haruslah tunduk pada isi putusan ini karena tidak menggunakan haknya dalam persidangan ;

13. Bahwa perkara ini sudah berusaha diselesaikan secara kekeluargaan namun belum juga berhasil sehingga Penggugat menempuh penyelesaian lewat Pengadilan Negeri Bojonegoro ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang cukup maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan atau Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Bojonegoro berkenan memberika putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Jual Beli dengan 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sertifikat tanah Hak Milik : (1). Nomor : 62, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 138 M2, telah dilaksanakan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diperoleh hasil Luas sertifikat lama 138 M2, luas

*Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



yang baru menjadi 94 M2, dan (2). SHM Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi oleh Undang-undang ;

3. Menyatakan hukumnya bahwa Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada di atas Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2, setelah pengukuran ulang menjadi 94 M2, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, di atasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama RITA THEREZIA ALFONZA (Penggugat) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama RITA THEREZIA ALFONZA dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 617/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI KUNCORO PUTRO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah HAMBALI, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah RUSHADI dan DANIEL adalah perbuatan yang melawan hukum;

4. Menyatakan hukumnya sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan, dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2, setelah pengukuran ulang menjadi 94 M2, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, di atasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran  $\pm$  8x12 m2 atas nama RITA THEREZIA ALFONZA (Penggugat) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama RITA THEREZIA ALFONZA dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 617/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI KUNCORO PUTRO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah HAMBALI, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah RUSHADI dan DANIEL ;

5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada di atas Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, di atasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah

*Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama RITA THEREZIA ALFONZA(Penggugat) .dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama RITA THEREZIA ALFONZA dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ISMU BUDI KUNCORO PUTRO, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah HAMBALI, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah RUSHADI dan DANIEL, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara;

6. Menyatakan hukumnya bahwa Putusan ini dapat jalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi oleh pihak Para Tergugat;

7. Menyatakan hukumnya Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan ini;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

A T A U : Apabila Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan Hukum;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak yang hadir menyatakan mengerti, kemudian persidangan dalam perkara ini dilaksanakan secara elektronik berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat, I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah memberikan jawabannya secara elektronik pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi :

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan kurang para pihaknya yaitu Sdri. Betty Rusbiarti pemilik SHM No. 62 tidak diikuti sertakan sebagai para pihak, yaitu Sdri. Betty Rusbiarti orang yang semula pemilik SHM No. 62 yang mengerti tentang luas, letak, dan batas tanah SHM No. 62.
2. Bahwa gugatan obscur libel / kabur, yaitu tidak jelas, letak, batas-batas tanah SHM No. 62 tersebut
3. Bahwa juga tidak jelas letak dan batas tanah SHM No. 54 tersebut sehingga gugatan yang demikian adalah Obscur Libel / Kabur.

Dan berdasarkan uraian tersebut diatas mohon Majelis Hakim berkenan untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

## II. Dalam pokok perkara :

1. Bahwa pada pokoknya para Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas
2. Bahwa pada gugatan angka 1 dan 2, halaman 2, ditanggapi para Tergugat seagai berikut :
  - a. Bahwa para Tergugat tidak pernah menempati tanah yang diatasnya berdiri bangunan seluas  $\pm 8 \times 12$  m<sup>2</sup>.
  - b. Bahwa para Tergugat menempati rumah / bangunan yang berdiri diatas tanah SHM No. 54 atas nama Warseno, seluas  $\pm 170$  m<sup>2</sup> (bangunank seluas 170 m<sup>2</sup>)
  - c. Bahwa tanah SHM No. 54 atas nama Warseno seluas 175 m<sup>2</sup> tersebut tidak pernah dijual kepada turut Tergugat I / FX. Hartono Adi Wibowo
  - d. Bahwa namun tetapi tanah SHM No. 54 a/n. Warseno seluas 175 m<sup>2</sup> tersebut dijamin hutang oleh suami Tergugat kepada turut Tergugat / FX. Hartono Adi Wibowo.
  - e. Bahwa namun tetapi dengan kelicikan turut Tergugat I / FX. Hartono Adi Wibowo, bisa dibalik namakan menjadi FX. Hartono Adi Wibowo, sehingga akta jual beli No. 282 tgl. 24 Juli 2012 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah : Ismu Budi Kuncoro Putro adalah mengandung cacat hukum, mengandung bedrog atau tipudaya.
  - f. Bahwa para Tergugat mendalilkan bahwa AJB No. 282 tgl. 24 Juli 2012 tersebut mengandung tipu daya / bedrog disebabkan bahwa sebenarnya tanah SHM No. 54 atas nama Warseno tersebut

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn



dijadikan hutang kepada turut Tergugat dan bukan diperjualbelikan.

II. Tentang SHM No. 62 atas nama Betty Rusbiarti luas  $\pm$  138 m<sup>2</sup> ditanggapi sebagai berikut :

a. Penggugat tidak menjelaskan secara cermat, lengkap dan tegas bahwa tanah SHM No. 62 tersebut batas-batasnya sebelah timur siapa, sebelah barat siapa, sebelah utara siapa, sebelah selatan siapa. Sehingga menjadi persoalan tersendiri, sebenarnya tanah SHM No. 62 tersebut ada tanah apa tidak.

3. Bahwa posita gugatan angka 3, halaman 2, angka 4 dan 5 halaman 3 ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa faktanya para Tergugat tidak pernah menjual kepada turut Tergugat / FX. Hartono Adi Wibowo, namun tetapi tanah SHM No. 54 atas nama Warseno tersebut dijadikan jaminan hutang kepada turut Tergugat / FX. Hartono Adi Wibowo, sehingga oleh karena para Tergugat tidak pernah merasa menjual tanah SHM No. 54 tersebut kepada siapapun, maka ketika penggugat meminta para Tergugat meninggalkan rumah para Tergugat, maka para Tergugat menolaknya.

b. Bahwa fakta Penggugat juga tidak mengetahui berapa luas tanah SHM No. 54 atas nama Warseno dengan bangunan di atasnya, sehingga menjadi persangkaan yang kuat antara turut Tergugat dan Penggugat bersama telah melakukan curang yaitu membuat akta jual beli yang mengandung tipu daya atau bedrog demi untuk mendapatkan tanah sertifikat SHM No. 54 tersebut.

c. Bahwa faktanya akta jual beli No. 282 tgl. 24 Juli 2012 yang dibuat oleh PPAT Ismu Budi Eko Kuncoro Putra, tidak menyebutkan bahwa jual beli itu meliputi bangunan rumah, sehingga dalil Penggugat yang mendalilkan didalam SHM No. 54 atas nama Warseno seluas 175 m<sup>2</sup> terdapat bangunan seluas 8 x 12 m<sup>2</sup>, haruslah ditolak karena dalil tersebut hanya et informanduar atau asal bunyi.

4. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 6 halaman 3 dan angka 7,8,9 halaman 4 ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengerti batas-batas dari tanah SHM No. 54 dan SHM No. 62 dan khusus untuk SHM No. 62 yang tadi luas 138 m<sup>2</sup> dan tetapi sekarang menjadi 94 m<sup>2</sup> tersebut batas-batasnya semula mana saja dan setelah menjadi ukuran 94 m<sup>2</sup>

*Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



batas-batasnya mana saja, ternyata Penggugat tidak mengetahuinya sehingga dalil Penggugat pada posita gugatan angka 6 halaman 3, angka 7,8,9 halaman 4 harus ditolak.

5. Bahwa posita gugatan angka 10 dan angka 11 halaman 4 ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat meminta para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang ada dalam SHM No. 54 seluas 175 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah seluas 8 x 12 m<sup>2</sup> walau dalil yang omong kosong atau et informanduar karena didalam sertifikat SHM No. 54 tersebut tidak ada bangunan rumah yang berukuran 8 x 12 m<sup>2</sup> namun tidak berdiri bangunan rumah ukuran ± 170 m<sup>2</sup> sehingga dalil Penggugat harus ditolak.

Bahwa mendasarkan uraian diatas maka para Tergugat mohon Majelis Hakim dalam pokok perkara berkenan menolak gugatan Penggugat

III. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa kami Para Tergugat konvensi yaitu :

1) Nama : Eny Suciati

Alamat : Jl. Arjosari RT 018 / RW 004 Desa Ngasinan Kecamatan  
Padangan Kabupaten Bojonegoro

Mohon disebut Penggugat Rekonvensi I

2) Nama : Prima Efendi

Alamat : Jl. Arjosari RT 018 / RW 004 Desa Ngasinan Kecamatan  
Padangan Kabupaten Bojonegoro

Mohon disebut Penggugat Rekonvensi II

MELAWAN.

1) Nama : FX Hartono Adi Wibowo

Alamat : Jl. Raya No. 25 Kelurahan Cepu RT 005 RW 003 Kec.  
Cepu Kab. Blora

Selanjutnya mohon disebut Tergugat Rekonvensi I

2) Nama : Rita Thetezia Alfonza

Alamat : RT 003 / RW 003 Kelurahan Tambakromo Kecamatan  
Cepu Kabupaten Blora

Selanjutnya mohon disebut Tergugat Rekonvensi II

Mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

V Dalam uraian gugatan Rekonvensi



1. Bahwa pada tanggal 27 April 2011 suami Penggugat Rekonvensi I yang bernama Warseno, berhutang dengan Tergugat Rekonvensi I / FX Hartono Adi Wibowo sebanyak Rp 69.000.000,-
2. Bahwa hutang piutang tersebut diikat pada perjanjian hutang dengan jaminan sertipikat SHM No. 54 atas nama Warseno seluas 175 m2 yang terletak di Jl. Arjosari RT 018 / RW 004 Desa Ngasinan Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro di notaris ERLY MAIDA.
3. Bahwa hutang tersebut sebagian telah dibayar, namun tetapi dengan akal licik dan tipu daya, Tergugat Rekonvensi I membuat akta jual beli di PPAT, Ismu Budi Eko Kuncoro Putro, No. 282 tgl. 24 Juli 2012 tanpa sepengetahuan Bapak Warseno dan para Penggugat Rekonvensi
4. Bahwa oleh karena para Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah SHM No. 54 atas nama Warseno seluas 175 m2 tersebut maka hingga saat ini, para Penggugat Rekonvensi tidak pernah pindah atau meninggalkan dari tanah SHM No. 54 tersebut.
5. Bahwa apabila benar pak Warseno dan para Penggugat telah menjual tanah SHM No. 54 tersebut kepada Tergugat Rekonvensi / FX. Hartono Adi Wibowo, maka seharusnya Tergugat Rekonvensi melakukan pemberitahuan dan atau menyuruh para Penggugat Rekonvensi untuk keluar dari tanah SHM No. 54 tersebut
6. Bahwa hingga sekarang Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan hukum untuk menyuruh para Penggugat Rekonvensi meninggalkan rumah dan tanah dalam SHM No. 54 tersebut
7. Bahwa tiba sekarang para Penggugat Rekonvensi / para Tergugat Konvensi digugat Tergugat Rekonvensi II untuk keluar dari tanah SHM No. 54 tersebut, dengan alasan tanah SHM No. 54 tersebut telah dibelinya dari Tergugat Rekonvensi / FX. Hartono Adi Wibowo pada tgl. 30 Oktober 2013.
8. Bahwa padahal pada tgl. 30 Oktober 2013 tersebut tanah dan rumah masih Penggugat Rekonvensi tempati, dan tidak pernah ada teguran atau pemberitahuan dari Tergugat Rekonvensi I / FX. Hartono Adi Wibowo bahwa tanah SHM No. 54 tersebut telah Tergugat Rekonvensi I jual dengan Tergugat Rekonvensi II, sehingga menurut hukum jual beli antara Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II, mengandung cacat hukum, karena ada pihak lain yaitu

*Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



orang yang dari semula menempati tanah SHM No. 54 tersebut tidak diikuti sertakan dalam jual beli antara Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II.

9. Bahwa menurut pasal 1320 KUH Perdata; yang harus diikuti sertakan untuk demi syah dan terangnya suatu perjanjian adalah orang-orang yang mempunyai kepentingan secara hukum pada objek yang diperjanjikan, incasu SHM No. 54 yang diperjual belikan oleh Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II.

10. Bahwa dalam hal ini para Penggugat Rekonvensi mempunyai kepentingan dalam hal hak kepemilikan SHM No. 54 atas nama Warseno tersebut, karena Warseno tidak pernah menjual tanahnya SHM No. 54 kepada Tergugat Rekonvensi I / FX. Hartono Adi Wibowo, yaitu yang benar adalah SHM No. 54 tersebut dijamin sebagai jaminan hutang Warseno kepada FX. Hartono Adi Wibowo / Tergugat Rekonvensi I dan diikat di Notaris "ERLY MAIDA", sehingga dalam hal Tergugat I melakukan jual beli tanah yang masih ditempati para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi II tanpa melibatkan para Penggugat Rekonvensi, adalah merupakan jual beli yang cacat hukum, karena tidak memenuhi syahnya perjanjian sebagaimana amanat pasal 1320 KUH Perdata, bahwa dengan demikian menurut pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian yang tidak memenuhi syarat pasal 1320 KUH Perdata adalah batal demi hukum.

11. Bahwa dengan demikian AJB No. 282 tgl. 24 Juli 2012 dan AJB No. 616 tgl. 30 Oktober 2013 adalah batal demi hukum, karena mengandung cacat hukum yaitu tidak memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana yang diatur pada pasal 1320 KUH Perdata.

12. Bahwa oleh karena akte jual beli tgl. 24 Juli 2012 adalah mengandung bedrog / tipu daya diatur pasal 1320 KUH Perdata, maka menurut pasal 1321 KUH Perdata adalah batal demi hukum. Karenanya peralihan hak pada SHM No. 54 atas nama Warseno dialihkan nama FX. Hartono Adi Wibowo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

13. Bahwa begitu pula akta jual beli No. 617 tgl. 30 Oktober 2013 antara Tergugat Rekonvensi I / FX. Hartono Adi Wibowo dengan Tergugat Rekonvensi II / Rita Therezia Alfonza adalah mengandung cacat hukum, yaitu tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut masih dihuni orang lain yaitu Penggugat Rekonvensi, yang seharusnya demi untuk syah dan terangnya suatu kesepakatan perjanjian, yaitu jual beli

*Halaman 13 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



tanah, pihak penghuni dijadikan para pihak jual beli tanah SHM No. 54 tersebut, namun tetapi Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II tidak mengikut sertakan penghuni pada sertifikay SHM No. 54 tersebut, sehingga jual beli tanah tersebut mengandung cacat hukum dan tidak memenuhi syahnya perjanjian sebagaimana yang diatur pada pasal 1320 KUH Perdata sehingga menurut pasal 1321 KUH Perdata, akta jual beli tanah No. 617 pada tgl. 30 Oktober 2013 tersebut batal demi hukum.

14. Bahwa akta jual beli No. 617 tgl. 30 Oktober 2013 menurut hukum (pasal 1321 KUH Perdata) batal demi hukum dan peralihan hak SHM No. 54 atas nama FX. Hartono Adi Wibowo menjadi Rita Therezia Alfonza adalah tidak mempunyai kekuatan.

VI. Berdasarkan uraian diatas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa perkara Nomor 44/PDT.G/2023/PN.Bjn berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi para Tergugat Konvensi
2. Menolak gugatan Penggugat Konvensi

B. Dalam Kompensi

3. Menyatakan, menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.
4. Menyatakan para Tergugat tidak melanggar hukum
5. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar perkara.

C. Dalam Rekonvensi

1. Menerima gugatan Rekonvensi para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan, akta jual beli No. 282 tgl. 24 Juli 2012 yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah : ISMU BUDI EKO KUNCORO PUTRO, SH.MKn adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah SHM No. 54 semula atas nama Warseno dialihkan kepada nama FX. Hartono Adi Wibowo / Tergugat Rekonvensi I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan akta jual beli No. 616 tgl. 30 Oktober 2013 antara FX. Hartono Adi Wibowo / Tergugat Rekonvensi I dengan Rita Therezia Alfonza / Tergugat Rekonvensi II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan peralihan hak tanah SHM No. 54 dari nama FX. Hartono Adi Wibowo / Tergugat Rekonvensi I menjadi nama Rita

*Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



Therezia Alfonza / Tergugat Rekonvensi II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II untuk mengembalikan nama SHM No. 54 dengan nama Warseno

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II untuk mengembalikan sertifikat tanah SHM No. 54 kepada para Penggugat Rekonvensi

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Rekonvensi II untuk membayar ongkos perkara.

V. Walaupun demikian apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang memeriksa perkara No. 44/ PDT.G/ 2023/ PN.Bjn berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (aquo at bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan sehingga Turut Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya di persidangan untuk mengajukan jawaban atas gugatan dari pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Para Tergugat, tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik pada tanggal 15 November 2023 yang pada pokoknya memuat tentang dalil-dalil yang sama sebagaimana dalam gugatan yang dipertahankan dan disertai dengan adanya bantahan atau tangkisan terhadap eksepsi dan jawaban dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis dalam persidangan yang dilaksanakan secara elektronik pada tanggal 22 November 2023 yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban yang di dalamnya tidak terdapat eksepsi/keberatan mengenai kewenangan mengadili, sehingga Majelis Hakim tidak perlu memutus dengan Putusan Sela;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat/Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk atas nama Rita Therezia Alfonsa, yang diberi tanda P.1
2. Foto copy dari Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, PPAT Ismu Budi Eko Kuncoro, S.H.,M.Kn/ Bojonegoro tanggal 30 Oktober 2013, yang diberi tanda P.2;

*Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



3. Foto copy dari Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, PPAT Ismu Budi Eko Kuncoro, S.H.,M.Kn/ Bojonegoro tanggal 30 Oktober 2013, yang diberi tanda P.3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya SHM Nomor 54 luas 175 m2 atas nama Rita Therezia Alfonsa Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, yang diberi tanda P.4
5. Foto copy sesuai dengan aslinya SHM Nomor 62 luas 138 m2 atas nama Rita Therezia Alfonsa Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, yang diberi tanda P.5
6. Foto copy dari Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 282/2012, PPAT Ismu Budi Eko Kuncoro, S.H.,M.Kn/ Bojonegoro tanggal 24 Juli 2012, yang diberi tanda P.6;
7. Foto copy dari Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 283/2012, PPAT Ismu Budi Eko Kuncoro, S.H.,M.Kn/ Bojonegoro tanggal 24 Juli 2012, yang diberi tanda P.7;
8. Foto copy dari Foto copy Berita Acara hasil pengukuran SHM Nomor 62, Desa Ngasinan Kecamatan Padangan, kabupaten Bojonegoro, yang diberi tanda P.8;
9. Foto copy dari Foto copy Salinan Putusan Elektronik pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bjn, tanggal 02 Mei 2023, yang diberi tanda P.9;
10. Foto copy sesuai dengan aslinya surat pernyataan Rita Therezia Alfonsa tidak keberatan tanah SHM Nomor 54 dan Nomor 62 digunakan sebagai akses jalan oleh masyarakat yang diketahui oleh kepala Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro, yang diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai P-10 tersebut telah dibubuhi materai dan telah pula ditunjukkan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-2. P.3. P.6 dan P.7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat dan Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan yang keterangannya berada di bawah sumpah, yaitu sebagaimana berikut:

1. Saksi Saeran, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

.....Bahwa Saksi merupakan rekanan Penggugat yang disuruh untuk mengurus semua



asset milik Penggugat khususnya asset tanah milik suaminya Penggugat;

.....Bahwa waktu itu Saksi bekerja sebagai perangkat Desa sejak tahun 1998;

.....Bahwa yang Saksi tahu dalam perkara ini yakni terkait sengketa mengenai tanah;

.....Bahwa Saksi mengetahui obyek tanah yang disengketakan dalam perkara ini, karena Penggugat pernah minta tolong kepada Saksi untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dan Saksi tahunya ketika Saksi disuruh Penggugat untuk menguruskan agar sertifikat tanah menjadi atas nama Penggugat atas dasar jual beli;

.....Bahwa Saksi disuruh Penggugat untuk menguruskan sertifikat hak milik atas obyek sengketa ini yakni pada tahun 2012;

.....Bahwa Saksi dimintai tolong oleh Penggugat suruh menguruskan sertifikat dari atas nama FX Hartono ke atas nama Bu Rita Therezia Alfonsa, namun belum selesai Saksi mengurus sertifikatnya, karena Saksi ada pekerjaan lain Saksi serahkan kepada Penggugat;

.....Bahwa letak obyek sengketa tersebut berada di Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, yang di atasnya terdapat bangunan satu rumah permanen dengan batas batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Hambali;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Jalan Desa;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah jalan Desa;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah jalan desa tanah Rushadi dan Daniel, sesuai yang ada di sertifikatnya;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut saat ini ditempati oleh Para Tergugat, sedangkan sekarang obyek sengketa dalam perkara ini sertifikatnya atas nama Penggugat;
- Bahwa terkait bukti bertanda P.4 dan P.5 yang diperlihatkan kepada Saksi di persidangan tersebut, Saksi pernah melihatnya karena sertifikat ini dahulu yang menguruskan Saksi atas dasar jual beli di Notaris, namun ketika sertifikatnya belum jadi Saksi ada pekerjaan lain lalu Saksi serahkan kepada Pak Hartono;

*Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



- Bahwa setahu Saksi sekarang Pak Hartono ada di Semarang kondisinya sakit;
- Bahwa pada waktu Saksi menguruskan sertifikat tersebut tidak dilakukan pengukuran ulang;
- Bahwa di atas obyek sengketa tersebut ada bangunan dan dikelilingi tembok;
- Bahwa terkait bukti surat berupa di sertifikat Hak Milik Nomor 62 Saksi tidak ingat batas-batasnya
- Bahwa syaratnya untuk mengurus balik nama pada sertifikat tersebut pada waktu itu Saksi bawa ke Notaris syaratnya KTP Penjual dan KTP Pembeli KK dan PBB untuk dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa waktu itu oleh Pak Hartono Saksi sempat ditunjukkan akta jual beli namun Saksi tidak melihat isinya dalamnya;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini ada 2 (dua) buah sertifikat hak milik;
- Bahwa awalnya ada 2 (dua) sertifikat yang Saksi uruskan namun belum selesai sertifikat tersebut lalu Saksi serahkan kembali kepada Pak Hartono karena Saksi ada keperluan lain;
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Hartono membeli tanah tersebut dari Pak Warseno kemudian di Jual ke Bu Rita (Penggugat);
- Bahwa Pak Hartono menjual tanah tersebut ke Bu Rita tahun 2012, lewat Notaris PPAT;
- Bahwa Bu Rita menggunakan Notaris Pak Ismu Budi Kuncoro Putro di Bojonegoro;
- Bahwa Pak Hartono sebagai Penjual dan Pembelinya Bu Rita (Penggugat);
- Bahwa Pak Hartono membeli tanah tersebut dari Warseno tetapi jual beli antara Pak Warseno ke Pak Hartono Saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang Saksi urus sertifikat dari atas nama Warseno menjadi atas nama Bu Rita (Penggugat);
- Bahwa pada waktu Pak Hartono membeli tanah tersebut Pak Hartono belum sempat menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Warseno;
- Bahwa yang mengurus proses balik nama sertifikat tersebut adalah Saksi atas suruhan Pak Hartono;



- Bahwa benar pada waktu itu proses jual belinya di Notaris sudah selesai lalu Saksi disuruh Pak Hartono untuk proses balik nama menjadi atas nama Bu Rita (Penggugat);
  - Bahwa proses jual belinya Saksi tidak tahu, waktu itu Saksi bawa sertifikat dan kwitansi jual belinya ke Notaris untuk dibuatkan akta jual beli;
  - Bahwa pada waktu itu Saksi tidak bertanya sejauh itu siapa yang menguasai tanah tersebut, karena saksi mengurus administrasi bukti kepemilikan tanah;
  - Terhadap keterangan saksi tersebut, Pihak Penggugat dan para Tergugat masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulannya
2. Saksi Bety Rusbiarti, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini oleh Penggugat untuk dijadikan Saksi karena para pihak ada sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa Pak Warseno dengan Bu Eny Suciati adalah pasangan suami istri;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa pada saat saksi kenal Pak Warseno waktu itu Pak Warseno bekerja di perkebunan gula;
  - Bahwa Saksi tahu waktu itu Pak Warseno punya rumah di Padangan belakang rumah sakit;
  - Bahwa pada waktu itu di belakang rumah sakit ada di jual tanah kaplingan yang masih kosong lalu tanah tersebut Saksi jual ke Warseno dan Warseno beli lagi di sebelahnya dan dibangun rumah;
  - Bahwa Saksi jual tanah ke Warseno sudah lama;
  - Bahwa Saksi pernah didatangi oleh Bu Eny Suciati (Tergugat I) dengan anaknya di rumah Saksi untuk minta tanda tangan jual beli tanah;
  - Bahwa tanah tersebut sekarang ditempati oleh Bu Eny Suciati dan Warseno tapi Warseno telah meninggal dunia;
  - Bahwa Saksi mengetahui Warseno telah menjual tanahnya ke Bu Rita (penggugat) pada sekitar tahun 2017;
  - Bahwa letak tanah tersebut di belakang Rumah Sakit Padangan dengan batas batas:

*Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Sakit;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Warseno;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
  - Bahwa Saksi mengetahui Bu Rita membeli tanah dari Warseno;
  - Bahwa Saksi mendengar kalau tanah tersebut oleh Warseno sudah dijual ke Bu Rita;
  - Bahwa Saksi membeli tanah di lokasi tersebut dua kapling luasnya Saksi lupa;
  - Bahwa tanah tersebut yang satu masih kosong yang satu dibeli oleh Bu Eny Suciati dan sudah dibangun rumah dan ditempati oleh Bu Eny Suciati;
  - Bahwa Saksi tahu para pihak ada sengketa mengenai tanah dan Saksi tahu letak obyek tanah yang disengketakan oleh para pihak, letaknya di belakang Rumah sakit Padangan;
  - Bahwa obyek sengketa tersebut ada rumahnya bentuknya memanjang ada bentuk L sedikit dan rumahnya menghadap Selatan;
  - Bahwa Bu Rita membeli tanah dari Warseno;
  - Bahwa transaksi jual belinya Saksi tidak tahu Saksi mendengar informasi bahwa tanah dan rumah tersebut sudah dibeli oleh Bu Rita;
  - Bahwa sekarang tanah di sekitar itu harganya mahal;
  - Bahwa tanah yang dijual oleh Warseno kepada Bu Rita sudah bersertifikat;
  - Bahwa Saksi menjual tanah Saksi ke Warseno kapannya Saksi tidak ingat;
  - Bahwa tanah yang Saksi jual ke Warseno sudah bersertifikat atas nama Saksi sendiri;
  - Bahwa terkait bukti P.5, berupa sertifikat hak milik Saksi pernah melihatnya;
  - Terhadap keterangan saksi tersebut, Pihak Penggugat dan para Tergugat masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulannya
3. Saksi Ismu Budi Eko K.P S.H, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa akta jual beli ini Saksi yang membuat selaku Notaris PPAT karena pekerjaan saksi adalah Notaris PPAT;



- Bahwa pada waktu jual beli para pihak hadir di kantor Saksi dan Saksi jelaskan mengenai isi dari akta jual beli tersebut dan para pihak memahami selanjutnya para pihak tanda tangan dihadapan Saksi;
  - Bahwa bukti bertanda P.2. P.3. P.6. P.7 yang ditunjukkan kepada Saksi di persidangan semuanya benar;
  - Bahwa semua para pihak datang ke kantor Saksi dan Saksi jelaskan mengenai akta jual beli tersebut;
  - Bahwa mengenai harganya tanah tersebut Saksi lupa, para pihak sudah sepakat kemudian datang ke kantor Saksi untuk membuat akta jual beli;
  - Bahwa syarat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan apa tugas Notaris yaikni syaratnya jual beli tanah yang sudah bersertifikat adalah KTP. KK penjual dan pembeli serta sertifikat tanah, kemudian sebelum dibuatkan akta jual beli sertifikatnya wajib di cek di kantor pertanahan apakah bersih atau ada penyitaan atau ada hak tanggungan, kalau sertifikatnya bersih, lalu Notaris membuat akta jual beli setelah harganya di sepakati para pihak dan telah selesai transaksi;
  - Bahwa seminggu sebelum dibuatkan akta jual beli sertifikatnya wajib dicek dahulu di kantor pertanahan;
  - Bahwa biasanya tanda tangan di akta jual beli satu minggu setelah menghadap Notaris;
  - Bahwa para pihak datang ke kantor Saksi dengan membawa syarat-syarat yang sudah ditentukan seperti KTP dan KK serta sertifikat dan kedua duanya dibeli oleh FX Hartono;
  - Bahwa waktu itu sertifikat Saksi cek fisik di kantor pertanahan dan dinyatakan bersih lalu saksi buatkan akta jual beli;
  - Terhadap keterangan saksi tersebut, Pihak Penggugat dan para Tergugat masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulannya
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Para Tergugat dan Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagaimana berikut:
1. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan dan Pengakuan Hutang Nomor 63 tanggal 27 April 2011, yang dibuat oleh Notaris PPAT ely Maida, SH.M.Kn, yang diberi tanda T.1;
  2. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima uang dari warseno uang sejumlah Rp. 2.867.000 untuk angsuran ke I tanggal 27 April 2011, yang diberi tanda T.2 A;



3. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima uang dari warseno uang sejumlah Rp. 2.867.000 untuk angsuran ke III tanggal 27 Juni 2011, yang diberi tanda T.2 B;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima uang dari warseno uang sejumlah Rp. 2.896.000 untuk angsuran ke IV, tanggal 28 Juli 2011, yang diberi tanda T.2 C;
5. Foto copy sesuai dengan aslinya tanda terima uang dari warseno uang sejumlah Rp. 2.867.000 untuk angsuran ke I tanggal 27 Mei 2011, yang diberi tanda T.2 D;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat bertanda T-1, T.2.A sampai T.2 D tersebut telah dibubuhi materai dan telah pula ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Para Tergugat dan Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagaimana berikut:

1. Saksi Sumari Agus Wibowo, pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Bu Eny Suciaty dan Prima Efendi serta FX Hartono (Para Tergugat);
  - Bahwa Saksi mengetahui Pak Warseno punya hutang dengan Pak Bowo sebagaimana di Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Notaris dan Saksi tahunya waktu itu Saksi diajak Pak Warseno ke Notaris untuk membuat akta pengakuan hutang dengan pak Bowo jaminan hutangnya adalah tanah yang bersertifikat;
  - Bahwa Saksi bisa diajak oleh Pak Warseno ke Notaris karena Saksi sering ke tokonya;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Warseno sudah lama, karena sering minum kopi bareng;
  - Bahwa awalnya Pak Warseno pernah pinjam uang kepada Saksi dan tidak ada masalah, kemudian mau pinjam lagi ke Saksi tapi Saksi arahkan ke Pak Bowo, kemudian Pak Warseno pinjam uang ke Pak Bowo;
  - Bahwa Saksi tahu kemudian Saksi oleh pak Warseno diajak ke Notaris karena untuk membuat akta perikatan pengakuan hutang dengan jaminan sertifikat, setelah itu Saksi tidak tahu lagi;
  - Bahwa waktu itu setahu Saksi hutangnya Pak Warseno ke Pak Bowo sejumlah Rp69.000.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah)

*Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



pembayarannya dengan cara di angsur, dan setahu Saksi sebagian sudah diangsur;

- Bahwa terkait jual beli antara Pak Warseno dengan Pak Bowo Saksi tidak tahu;
- Bahwa Pak Warseno pernah bilang ke Saksi hutangnya tinggal Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan Pak Warseno pernah bilang kepada Saksi pernah beli tanah dan dijaminan untuk hutang;
- Bahwa Pak Warseno pernah bilang ke Saksi ada 2 (dua) sertifikat yang dijadikan jaminan untuk hutangnya tersebut, dan setahu Saksi ada 2 (dua) kali Warseno pinjam uang yang pertama sejumlah Rp69.000.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah) dan yang kedua sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa jarak antara hutang pertama dengan hutang yang kedua yaitu jaraknya sekitar 6 (enam) bulan, hutang yang pertama katanya Pak Warseno kurang Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah Pak Warseno meninggal Saksi tidak tahu kelanjutan hutangnya tersebut;
- Bahwa mengenai perjanjian hutangnya di Notaris Cepu tapi jaminan hutangnya di Bojonegoro Saksi tidak tahu;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Tergugat I dan tergugat II serta Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Sulasih, pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Eny Suciati karena anaknya Eny Suciati adalah teman Saksi;
- Bahwa Saksi pernah mengantarkan Bu Eny Suciati ke tempatnya Pak Hartono untuk membayar hutangnya Bu Eny Suciati;
- Bahwa mengenai pinjaman Para Tergugat ke Pak Hartono Saksi tidak tahu persis, tapi Saksi pernah disuruh mengantarkan Bu Eny Suciati mengantarkan ke rumahnya Pak Hartono membayar hutang;
- Bahwa Saksi tidak tahu hutangnya Para Tergugat ke Pak Hartono bagaimana;
- Bahwa Saksi bisa kenl dengan Bu Eny Suciati karena anaknya Eny Suciati yang bernama Eka Winati adalah teman Saksi;
- Bahwa rumah Saksi dengan rumahnya Bu Eny Suciati jaraknya sekitar 15 km;

*Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai perkara ini;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Tergugat I dan tergugat II serta Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan sehingga Turut Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya di persidangan baik mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 7 Maret 2024 di tempat dimana objek sengketa berada yaitu di Jl. Arjosari I RT.018/RW.004 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dengan dihadiri oleh pihak Penggugat beserta kuasa hukumnya, Tergugat I dan Turut II beserta kuasa hukumnya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa Penggugat dan kuasa hukumnya, Para Tergugat dan kuasa hukumnya, telah mengajukan kesimpulan melalui persidangan secara elektronik pada tanggal 13 Maret 2024;

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

Menimbang bahwa untuk selanjutnya apa yang terjadi selama persidangan telah termuat di dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

### **DALAM KONVENSI :**

#### **A. DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan keberatan (eksepsi) dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1. Gugatan kurang para pihaknya yaitu Sdri. Betty Rusbiarti pemilik SHM No. 62 tidak diikuti sertakan sebagai para pihak, yaitu Sdri. Betty Rusbiarti orang yang semula pemilik SHM No. 62 yang mengerti tentang luas, letak, dan batas tanah SHM No. 62;
2. Bahwa gugatan obscur lible / kabur, yaitu tidak jelas, letak, batas-batas tanah SHM No. 62 tersebut;
3. Bahwa juga tidak jelas letak dan batas tanah SHM No. 54 tersebut sehingga gugatan yang demikian adalah Obscur Lible / Kabur.

*Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

1. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyatakan bahwa gugatan kurang pihak karena tidak ditariknya Sdri Betty Rusbiarti sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 62 sebagaimana surat bukti bukti P.5 bahwa Betty Rusbiati pernah tercatat sebagai pemegang hak pada Sertifikat tersebut adalah yaitu pada tanggal 8 Maret 1989 berdasarkan jual beli, kemudian dibeli lagi oleh FX Hartono Adi Wibowo pada tanggal 31 Juli 2012 dan terakhir tercatat atas nama Rita Therezia Alfonza pada tanggal 19 November 2013 berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Rapat Kamar Perdata Umum Mahkamah Agung sebagaimana SEMA Nomor 10 Tahun 2020 bahwa Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa tidak ditariknya Sdri. Betty Rusbiarti dalam perkara aqou tidak menjadikannya gugatan kurang pihak, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kurang pihak ini dinyatakan ditolak

2. Bahwa gugatan Penggugat obscur lible / kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mendalilkan bahwa gugatan kabur karena tidak jelas, letak, batas-batas tanah SHM No. 62 dan juga tidak jelas letak dan batas tanah SHM No. 54;

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah yang dimaksud dalam perkara ini, Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah mengikuti Pemeriksaan setempat, dimana Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah menunjuk kepada obyek yang sama, baik batas-batas dan yang menguasai tanah sengketa yaitu tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 54 dan 62 Desa Ngasinan tercatat atas nama Rita Therezia Alfonza. Bahwa terhadap kedua SHM tersebut telah pula diperlihatkan fotokopinya di depan persidangan, yaitu Bukti P-4, dan P-5 dan untuk selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa;

*Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



Menimbang, bahwa objek sengketa tersebut telah dicocokkan dan besesuaian dengan Berita Acara Hasil Pengukuran Badan Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tanggal 20 Juli 2023 sebagaimana surat bukti P.8;

Menimbang, bahwa tanah sengketa adalah berada dalam 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yaitu SHM Nomor 62 dan SHM Nomor 54 Desa Ngasinan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi para Tergugat Konvensi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat obscur lible / kabur, majelis berpendapat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh keberatan (eksepsi) yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi ditolak maka Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara;

#### **B. DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah bahwa Penggugat telah melakukan jual beli tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, dengan Turut Tergugat Konvensi (F.X Hartono Adi Putro) dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, dan Sertifikat Hak milik Nomor : 62 dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel yang disebut sebagai obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa sekarang obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I Konvensi (Eny Suciati) dan Tergugat II Konvensi (Prima Efendi) adalah antara Ibu dan anak, namun Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan baik dan sempurna adalah perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Penggugat mohon kepada Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara ;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mendalilkan bahwa Para Tergugat tidak pernah menjual kepada turut Tergugat / FX. Hartono Adi Wibowo, namun tetapi tanah SHM No. 54 atas nama Warseno tersebut dijadikan jaminan hutang kepada turut Tergugat / FX. Hartono Adi Wibowo, sehingga oleh karena para Tergugat tidak pernah merasa menjual tanah SHM No. 54 tersebut kepada siapapun, maka

*Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



ketika Penggugat meminta para Tergugat meninggalkan rumah para Tergugat, maka para Tergugat menolaknya;

Menimbang, bahwa Penggugat meminta para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang ada dalam SHM No. 54 seluas 175 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah seluas 8 x 12 m<sup>2</sup> walau dalil yang omong kosong atau et informanduar karena didalam sertipikat SHM No. 54 tersebut tidak ada bangunan rumah yang berukuran 8 x 12 m<sup>2</sup> namun tidak berdiri bangunan rumah ukuran ± 170 m<sup>2</sup> sehingga dalil Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi disangkal oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 3 (tiga) orang yaitu saksi Saerah, saksi Bety Rusbiati dan saksi Ismu Budi Eko K.P, S.H yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi dan dalil bantahan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi di atas, maka yang menjadi pokok persoalan di dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar tanah sengketa adalah milik Penggugat?
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) ?

Menimbang, bahwa terhadap persoalan hukum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam proses peradilan perdata kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dimana hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No 3136 K/Pdt/1983 yang menyatakan tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil, namun apabila kebenaran materil tidak ditemukan, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 162 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata telah mengatur mengenai beban pembuktian yang pada pokoknya menyatakan “barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu “. Artinya bahwa barang siapa mempunyai sesuatu hak, atau guna membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan

*Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



adanya hak atau peristiwa tersebut ; (Vide : R. Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, 2010, Hal.15 ) ;

Menimbang, bahwa didalam hukum perdata, sesuai dengan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata alat-alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari :

- a. Alat bukti tulisan ;
- b. Alat bukti saksi-saksi ;
- c. Persangkaan-persangkaan ;
- d. Pengakuan, dan
- e. Sumpah ;

Bahwa dari apa yang disebutkan diatas, dapat dilihat, bahwa dalam suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan (alat bukti surat) (Vide : R.Subekti, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, 2010, Hal.19 ) ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan, pemasalah yang pertama yaitu **Apakah benar obyek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi?**

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti Penggugat Konvensi apakah benar memiliki tanah obyek sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 54 Desa Ngasinan atas nama pemegang hak Rita Therezia Alfonza (Penggugat Konvensi), dan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 62 Desa Ngasinan atas nama pemegang hak Rita Therezia Alfonza (Penggugat Konvensi);

Menimbang, bahwa bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 54 dan 62 Desa Ngasinan tersebut diperoleh Penggugat Konvensi atas dasar beli dari Fx Hartono Adi Wibowo (Turut Tergugat Konvensi) berdasarkan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 616/2023 tanggal 30 Oktober 2013, dan bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 617/2023 tanggal 30 Oktober 2013, dan dikuatkan oleh keterangan saksi Saeran yang menerangkan bahwa pernah disuruh oleh Penggugat Konvensi untuk mengurus Sertifikat Hak Milik dari atas nama FX Hartono ke atas atas nama Rita Therezia Alfonza atas dasar jual beli. Dan saksi Ismu Budi Eko K.P., S.H juga menerangkan bahwa dirinya selaku Notaris PPAT pernah membuat akta jual beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat Konvensi (FX Hartono) dan saksi Ismu Budi Eko K.P., S.H



dipersidangan telah membenarkan bukti P-2 dan P-3 serta bukti P-6 dan bukti P-7 ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 berupa Akta Jual Beli Nomor 282/2012 tanggal 24 Juli 2012 dihadapan Notaris Ismu Budi Eko Kuncoro Putro,S.H., M.Kn menerangkan bahwa Tuan Warseno selaku Penjual dan Tuan FX Hartono Adi Wibowo selaku pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 54/Desa Ngasih;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Akta Jual Beli Nomor 283/2012 tanggal 24 Juli 2012 dihadapan Notaris Ismu Budi Eko Kuncoro Putro,S.H., M.Kn menerangkan bahwa Nyonya Bety Rusbiarti selaku Penjual dan Tuan FX Hartono Adi Wibowo selaku pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 62/Desa Ngasih;

Menimbang, bahwa saksi saksi Bety Rusbiarti menerangkan pak Warseno telah menjual tanahnya kepada Penggugat Konvensi, dan membenarkan bukti surat P-7 tersebut ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas Penggugat Konvensi mendapatkan tanah obyek sengketa dasarnya beli dari FX Hartono Adi Putro/turut Tergugat Konvensi pada tanggal 30 Oktober 2013 sebagaimana bukti P-2 dan P-3, kemudian Sertifikat Hak Milik dibalik nama dari FX Hartono Adi Wibowo/Turut Tergugat Konvensi menjadi atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat Konvensi);

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi membantah dalam jawabannya bahwa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada turut Tergugat /FX Hartono Adi Wibowo akan tetapi dijadikan jaminan hutang kepada Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T.2.D dan 2 (dua) orang yaitu saksi Sumari Agus Wibowo dan saksi Sulasih yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa bukti T-1 berupa Pernyataan dan Pengakuan Utang Nomor 63 tanggal 27 April 2011 menerangkan bahwa Tuan Warseno (suami Turut Tergugat I Konvensi) telah meminjam uang/berhutang kepada Tuan Fransiscus Xaverius Hartono Adi Wibowo/Turut Tergugat Konvensi dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 54 Desa Ngasinan, dan bukti T.2 A sampai dengan T.2 D berupa tanda terima uang angsuran Bapak Warseno, dan dibenarkan oleh saksi Sumarni Agus Wibowo yang menerangkan bahwa pak Warseno meminjam uang kepada pak Bowo sebesar Rp69.000.000,00 (enam

*Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



puluh sembilan juta rupiah) pembayaran dengan dengan cara angsur, sedangkan saksi Sulasih tidak tahu pak Warseno berutang kepada pak Hartono/Turut Tergugat Konvensi namun hanya mengetahui pernah mengantar para Tergugat Konvensi ke tempatnya Pak Hartono/Turut Tergugyगत Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Setifikat Hak Milik atas nama Rita Therezia Alfonza /Penggugat Konvensi sebagaimana bukti P-4 dan bukti P-5 merupakan akta otentik yang tidak diragukan lagi kebenarannya maka oleh karena itu sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat Konvensi membeli obyek sengketa kepada Turut Tergugat Konvensi adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa Yurisprudensi MARI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan bahwa : “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”. Namun untuk mendapat perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik harus memenuhi kriteria sebagaimana telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa : “kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut :

a). Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

3. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau
4. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), atau
5. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
  - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembalian dilakukan dengan harga yang layak;

b). Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau



2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
4. Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi memiliki SHM tersebut berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Notaris PPAT Nomor 616/2013 tanggal 30 Oktober 2013 dan Nomor 617/2013 tanggal 30 Oktober 2013 sebagaimana bukti P-2 dan P-3, dan sebelum Penggugat Konvensi membeli obyek sengketa dari Turut Tergugat dimana SHM Nomor 54 tersebut atas nama pemegang hak FX.Hartono Adi Wibowo/Turut Tergugat dibeli dari Warseno sebagaimana bukti P-6, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 62 sebelumnya atas nama pemegang hak FX.Hartono Adi Wibowo/Turut Tergugat dibeli dari Bety Rusbiarti sebagaimana bukti P-7, lalu kemudian pada tanggal 6 November 2013 Penggugat Konvensi melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 54 dan 62 Desa Ngasinan atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat Rekovensi) sendiri (vide surat bukti P-4 dan P-5) ;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 54 dan 62 Desa Ngasinan kepada Turut Tergugat Konvensi tidak dalam perkara di pengadilan dan juga tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, sebagaimana Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, maka tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi;

**Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya apakah perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang unsur-unsur adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan melawan hukum.
2. Adanya suatu kesalahan.
3. Adanya timbul kerugian kepada orang lain.
4. Adanya mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena kelalaiannya untuk mengganti kerugian tersebut.

*Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dimana pemilik tanah obyek sengketa adalah milik sah Penggugat Konvensi maka Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan atau tetap menguasai dengan cara apapun dan tetap menempati obyek sengketa adalah **perbuatan melawan hukum**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Penggugat Konvensi telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi membantah dalam jawabannya bahwa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Turut Tergugat /FX Hartono Adi Wibowo akan tetapi dijadikan jaminan hutang kepada Turut Tergugat, maka Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi harus mengugat tersendiri Turut Tergugat Konvensi/FX Hartono Adi Wibowo untuk membayar ganti kerugian karena perbuatannya sebagaimana bantahan dalam jawaban Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 1 yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan seluruhnya, akan ditentukan oleh dikabulkan petitum-petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 Menyatakan hukumnya bahwa Jual Beli dengan 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sertifikat tanah Hak Milik : (1). Nomor : 62, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 138 M2, telah dilaksanakan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diperoleh hasil Luas sertifikat lama 138 M2, luas yang baru menjadi 94 M2, dan (2). SHM Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam diatasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi oleh Undang-undang, oleh karena Penggugat Konvensi adalah pembeli beretikat baik yang harus dilindungi hukum, maka petitum poin 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3 Menyatakan hukumnya bahwa Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2, setelah pengukuran ulang menjadi 94 M2, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro,diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari

*Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembok ukuran 8x12 m2 atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Rita Therezia Alfonza dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 617/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel adalah perbuatan yang melawan hukum, oleh karena tanah adalah sah milik Penggugat Konvensi maka petitum poin 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 4 Menyatakan hukumnya sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat atas tanah dan bangunan, dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2, setelah pengukuran ulang menjadi 94 M2, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran  $\pm$  8x12 m2 atas nama Rita Therezia Alfonza(Penggugat) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Rita Therezia Alfonza dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 617/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel, oleh karena selama persidangan Pengadilan Negeri tidak pernah meletakkan sita jaminan lagi pula tidak memenuhi ketentuan Pasal 197 HIR, maka petitum poin 4 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 5 Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor : 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro,diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Rita Therezia Alfonza dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa

*Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*

#### 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)



dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara, oleh karena tanah obyek senketa adalah milik sah Penggugat Konvensi, maka petitum poin 5 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 Menyatakan hukumnya bahwa Putusan ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi oleh pihak Para Tergugat, Majelis berpendapat tidak ada hal-hal yang mendesak sifatnya untuk segera dilaksanakan Putusan ini sebelum ada Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka terhadap petitum poin 6 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 Menyatakan hukumnya Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan ini, Maka Majelis berpendapat Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini, petitum gugatan poin 7 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara, maka petitum poin 8 tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi ada Petitum yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka Petitum Ke 1 Gugatan Penggugat Konvensi dapat dikabulkan sebagian, maka petitum selain dan selebihnya haruslah untuk ditolak.

#### **DALAM REKONVENSİ :**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi dalam Gugatan Rekonvensinya juga mengajukan gugatan yang pada pokoknya Bahwa pada tanggal 27 April 2011 suami Penggugat Rekonvensi I yang bernama Warseno, berhutang dengan Tergugat Rekonvensi I / FX Hartono Adi Wibowo sebanyak Rp69.000.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah) hutang piutang tersebut diikat pada perjanjian hutang dengan jaminan sertipikat SHM No. 54 atas nama Warseno seluas 175 m2 yang terletak di Jl. Arjosari RT 018 / RW 004 Desa Ngasinan Kecamatan Padangan Kabupaten Bojonegoro di notaris Erly Maida;

*Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akta jual beli No. 617 tgl. 30 Oktober 2013 antara Tergugat Rekonvensi I / FX. Hartono Adi Wibowo dengan Tergugat Rekonvensi II / Rita Therezia Alfonza adalah mengandung cacat hukum, yaitu tanah yang dijadikan objek jual beli tersebut masih dihuni orang lain yaitu Penggugat Rekonvensi, yang seharusnya demi untuk syah dan terangnya suatu kesepakatan perjanjian, yaitu jual beli tanah, pihak penghuni dijadikan para pihak jual beli tanah SHM No. 54 tersebut, namun tetapi Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II tidak mengikut sertakkan penghuni pada sertifikat SHM No. 54 tersebut, sehingga jual beli tanah tersebut mengandung cacat hukum dan tidak memenuhi syahnya perjanjian sebagaimana yang diatur pada pasal 1320 KUH Perdata sehingga menurut pasal 1321 KUH Perdata, akta jual beli tanah No. 617 pada tgl. 30 Oktober 2013 tersebut batal demi hukum, sehingga Akta Jual Beli No. 617 tgl. 30 Oktober 2013 menurut hukum (pasal 1321 KUH Perdata) batal demi hukum dan peralihan hak SHM No. 54 atas nama FX. Hartono Adi Wibowo menjadi Rita Therezia Alfonza adalah tidak mempunyai kekuatan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 54 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi pada gugatan Rekonvensinya maka majelis berpendapat harus digugat tersendiri oleh Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi terhadap Tergugat I Rekonvensi (FX. Hartono Adi Wibowo) yang mana yang menjual tanah obyek sengketa yang menjadikan jaminan hutang pak Warseno menurut para Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas pada Gugatan Konvensi bahwa perbuatan Tergugat II Rekonvensi (Rita Therezia Alfonza) membeli tanah obyek sengketa pada Tergugat I Rekonvensi adalah pembeli yang beretiket baik harus dilindungi hukum. Maka gugatan para Penggugat Rekonvensi patut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan dikabulkan sebagiannya dan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Para Tergugat Konvensi harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal-pasal dalam HIR, Rv (*Reglement Op De Rechtsvordering*), Kitab Undang-undang Hukum

*Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata BW), dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### A. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

#### B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Jual Beli dengan 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya sertifikat tanah Hak Milik (1). Nomor 62, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan luas : 138 M2, telah dilaksanakan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diperoleh hasil Luas sertifikat lama 138 M2, luas yang baru menjadi 94 M2, dan (2). SHM Nomor 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam di atasnya yang menurut peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap, adalah sah menurut hukum dan harus dilindungi oleh Undang-undang ;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Para Tergugat Konvensi tidak mau menyerahkan tanah beserta bangunan yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor 62, seluas 138 M2, setelah pengukuran ulang menjadi 94 M2, Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat Konvensi) dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Rita Therezia Alfonza dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor : 617/2013 dan Akta Jual Beli Nomor : 616/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel adalah perbuatan yang melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan atau mengosongkan isi rumah yang ada diatas Sertifikat Hak milik Nomor 54, seluas 175 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, diatasnya ada bangunan rumah 1 (satu) rumah

*Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permanen dari tembok ukuran 8x12 m2 atas nama Rita Therezia Alfonza (Penggugat Konvensi) .dan dengan Sertifikat Hak milik Nomor 62, seluas 138 M2 Desa Ngasinan, Kecamatan Padangan, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Rita Therezia Alfonza dengan tanda bukti Akta Jual Beli Nomor 616/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 617/2013, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ismu Budi Kuncoro Putro, S.H.,M.Kn. di Bojonegoro, dengan batas batas : Utara : tanah Hambali, Selatan : tanah Jalan Desa, Timur : Jalan Desa dan Barat : Jalan Desa, tanah Rushadi dan Daniel, dalam keadaan baik dan sempurna apabila perlu dengan bantuan alat Negara;

5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan sebagainya;

## DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekovensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro, pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2024 oleh kami, **Mahendra Prabowo Kusumo Putro, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Ainun Arifin, S.H.,M.H.** dan **Hario Purwo Hantoro, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 21 Maret 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Slamet Surti, S.H., M.Hum.** Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tanpa hadirnya Turut Tergugat dalam persidangan secara elektronik.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**Ainun Arifin, S.H., M.H.**

**Mahendra Prabowo Kusumo Putro, S.H.,M.H.**

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 44/Pdt.G/2023/PN Bjn



Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H.

Panitera,

Slamet Suripta, S.H., M.Hum.

**Rincian biaya perkara**

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya pemberkasan/ATK	: Rp	50.000,00
3.	Biaya panggilan/pemberitahuan	: Rp	194.000,00
4.	PNBP	: Rp	20.000,00
5.	Sumpah	: Rp	50.000,00
6.	Pemeriksaan setempat	: Rp	900.000,00
7.	Materai	: Rp	10.000,00
8.	Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah		: Rp	1.291.000,00

(satu juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)