



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Situbondo yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**IMBAKRI**, Umur : 53 Tahun (Tempat Tanggal Lahir ; Situbondo, 14-08-1969), Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Petani/Pekebun, Kewarganegaraan : Indonesia, Bertempat tinggal di Kampung Tambak Ukir RT 002 RW 002 Desa Tambak Ukir Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada **SUPRIYONO, SH., M.Hum., TRIO ANGGA LAKSANA. S.H., M.H.** dan **ARIEF BUDHI PRATAMA, SH.**, Para Advokat, yang berkantor di Kantor Advokat & Konsultan Hukum SUPRIYONO LAW OFFICE (SLO), yang beralamat kantor di Pesisir Tengah IV Nomor 16 Panarukan Situbondo Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2023, dalam hal ini disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan :

**H. RAHMAT**, Umur : - Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Islam, Berkewarganegaraan : Indonesia, Bertempat tinggal di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dondin Maryasa Adam,SH., dan Eva Dian Primatini,SH., advokat berkantor di Jl. Mawar No.43 Krajan RT.001 RW.002 (Utara Sungai), kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo-68312, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2023, alamat domisili elektronik e-court [mr.dondin@gmail.com](mailto:mr.dondin@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 1 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tertanggal 28 Maret 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 4 April 2023 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar 15 Tahun yang lalu Penggugat melalui Tergugat telah mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat melalui Jalur Prona Desa Kendit atas Obyek Tanah Sawah milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo.
2. Bahwa Obyek Tanah Sawah milik Penggugat yang dimohonkan Sertifikat Hak Milik melalui Jalur Prona Desa Kendit Kecamatan Kendit tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Sungai
  - Timur : Sawah H. Yon
  - Selatan : Rumah dan Sawah H. Rahmat
  - Barat : Selokan dan Jalan Desa

Dari batas-batas tersebut dapat diketahui dengan pasti kalau Obyek Tanah Sawah milik Penggugat tersebut berlokasi persis di sebelah Utara Rumah dan Sawah Tergugat.

3. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Obyek Tanah Sawah milik Penggugat yang berlokasi di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo dengan batas-batas sebagaimana pada posita poin 2 tersebut diatas disebut juga sebagai : Obyek Sengketa
4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) atas Obyek Tanah Sawah milik Penggugat tersebut diatas telah terbit, namun sejak Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) tersebut terbit (sekitar 15 tahun yang lalu) oleh Tergugat ternyata tidak diserahkan kepada Penggugat selaku Pemiliknya.
5. Bahwa pada saat itu Obyek Sengketa kepada Penggugat hanya ditunjukkan saja (untuk itu Penggugat tidak mengetahui Nomor Obyek Sengketa), sedangkan Sertifikat Hak Miliknya (Obyek Sengketa) tetap dipegang dan dikuasai secara sepihak oleh Tergugat dengan alasan kuatir disalahgunakan oleh Penggugat dan atau Istri dan Anak Penggugat (alasan yang dibuat-buat dan mengada-ada dengan maksud agar Obyek Sengketa tersebut tetap bisa dikuasai oleh Tergugat.
6. Bahwa ternyata Tergugat dengan menguasai dan menyimpan Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) yang bukan milik Tergugat tapi justru milik Penggugat, diduga mempunyai dan memiliki maksud, kehendak dan keinginan untuk memiliki sebagian (sekitar 1700 M2) dari luas keseluruhan (sekitar 4700 M2) dari Obyek Tanah Sawah milik Penggugat tersebut diatas dengan cara menyatakan untuk membelinya kepada

Halaman 2 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, namun Penggugat tidak pernah menyetujuinya dan menyepakatinya, bahkan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat untuk mengembalikan (membayar) tanggungan Penggugat kepada Tergugat.

7. Bahwa ternyata Tergugat diduga memaksakan diri untuk membeli dan memiliki sebagian dari luas keseluruhan dari Obyek Tanah Sawah milik Penggugat tersebut dengan cara kurang fair dengan meminta dan menekan kepada Penggugat untuk membayar utang (sisa sewa) sebesar Rp. 30.000.000,- dan membayar uang pembelian material dan bahan bangunan atas rehab rumah Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,-, yang kalkulasi (bukti rincian utang sisa sewa dan pembelian material dan bahan bangunan) atas utang (sisa sewa) dan pembelian material dan bahan bangunan tidak terperinci dengan jelas dan tidak didukung bukti-bukti.

8. Bahwa atas tanggungan seperti yang disampaikan pada posita poin 5 diatas tersebut itulah kemudian Tergugat secara sepihak telah menganggap kalau sebagian dari Obyek Tanah Sawah milik Penggugat telah Tergugat miliki dan Tergugat sampai saat ini (sampai dimasukkan Gugatan ini) tidak ada itikad baik untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) atas nama Penggugat selaku Pemegang Hak.

9. Bahwa sudah dilakukan upaya kekeluargaan oleh Penggugat agar Tergugat berkenan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Penggugat (Obyek Sengketa) dengan baik-baik namun Tergugat menolak dan Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengembalikannya.

10. Bahwa Penggugat dengan difasilitasi pihak Pemerintah Desa Kendit telah melakukan pertemuan untuk membicarakan masalah tersebut dan didalam pertemuan tersebut ternyata Tergugat tidak berkenan untuk mengembalikannya dan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya sudah menyampaikan Somasi atas masalah tersebut namun Tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk mengembalikannya.

11. Bahwa penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat tidak memiliki dasar kepemilikan apapun, sehingga jelas penguasaan Obyek Sengketa oleh Tergugat telah menyalahi hukum atau Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan Penggugat sangat membutuhkan Obyek Sengketa yang akan digunakan dan dibutuhkan untuk kepentingan Penggugat, sehingga pantas dan cukup beralasan apabila Tergugat harus menyerahkan sepenuhnya Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa alasan yang jelas dan tanpa adanya dasar kepemilikan mengakibatkan adanya kerugian baik materiil maupun moril bagi Penggugat dan karenanya perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.

Halaman 3 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.*”, untuk itu terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat serta perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum yang telah diatur dalam undang-undang.

14. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat yang menguasai Obyek Sengketa dengan tanpa hak dan dengan cara melawan hukum tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, maka cukup beralasan jika Tergugat harus membayar ganti rugi yang karena kesalahannya telah mengakibatkan orang lain mengalami kerugian atau menimbulkan kerugian kepada orang lain baik kerugian materiil maupun kerugian Immateril yang dialami Penggugat, sebagai berikut :

a. Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat yakni Biaya Pembuatan dan Penerbitan Obyek Sengketa berdasarkan biaya yang telah ditentukan adalah sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah).

b. Bahwa tidak hanya kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akan tetapi Penggugat juga mengalami kerugian moril yang diakibatkan oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

15. Bahwa seruluh jumlah kerugian materiil maupun Immateril yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 100.500.000.- (seratus juta lima ratus ribu rupiah) dan semua kerugian tersebut harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat.

16. Bahwa Penggugat khawatir atas putusan ini Tergugat tidak melaksanakannya, maka patut pula jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*).

17. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, maka sudah sepantasnyalah Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan tersebut selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Situbondo Berkenan menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*),

Halaman 4 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Sawah yang berlokasi di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo dengan batas-batas :

- Utara : Sungai
- Timur : Sawah H. Yon
- Selatan : Rumah dan Sawah H. Rahmat
- Barat : Selokan dan Jalan Desa

yang beratas nama Penggugat sebagai Pemegang Hak yang Sertifikat Hak Miliknya sekarang berada ditangan dan dikuasai Tergugat adalah benar milik Penggugat.

4. Menghukum atau memerintahkan kepada Tergugat yang menguasai Obyek Sengketa untuk segera mengembalikan dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa ada ganti rugi atau persyaratan apapun dan apabila perlu dengan bantuan aparat hukum.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukumnya kepada Penggugat berupa :

a. Kerugian materil yang dialami oleh Penggugat yakni Biaya Pembuatan dan Penerbitan Obyek Sengketa berdasarkan biaya yang telah ditentukan adalah sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

b. Bahwa tidak hanya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akan tetapi Penggugat juga mengalami kerugian moril yang diakibatkan oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) .

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. I Made Muliarta, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Situbondo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 5 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan elektronik;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan reconvensi sebagai berikut;

## I. DALAM KONPENS I :

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa , Pertama-tama **TERGUGAT** dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan **PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT**;
2. Bahwa , selanjutnya **TERGUGAT** mengajukan eksepsi sebagai berikut :

### EKSEPSI PROSESUAL di LUAR EKSEPSI KOMPETENSI :

1. Bahwa ,Surat Gugatan **PENGGUGAT** kabur dan tidak jelas (*eksepsi Obscuur Libel*);hal ini dikarenakan ketidakjelasan mengenai uraian dali posita dan petitimnya yang tidak sinkron , dan banyak rekayasa serta fitnah belaka , serta mencari pembenaran sepihak ;

Bahwa , demikian juga dengan tuntutan ganti rugi baik material atapun immaterial , tidak pernah ada uraian dan perinciannya dalam Posita , tetapi tiba-tiba muncul nilai kerugian didalam Petitumnya , sehingga hal yang demikian membuat gugatan **PENGGUGAT** tidak rinci, tidak jelas dan kabur , serta senyatanya OBJEK SENGKETA dalam perkara ini tidaklah disebutkan dengan jelas identitasnya yakni SHM NOMOR BERAPA , dan walaupun menyangkut tanah tersebut masih tetap dikuasai oleh **PENGGUGAT yang 1 (satu) bidang , sedangkan 2 (dua) bidang lainnya dikuasai oleh TERGUGAT yakni 1 (satu) bidang karena mengambil Gadai SAWAH dan 1 (satu) bidang lainnnya karena membelinya kepada PENGGUGAT yang dalam hal ini adalah adik kandung dari TERGUGAT , sehingga jual belinya dilakukan atas dasar saling kepercayaan ;**

Bahwa , berdasarkan pada alasan tersebut di atas , mohon agar eksepsi **TERGUGAT** tersebut dapat diterima dengan menyatakan gugatan **PENGGUGAT Obscuur Libel** , dan menyatakan tidak dapat diterima ;

2. Berdasarkan fakta-fakta dan alasan eksepsi **TERGUGAT** yang telah diuraikan di atas, dengan merujuk kepada pasal 4 ayat (2) UU. No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang pada pokoknya menyatakan bahwa **peradilan dilaksanakan sederhana, cepat dan biaya ringan**, karenanya dengan ini

Halaman 6 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



**TERGUGAT** memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *ini* untuk segera mengakhiri perkara perdata ini dengan memberikan putusan sela yang salah satu amarnya : **MENYATAKAN gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;**

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa , apa yang tersebut dalam eksepsi tersebut di atas, **TERGUGAT** mohon dianggap terulang kembali sebagai Jawaban **TERGUGAT** pada bagian **Dalam Pokok Perkara** ini dan secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan ;

2. Bahwa , **TERGUGAT dengan tegas menyatakan menolak keras seluruh dalil-dalil PENGGUGAT** tersebut pada angka 1 (satu) s/d angka 17 (tujuh belas) , kecuali terhadap hal-hal tertentu yang dinyatakan secara tegas kebenarannya oleh **TERGUGAT**, serta **TERGUGAT** tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini ;

3. Bahwa , **TERGUGAT menyatakan menolak keras dalil-dalil PENGGUGA** secara keseluruhan tersebut , karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar dan berisikan fitnah , **TERGUGAT** tidaklah pernah berbuat sebagaimana dituduhkan oleh **PENGGUGAT** tersebut , **TERGUGAT** menguasai SHM atas Sawah tersebut , karena sebagai jaminan atas Gadai dan jual beli sawah tersebut , yakni : 2 (dua) bidang lainnya dikuasai oleh **TERGUGAT** yakni 1 (satu) bidang karena mengambil Gadai SAWAH dan 1 (satu) bidang lainnya karena membelinya kepada **PENGGUGAT** yang dalam hal ini adalah adik kandung dari **TERGUGAT** , sehingga jual belinya dilakukan atas dasar saling kepercayaan ;

**Dan 1 bidang sawah lainnya masih dikuasai oleh PENGGUGAT ;**

4. Dan karena itu dalil-dalil **PENGGUGAT** tersebut pada Surat Gugatannya dan seterusnya keseluruhannya ditolak keras oleh **TERGUGAT** , karena **TERGUGAT** tidak melakukan perbuatan melawan hukum , serta juga menolak tuntutan ganti rugi , dan tuntutan lainnya dari **PENGGUGAT** tersebut ; akan tetapi sebagaimana diuraikan di atas , justru **PENGGUGAT** lah yang melakukan perbuatan melawan hukum , karena **PENGGUGAT** tidak mau melakukan transaksi jual beli atas 1 (satu) bidang tanah sawah tersebut kepada **TERGUGAT** , dan selanjutnya melakukan balik nama atas SHM yang saat ini berada ditangan **TERGUGAT** ; padahal **TERGUGAT** telah membayar lunas atas pembelian tersebut , bahkan sudah lebih 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas kesempatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

awal harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;sehingga pada bagian selanjutnya akan dilakukancounter claim oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** ;

5. **SEHINGGA** , singkat kalimat dengan demikian adalah Tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

6. Bahwa , berdasarkan uraian tersebut, Maka dengan demikian, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, oleh karena itu mohon agar **GUGATAN PENGGUGAT** tersebut untuk ditolak seluruhnya, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## I. DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa , untuk selanjutnya akan diajukan **GUGATAN REKONPENSİ (COUNTER CLAIM)** oleh **TERGUGAT** dalam perkara ini. Sehingga selanjutnya **TERGUGAT KOMPENSİ** pada Gugatan Rekonpensi ini akan disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENSİ**, m e l a w a n , **PENGGUGAT KOMPENSİ** yang selanjutnya akan disebut sebagai **TERGUGAT REKONPENSİ** ;

2. Bahwa , mohon agar segala yang terurai pada bagian Dalam Kompensi di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan terurai kembali seluruhnya dalam **Gugatan Rekonpensi** ini ;

3. Bahwa , dalam Gugatan Rekonpensi ini YAKNI 1 (satu) bidang tanah sawah dengan luar kurang lebih 1.500 m2 / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit , Kabupaten Situbondo , dengan batas-batas :

- Utara : Tanggul Sungai ;
- Timur : Sawah **TERGUGAT REKONPENSİ**  
(diambil gadai **PENGGUGAT REKONPENSİ**)
- Selatan : Sawah **PENGGUGAT REKONPENSİ** ;
- Barat : Selokan lalu jalan Desa ;

Untuk selanjutnya mohon disebut.....OBJEK SENGKETA ;

4. Bahwa , OBJEK SENGKETA dalam Gugatan Rekonpensi ini antara **PENGGUGAT REKONPENSİ** dan **TERGUGAT REKONPENSİ** telah tercapai kata sepakat dengan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;

Dengan perjanjian dilakukan dibawah tangan , karena antara **PENGGUGAT REKONPENSİ** dan **TERGUGAT REKONPENSİ** adalah kakak beradik ;

Bahwa , sebelum terjadi Jual Beli atas OBJEK SENGKETA tersebut , OBJEK SENGKETA dan 2 (dua) bidang tanah yang terletak ditimurnya oleh **TERGUGAT REKONPENSİ** disewakan kepada **PENGGUGAT REKONPENSİ** , dan tidaklah

Halaman 8 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah digarab sendiri, oleh karena hampir setiap musim hujan lokasi sawah tersebut selalu tergenang banjir, dan dapat dipastikan akan gagal memperoleh penghasilan, **PENGGUGAT REKONPENSI** mau mengambil sewa dan/atau gadai dan kemudian dibeli yang 1 bidang karena **TERGUGAT REKONPENSI ADALAH ADIK KANDUNG**nya;

5. Bahwa, atas jual beli yang 1 (satu) bidang dalam hal ini **OBJEK SENGKETA**, disepakati untuk yang Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), **TERGUGAT REKONPENSI** minta agar dibangun rumah tinggal yang letaknya di SELATAN PEKARANG **PENGGUGAT REKONPENSI**, sedangkan yang kurang lebih 18.000.000,- (delapan belas juta) dipotongkan kepada uang pembayaran sewa dari **PENGGUGAT REKONPENSI** kepada **TERGUGAT REKONPENSI** karena dengan penjualan 1 (satu) bidang tersebut, **PENGGUGAT** tidak bias menggarapnya lagi karena **OBJEK SENGKETA** tersebut telah menjadi milik **PENGGUGAT REKONPENSI**, sedangkan yang kurang lebih 12.000.000,- (dua belas juta) dibayarkan kepada **TERGUGAT REKONPENSI**;

Dengan uang Rp. 30.000.000,- tersebut, **PENGGUGAT REKONPENSI** mulai membangun rumah tersebut, dan bangunan tersebut sudah jadi ditempati oleh **TERGUGAT REKONPENSI** sampai dengan saat ini, malah **PENGGUGAT REKONPENSI** masih memberikan hutangan Rp. 10.000.000,- guna membangun dan memasang lantai sehingga menjadi makin layak huni;

Tetapi kemudian, karena lama tidak dibayar oleh **TERGUGAT REKONPENSI**, maka yang Rp. 10.000.000,- tersebut dimasukkan kepada harga **OBJEK SENGKETA**, SEHINGGA **OBJEK SENGKETA** tersebut menjadi dibeli oleh **PENGGUGAT REKONPENSI** dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), serta karenanya **PENGGUGAT REKONPENSI** meminta kwitansi pembayaran dari **TERGUGAT REKONPENSI**;

6. yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan; dan juga jual beli **OBJEK SENGKETA** antara **TERGUGAT REKONPENSI** dengan **PENGGUGAT REKONPENSI** tersebut telah memenuhi ketentuan syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Bahwa, dengan berdasarkan pada Pasal 1457 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, Jual Beli **OBJEK SENGKETA** antara **TERGUGAT REKONPENSI** dengan **PENGGUGAT REKONPENSI** adalah sah menurut hukum; sebab **PENGGUGAT** juga sudah menguasai fisik tanah sejak pembelian sampai

Halaman 9 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit

#### 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

dengan sekarang (kurang lebih selama 7 Tahun) , akan tetapi jual beli tersebut belum dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) ;

1. Bahwa , berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*;

Bahwa , sehubungan maksud dan tujuan gugatan **REKONPENS** ini yakni bahwa **PENGGUGAT REKONPENS** ingin melakukan proses balik nama dan/atau pemecahan atas bidang tanah **OBJEK SENGKETA** seluas  $\pm 1.500 \text{ m}^2 / 0,150 \text{ Ha} / 15 \text{ Da}$  yang dibeli oleh **PENGGUGAT REKONPENS** dari **TERGUGAT REKONPENS** tersebut pada **SHM** dari atas nama **TERGUGAT REKONPENS** menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENS**, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) oleh P.P.A.T. belum sempat dilaksanakan;

Bahwa , berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas , telah diatur bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) yang diangkat oleh pemerintah. Namun terhadap ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut tidak mengenyampingkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum adat , karena UUPA (UU NOMOR 5 TAHUN 1960) sendiri bersumber pada HUKUM ADAT yang sudah *disaneer* yang mengatur tentang Hukum Pertanahan di Indonesia , UUPA itu merupakan dasar lahirnya peraturan turunannya , yang salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut Dengan demikian peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa , dengan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH disebutkan bahwa *“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*

Halaman 10 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



*tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.”*

Dan , balik nama tersebut adalah salah satu maksud dan tujuan dari gugatan **PENGGUGAT REKONPENSI** untuk dapat melakukan balik nama atas bidang tanah **OBJEK SENGKETA** tersebut mohon dapatnya untuk dikabulkan melalui putusan Pengadilan sebagaimana diatur didalam Paragraf 6 Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan , Pasal 55 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut ; oleh karena **PENGGUGAT** sudah menguasai fisik tanah sejak pembelian sampai dengan sekarang (kurang lebih selama 7 Tahun ) ;

## **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

### **tentang Pendaftaran Tanah**

#### Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau

Penetapan Pengadilan

#### Pasal 55

(1). *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*

(2). *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

7. Bahwa , dengan TIDAK MAUNYA TERGUGAT REKONPENSI melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT sehingga bisa dilakukan pemecahan SHM atas OBJEK SENGKETA adalah merupakan perbuatan melawan hukum , dan sangat merugikan **PENGGUGAT REKONPENSI** baik secara moril dan materiil ;

Bahwa , kerugian immateriil (moril) **PENGGUGAT REKONPENSI** berasal dari penderitaan **PENGGUGAT REKONPENSI** yang mengalami trauma dan tekanan

Halaman **11** dari **37** Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bathin karena diperlakukan sewenang-wenang dengan dirampas hak miliknya tersebut, rasa malu akibat perendahan martabat kemanusiaan **PENGGUGAT REKONPENSI** yang terlanggar oleh **TERGUGAT REKONPENSI** dengan membuat dalil-dalil yang tidak benar dan sesat serta penuh dengan fitnah menggugat **PENGGUGAT REKONPENSI** melalui Pengadilan Negeri Situbondo ;

Dan bentuk kerugian immateriil (moriil) **PENGGUGAT REKONPENSI** ini akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONPENSI**, yang melakukan perbuatan tersebut juga dapatlah dihukum untuk membayar **kerugian immateriil (moriil)** yang tak dapat dinilai secara materi, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang kepada **TERGUGAT REKONPENSI** sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** ;

Bahwa , selain itu juga perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tersebut di atas mengakibatkan **PENGGUGAT REKONPENSI** menderita kerugian materiil karena tidak dapat menikmati penghasilan dari **OBJEK SENGKETA** yang menjadi haknya tersebut, dan atas dasar ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, yang menyebutkan :  
***Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*** “;

Bahwa , bentuk penghitungan kerugian materiil yang diderita oleh **PENGGUGAT** akibat dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONPENSI I** dan **TERGUGAT REKONPENSI II** adalah sebagai berikut :

- ❖ Bahwa , oleh karena **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** dibeli oleh **PENGGUGAT REKONPENSI**, dan **TERGUGAT REKONPENSI** tidak mau melakukan **BALIK NAMA** , setidaknya **PENGGUGAT REKONPENSI** telah kehilangan kerugian lebih kurang = Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- ❖ Sehingga dengan demikian , kerugian materiil yang diderita oleh **PENGGUGAT REKONPENSI** akibat perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tidak dapat melakukan balik nama atas **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** adalah sebesar **Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)** ;
- ❖ Maka , karenanya **TERGUGAT REKONPENSI** wajib dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sebesar **Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)** kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** ;

Halaman 12 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa , Karena perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tersebut telah jelas dan nyata adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka karena itu **PENGGUGAT REKONPENSI** memohon kepada PENGADILAN NEGERI SITUBONDO untuk :

a. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI** atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera melakukan proses pembuatan akta jual atas **OBJEK SENGKETADALAM GUGATAN REKONPENSI a quo**;

b. Dengan ketentuan apabila **TERGUGAT REKONPENSI** tidak melaksanakan perintah tersebut di atas sebagaimana mestinya agar dikenakan membayar masing-masing uang paksa (*dwangsom*) sebesar @ Rp. 1.000.000,00. (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo hingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan ;

9. Bahwa , jika **TERGUGAT REKONPENSI** tetaptidak berkenan melaksanakan proses jual beli dengan akta PPAT , maka kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** dengan keputusan dari Pengadilan dalam perkara ini dapat melakukan pemecahan SHM OBJEK SENGKETA dimaksud , sehingga terbit SHM atas OBJEK SENGKETA menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** , sisa dari bidang tanah tetap atas nama **TERGUGAT REKONPENSI** ;

10. Agar tuntutan **PENGGUGAT REKONPENSI** tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa **TERGUGAT REKONPENSI** akan mengalihkan hak dan/atau penguasaan atas **OBJEK SENGKETADALAM GUGATAN REKONPENSI a quo** kepada orang lain , maka dapatlah kiranya PENGADILAN NEGERI SITUBONDO untuk melakukan *CONSERVATOIR BESLAG* dan/atau *REVINDIKATOIR BESLAG* atas **OBJEK SENGKETADALAM GUGATAN REKONPENSI a quo** dan harta benda milik **TERGUGAT REKONPENSI** berupa tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut pada alamat **TERGUGAT REKONPENSI** tersebut ;

11. Bahwa , Oleh karena Gugatan **PENGGUGAT REKONPENSI** ini didasarkan pada bukti-bukti autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh **TERGUGAT REKONPENSI** sehingga Putusan ini memenuhi syarat untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) , walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari **TERGUGAT REKONPENSI**;

Maka , berdasarkan segala uraian tersebut di atas , **TERGUGAT/ PENGGUGAT REKONPENSI** , memohon dengan hormat , kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 13 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Situbondo yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** ditolak seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

## DALAM KONPENSI :

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk Seluruhnya ;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

Mohon putusan lainnya yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran (*Naar Goede Justitie Recht Doen*) ;

## DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari **PENGGUGAT REKONPENSI** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan peletakan **CONSERVATOIRE BESLAG** dan/atau **REVINDIKATOIR BESLAG** atas **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** dan harta benda milik **TERGUGAT REKONPENSI** berupa tanah dan rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut pada alamat **TERGUGAT REKONPENSI** yang disebutkan di atas adalah sah dan berharga ;
3. Menetapkan sah menurut hukum bahwa jual beli dibawah tangan dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) antara **TERGUGAT REKONPENSI** kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** atas **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** tersebut di atas adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan menurut bahwa **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI 1** (satu) bidang tanah sawah dengan luar kurang lebih 1.500 m<sup>2</sup> / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas :
  - Utara : Tanggul Sungai ;
  - Timur : Sawah **TERGUGAT REKONPENSI**  
(diambil gadai **PENGGUGAT REKONPENSI**)
  - Selatan : Sawah **PENGGUGAT REKONPENSI** ;
  - Barat : Selokan lalu jalan Desa ;

adalah sah Tanah Hak Milik **PENGGUGAT REKONPENSI**;

Halaman 14 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit

### 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

5. Menetapkan secara hukum bahwa putusan atas gugatan Rekonpensi ini tentang pengesahan jual beli atas **OBJEK SENGKETA** DALAM GUGATAN REKONPENSI ini dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 4 (empat) surat gugatan **PENGGUGAT REKONPENSI** tersebut di atas, dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap **OBJEK SENGKETA** pada **SHM a-quo** dari atas nama **TERGUGAT REKONPENSI** sehingga menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** ;
6. Memerintahkan secara hukum kepada **PENGGUGAT** untuk menghadap kepada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan DAN pemecahan atas **SHM SHM a-quo** yang pada saat ini berada ditangan **PENGGUGAT REKONPENSI** serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari atas nama **TERGUGAT REKONPENSI** sehingga menjadi atas nama **PENGGUGAT** pada **SHM SHM a-quo DAN/ATAU dilakukan pemecahan SHM atas OBJEK SENGKETA dalam REKONPENSI** inidengan batas-batas tercantum pada petitum angka 4 (empat) tersebut di atas;
7. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) , walaupun ada bantahan , banding maupun kasasi dari **TERGUGAT REKONPENSI** ;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tidak mau melakukan pembuatan akta jual dihadapan PPAT atas jual **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** untuk dilakukan pemecahan **SHM dan balik nama** adalah menurut hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tersebut telah menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT REKONPENSI** baik kerugian immateriil (moril) maupun kerugian materiil;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** secara Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut telah menimbulkan kerugian immateriil (moril) maupun materiil bagi **PENGGUGAT REKONPENSI**, yakni kerugian immateriil (moriil) sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**, dan kerugian materiil sebesar **Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)**;
11. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI** untuk membayar ganti kerugian immateriil (moril) kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** dibayar lunas, tunai dan sekaligus kepada

Halaman 15 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENGGUGATREKONPENS** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan ;

**12.** Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** untuk membayar ganti kerugian materiil kepada **PENGGUGATREKONPENS** sebesar **Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)** dibayar lunas, tunai dan sekaligus kepada **PENGGUGAT REKONPENS** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan ;

**13.** Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 1.000.000,00. (satu juta rupiah)** setiap harinya yang dapat ditagih segera lunas dan sekaligus oleh **PENGGUGATREKONPENS** , karena **TERGUGAT REKONPENS** lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

**14.** Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) , walaupun ada bantahan , banding dan kasasi ;

**15.** Menghukum **TERGUGAT REKONPENS** untuk membayar seluruh biaya Gugatan REKONPENS yang timbul dalam perkara ini ;

Atau , apabila PENGADILAN NEGERI SITUBONDO berpendapat lain , maka :

## **SUBSIDAIR** :

Mohon putusan lainnya yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran (*Naar Goede Justitie Recht Doen*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara elektronik;

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara elektronik;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor. 474/592/431.505.9.2/2023, tertanggal 03 Juli 2023, dari Kepala Desa Kendit, Kec. Kendit, Kab. Situbondo, bukti P-1;
2. Fotokopi data tanah sengketa pada buku kerawangan desa Kendit, Kec. Kendit, Kab. Situbondo, bukti P-2;
3. Fotokopi lokasi tanah sengketa pada buku kerawangan desa Kendit, Kec. Kendit, Kab. Situbondo, bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor. 3512050511057025, tanggal 20-09-2022, atas nama kepala keluarga Imbakri, bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3512051408690001, atas nama Imbakri, bukti P-5;
6. Fotokopi keterangan Letter C desa, Desa Kendit, bukti P-6;

Halaman **16** dari **37** Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi gambar/denah Letter C desa, Desa Kendit, persil No. 100 S.II luas 3.335 Ha, persil No. 110 Sh.II luas 0.720 Ha, persil No. 112 Sh.II luas 0.620 Ha, persil No. 111 dh.II luas 0.075 Ha, No. 113 S.II luas 0.115 Ha, bukti P-7;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-7 telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup sedangkan bukti P-2 dan P-3 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi **ADRIYONO**;

- Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat ada perkara tanah sawah yang lokasinya di Desa Kendit Luas tanah sengketa sekitar 400 M2 dengan Batas batas tanah sengketa, sebelah Utara: sungai, sebelah Timur: tanah sawah milik H. Yon, sebelah Selatan: sawah dan tanah milik H. Rahmad, sebelah Barat: saluran air dan jalan desa;

- Bahwa, para pihak ada hubungan keluarga sebagai saudara kandung, namun saksi tidak mengetahui atas dasar apa H. Rahmad menguasai tanah sengketa;

- Bahwa, Tanah sengketa terdiri dari 3 (tiga) petak dan tanah sengketa sudah ada sertifikatnya, an. Imbakri namun saksi tidak tahu sertifikatnya dan tidak pernah melihat serta tidak tahu isi Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah sengketa tersebut;

- Bahwa, H. Imbakri (Penggugat) menguasai 1 (satu) petak sebelah Timur dikuasai oleh Imbakri, lainnya dikuasai oleh H. Rahmad, namun saksi tidak mengetahui asal usul tanah sengketa dan saksi tidak pernah mendengar ada jual beli atas tanah sengketa;

- Bahwa, Yang menjadi perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah 1 (satu) petak tanah sawah, dari 3 (tiga) petak tanah;

- Bahwa, Di Desa Kendit tahun 2017, pernah ada pengurusan Sertifikat dengan program PTSL;

- Bahwa, Permasalahan tanah sengketa belum dilakukan mediasi / penyelesaian di kantor desa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

## 2. Saksi **AHMAD ZAINULLAH**;

Halaman 17 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi menjadi kerawat Desa Kendit, dan sejak tahun 2012 menjadi Sekretaris Desa Kendit;
- Bahwa, Penggugat dan Tergugat ada perkara tanah sawah, yang lokasinya di Kendit Barat, Desa Kendit dengan Luas tanah sengketa sekitar 400 M<sup>2</sup>, dan Batas batas tanah sengketa, sebelah Utara: sungai, sebelah Timur: tanah sawah milik H. Yon, sebelah Selatan: sawah dan tanah milik H. Rahmad, sebelah Barat: saluran air dan jalan desa;
- Bahwa, Tanah sengketa sudah ada Sertifikatnya namun saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah sengketa sekarang;
- Bahwa, Tanah sengketa ada 3 (tiga) petak, Saksi tidak tahu petak mana yang menjadi sengketa;
- Bahwa, 1 (satu) petak yang dikuasai oleh Tergugat terletak disebelah barat, seluas  $\pm 1.500$  M<sup>2</sup>;
- Bahwa, setahu saksi sertifikat tanah sengketa dipegang oleh H. Rahmad namun saksi tidak mengetahui sekarang sertifikat tersebut berada dimana;
- Bahwa, hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung dan terhadap perkara tanah antara Penggugat dan Tergugat, pernah didamaikan di kantor desa, akan tetapi tidak berhasil;
- Bahwa, saksi tidak tahu tanah sengketa ada terkait hutang piutang, dalam perkara lain;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

### 3. Saksi **ASMIN**;

- Bahwa, saksi mengetahui perkara ini terkait penggunaan Sertifikat Hak Milik oleh pihak yang tidak berhak yaitu Sertifikat Hak Milik, milik Imbakri dipinjam H. Ridwan;
- Bahwa, sampai sekarang Sertifikat Hak Milik milik Imbakri yang dipinjam H. Rahmad belum dikembalikan dan saksi tidak mengetahui mengapa Sertifikat Hak Milik milik Imbakri belum dikembalikan oleh H. Rahmad kepada Imbakri;
- Bahwa, setahu saksi Sertifikat tanah sengketa dipegang oleh H. Rahmad;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui sertifikat tanah sengketa ada dimana;
- Bahwa, Lokasi tanah sengketa di Dusun Kendit Barat RT.003 RW.002, Desa Kendit, Situbondo dengan Batas batas tanah sengketa, adalah, sebelah Utara: sungai, sebelah Timur tanah sawah H. Yon, sebelah Selatan: sawah dan rumah H. Rahmad, sebelah Barat: saluran air dan jalan desa (aspal);

Halaman **18** dari **37** Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah sengketa berupa tanah sawah sebanyak 3 (tiga) petak namun saksi tidak tahu tanah sengketa dipinjam Penggugat apa tidak dari Tergugat;
- Bahwa, Tanah sengketa ada 3 (tiga) petak, namun Saksi tidak tahu petak mana yang menjadi sengketa;
- Bahwa, diantara 3 (tiga) petak tanah ada 1 (satu) petak yang di sebelah barat, dikuasai oleh Tergugat, seluas  $\pm 1.500 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai dan mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tanah sengketa ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu tanah sengketa ada terkait hutang piutang, dalam perkara lain;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Beda Identitas, Nomor. 474.6/23/431.505.9.2/2023, tertanggal 11 Januari 2023, dari Sekdes Desa Kendit, Kec. Kendit, Kab. Situbondo, bukti T/PR-1;
2. Fotokopi kuitansi, tertanggal 2 Januari 2016, ditanda tangani oleh Imbakri, bukti T/PR-2;
3. Fotokopi kuitansi, tertanggal 12 November 2019, ditanda tangani oleh Imbakri, bukti T/PR-3;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda T/PR-1 berupa fotokopi dari fotokopi yang telah dilegalisir;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi H. ADNANI;

- Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan keluarga, Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung dan ada perkara tanah sawah dimana Lokasi tanah sengketa di depan Masjid, di Dusun Kendit Barat RT.003 RW.002, Desa Kendit, Situbondo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Batas batas tanah sengketa, adalah, sebelah Utara: sungai, sebelah Timur tanah sawah H. Yon, sebelah Selatan: sawah dan rumah H. Rahmad, sebelah Barat: saluran air dan jalan desa (aspal);
- Bahwa, Tanah obyek sengketa, dulunya milik Penggugat, tetapi sudah dibeli oleh Tergugat, sekarang Tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa, lokasi tanah yang menjadi sengketa ada 1 (satu) kotak paling barat, dari 3 (tiga) kotak yang merupakan milik orang tua Penggugat dan Tergugat namun saksi tidak mengetahui berapa luas tanah objek sengketa;
- Bahwa, saksi tidak ikut menyaksikan saat transaksi jual beli tanah obyek sengketa, akan tetapi sebelum jual beli tersebut, Saksi mendengar dari warga sekitar, tanah obyek sengketa akan dijual oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa, Tergugat selain membeli tanah obyek sengketa kepada Penggugat, juga mengambil gadai / sewa kepada Penggugat;
- Bahwa, saksi lupa tahun berapa tanah objek sengketa digadaikan, dan saksi hanya mendengar dari warga sekitar dan juga dari Tergugat, bahwa Penggugat menggadaikan tanah obyek sengketa kepada Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu, tanah obyek sengketa ada Sertifikatnya atau tidak;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui Penggugat akan menjual tanah obyek sengketa, untuk membangun rumah;
- Bahwa, saksi mengetahui Tergugat membangun rumah Penggugat, dimana Saksi mengetahuinya karena sering lewat;
- Bahwa, Tergugat membangun rumah Penggugat dengan cara Penggugat membeli bahan bangunan untuk membangun rumah Penggugat, dan notanya diserahkan ke Tergugat, untuk membayarnya;
- Bahwa, Setahu Saksi, Penggugat sering pinjam uang kepada Tergugat;
- Bahwa, sekarang yang menggarap tanah obyek sengketa adalah Tergugat dan setahu saksi Tergugat menggarap tanah obyek sengketa, sudah lama;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

## 2. Saksi NURYATI;

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1980, dimana antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan keluarga, Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung, Penggugat adalah adik kandung Tergugat;
- Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada perkara tanah sawah Lokasi tanah sengketa di depan Masjid, di Dusun Kendit Barat, Desa Kendit, Situbondo, dengan Batas batas tanah sengketa, adalah, sebelah Utara: sungai,

Halaman 20 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah Timur tanah sawah H. Yon, sebelah Selatan: sawah dan rumah H. Rahmad, sebelah Barat: saluran air dan jalan desa (aspal);

- Bahwa, Yang menjadi tanah obyek sengketa ada 1 (satu) petak dari 3 (tiga) petak dan 3 (tiga) petak sawah tersebut, 1 (satu) petak yang letaknya paling barat telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat, sedangkan 2 (dua) petak digadaikan ke Tergugat;
- Bahwa, 3 (tiga) petak tanah sawah tersebut, sudah ada Sertifikatnya;
- Bahwa, saksi tahu yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, yaitu 1 (satu) petak tanah sawah yang paling barat, sedangkan yang 2 (dua) petak disebelah timurnya sudah digadaikan oleh Penggugat ;
- Bahwa, luas tanah 3 (tiga) petak sawah, luasnya sekitar ½ Hektar, dan luas tanah 1 (satu) petak yang paling barat, Saksi tidak tahu luasnya;
- Bahwa, 1 (satu) petak tanah sawah, sudah lama dikuasai oleh Tergugat;;
- Bahwa, Saksi tidak tahu, jual beli tanah sawah antara Penggugat dan Tergugat ada Akta jual belinya apa tidak ada, saksi mengetahui jual beli dari H. Rahmat (Tergugat), diberi tahu jika telah membeli tanah sawah milik Penggugat;
- Bahwa, saksi mendengar dari istri Penggugat bahwa tanah sawah milik suaminya, yaitu Imbraki telah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa, saksi tahu orang tua / ibu Penggugat dan Tergugat pernah berwasiat kepada Tergugat, untuk membantu Penggugat (adiknya), dan apabila tanah sawah bagian Penggugat akan dijual agar Tergugat yang membelinya, dan uang pembeliannya jangan diserahkan semua kepada Penggugat, karena Penggugat dan isteri Penggugat tidak bisa / boros kalau pegang uang banyak, agar uang harga tanah sawah tersebut dipakai bayar hutang Penggugat kepada Tergugat, dan sisanya untuk biaya bangun rumah Penggugat;
- Bahwa, isi wasiat dari ibu Penggugat dan Tergugat adalah “ apabila sawah bagian Penggugat akan dijual, kamu beli dan jangan sampai dibeli orang lain”;
- Bahwa, Saat ibu Penggugat dan Tergugat memberikan wasiat kepada Penggugat dan Tergugat, ditempat tersebut ada Saksi, isteri Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat, sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), kemudian nambah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, Tergugat ambil gadai kepada Penggugat, sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, setahu saksi Tergugat sering membantu keuangan kakak dan adik Tergugat;

Halaman 21 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

**3. Saksi SUMYAT;**

- Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan keluarga, Penggugat dan Tergugat adalah saudara kandung, Penggugat adalah adik kandung Tergugat;
- Bahwa, Antara Penggugat dan Tergugat ada perkara tanah sawah Lokasi tanah sengketa di depan Masjid, di Dusun Kendit Barat, Desa Kendit, Situbondo;
- Bahwa, Posisi tanah sengketa terletak di petak paling barat-Utara dari 3 (tiga) petak;
- Bahwa, Saksi pernah dipanggil Polisi di Polres Situbondo, terkait Saksi membuat kwitansi jual beli tanah sawah yang menjadi sengketa, dan buat kwitansi gadai antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, saksi dipanggil menghadap ke Kantor Polisi, sekitar 1 (satu) tahun lalu;
- Bahwa, Saksi pernah dilaporkan ke Polisi, pelapornya adalah Imbakri/Penggugat, dengan tuduhan Saksi memalsukan kwitansi;
- Bahwa, Dalam kwitansi jual beli dan gadai, yang menulis nama Penggugat adalah Penggugat sendiri, sedangkan nama Tergugat Saksi yang menulis, dan benar bukti T/PR-2 dan T/PR-3 tersebut;
- Bahwa, awalnya H. Rahmat / Tergugat yang menyuruh menantunya untuk memanggil Saksi untuk menemui Tergugat, dan setelah Saksi bertemu dengan Tergugat, lalu minta tolong Saksi untuk menuliskan kwitansi jual beli dan kwitansi gadai tersebut;
- Bahwa, Harga tanah yang di kwitansi yang menetapkan H. Rahmat/Tergugat dan anaknya, Saksi hanya menulis saja;
- Bahwa, Saksi tahu dan melihat sendiri, saat Imbakri / Penggugat yang menandatangani kwitansi;
- Bahwa, Imbakri / Penggugat menanda tangani kwitansi ditempat kerja, saat bekerja di Slep milik Tergugat;

Halaman 22 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu proses jual belinya tanah sengketa, antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, Sebelum dibuatkan kwitansi jual beli, obyek sengketa / tanah sawah yang dibeli Tergugat sudah dikuasai dan digarap oleh Tergugat;
- Bahwa, Setahu Saksi, setelah pembuatan kwitansi, antara Penggugat dan Tergugat tidak ada pertegkaran terkait tanah obyek sengketa ;
- Bahwa, Saksi tahu orang tua / ibu Penggugat dan Tergugat pernah berwasiat kepada Tergugat, untuk membantu Penggugat (adiknya), dan apabila tanah sawah bagian Penggugat akan dijual agar Tergugat yang membelinya, dan uang pembeliannya jangan diserahkan semua kepada Penggugat, karena Penggugat dan isteri Penggugat tidak bisa / boros kalau pegang uang banyak, agar uang harga tanah sawah tersebut dipakai bayar hutang Penggugat kepada Tergugat, dan sisanya untuk biaya bangun rumah Penggugat;
- Bahwa, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat, sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), kemudian nambah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, Tergugat ambil gadai kepada Penggugat, sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, Setahu Saksi, Tergugat sering membantu keuangan kakak dan adik Tergugat;
- Bahwa, 3 (tiga) petak tanah sawah tersebut, sudah ada Sertifikatnya;
- Bahwa, Saksi mendengar kabar dari isteri Penggugat, bahwa tanah sawah milik suaminya, yaitu Imbraki telah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa, Rumah Penggugat yang sekarang ditempati Penggugat, dibuatkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Juli 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 12 September 2023;

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;

Halaman 23 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mencermati jawaban Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah ternyata mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mengenai Gugatan Kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mendalilkan gugatan tidak jelas menguraikan nomor SHM objek sengketa yang dimaksud dan terhadap tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat hanya 1 bidang, sedangkan 2(dua) bidang lainnya dikuasai oleh Tergugat yakni 1(satu) bidang karena mengambil gadai dan 1(satu) bidang lainnya karena membelinya dari Penggugat dengan dasar saling kepercayaan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membantah dengan dalil telah menguraikan batas-batas objek tanah sawah sengketa milik Penggugat Konvensi/Rekonvensi dimana pula sertifikat Hak milik atas tanah sawah tersebut hingga saat ini berada pada penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga tidak mengetahui Nomor Sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memasuki pokok perkara karena apakah Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan ini adalah benar merupakan sertifikat hak milik sebagaimana tanah sawah yang dimaksud dan tidak pernah dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Rekonvensi serta dikuasai dengan cara melawan hukum oleh Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi perlu pembuktian terhadapnya;

Menimbang bahwa terhadap tidak disebutkan nomor objek sengketa dalam hal ini Nomor Sertifikat Hak Milik tidak membuat gugatan menjadi kabur karena hal tersebut akan terungkap pada saat pembuktian dipersidangan dan telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Rekonvensi pada pokoknya telah mendalilkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pokoknya telah menyangkalnya dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalilnya dibantah maka berdasarkan pasal 163 HIR, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-7 yang mana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali bukti bertanda P-2 dan P-3, berupa fotokopi dari fotokopi yang bermeterai cukup dan menjadi bukti yang sah jika dikuatkan dengan alat bukti lainnya dan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yaitu Adriyono, Ahmad Zainullah dan Azmin;

Menimbang, bahwa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk meneguhkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T/PR-1 sampai dengan bukti T/PR-3 telah diperiksa telah ternyata sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali bukti bertanda T/PR-1, berupa fotokopi dari fotokopi yang telah dilegalisir sehingga dapat menjadi bukti sah jika dikuatkan dengan alat bukti lainnya, demikian pula telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah yaitu H. Adnani, Nuryati dan Sumyat;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Rekonvensi pada pokoknya telah mendalilkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang terletak di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo dengan batas-batas:

- Utara : Sungai;
- Timur : Sawah H.Yon;
- Selatan : Rumah dan sawah H. Rahmat;
- Barat : Selokan dan Jalan Desa;

dan secara sepihak menganggap sebagian dari tanah sertifikat hak milik tersebut telah dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pokoknya telah menyangkalnya dan mendalilkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai Sertifikat Hak Milik atas sawah karena sebagai jaminan atas gadai dan jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab para pihak dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penguasaan sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak sebagaimana berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab kedua belah pihak dan diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mendalilkan menguasai Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah sebagaimana dalam gugatan adalah sebagai jaminan atas gadai dan jual beli tanah tersebut, dan oleh karena diakui maka merupakan fakta memang benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menguasai sertifikat hak milik tanah sawah yang dimaksud dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap letak tanah Sertifikat Hak Milik atas tanah sawah yang terletak di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo dengan batas-batas:

- Utara : Sungai;
- Timur : Sawah H.Yon;
- Selatan : Rumah dan sawah H. Rahmat;
- Barat : Selokan dan Jalan Desa;

telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Juli 2023 yang dilakukan Majelis Hakim, dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi para pihak yaitu saksi Adriyono, saksi Ahmad Zainullah, saksi Asmin, saksi, H. Adnani, dan saksi Nuryati, yang menerangkan batas-batas tanah dalam objek sengketa adalah benar sebagaimana dalam gugatan, sehingga telah nyata objek tanah merupakan objek sengketa gugatan ini;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan saksi Adriyono, saksi Ahmad Zainullah, dan saksi Nuryati yang saling bersesuaian sama-sama menerangkan bahwa tanah sawah terletak di Desa Kendit Kecamatan Kendit Kabupaten Situbondo dengan batas-batas: Utara : Sungai; Timur: Sawah H.Yon, Selatan: Rumah dan sawah H. Rahmat, Barat: Selokan dan Jalan Desa telah bersertifikat;

Menimbang, bahwa telah diakui oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa sertifikat sebagaimana gugatan benar dikuasai dan dipegang oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana didalam kesimpulannya tertanggal 12 September 2023 telah menguraikan sertifikat yang dimaksud adalah sertifikat Hak Milik NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI;

Menimbang bahwa telah diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sertifikat hak milik yang dimaksud dalam gugatan dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bersesuaian pula dengan fakta dipersidangan bahwa

Halaman 26 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana dimaksud telah bersertifikat, sertifikat mana telah diakui dan dibenarkan dalam kesimpulan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah SHM NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI, maka diperoleh persangkaan sertifikat yang dimaksud adalah benar SHM NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka menjadi terang suatu persoalan sengketa yang dimaksud dalam perkara ini adalah terhadap penguasaan sertifikat hak milik NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI, yang dipegang atau dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mendalilkan penguasaan sertifikat Hak milik yang merupakan objek sengketa karena sebagai jaminan atas gadai dan jual beli sawah, hal mana dibantah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan tidak benar menjual objek sengketa kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa saksi Adriyono telah menerangkan Tanah sengketa terdiri dari 3 (tiga) petak dan tanah sengketa sudah ada sertifikatnya, an. Imbakri, dimana H. Imbakri (Penggugat) menguasai 1 (satu) petak sebelah Timur dikuasai oleh Imbakri, lainnya dikuasai oleh H. Rahmad, hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi Ahmad Zainullah, dan saksi Asmin yang menerangkan menerangkan Tanah sengketa berupa tanah sawah sebanyak 3 (tiga) petak, 1 (satu) petak yang di sebelah barat, dikuasai oleh Tergugat, seluas  $\pm 1.500 M^2$ ;

Menimbang, bahwa demikian pula saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu saksi H. Adnani telah menerangkan lokasi tanah yang menjadi sengketa ada 1 (satu) kotak paling barat, dari 3 (tiga) kotak, hal mana dikuatkan keterangan saksi saksi Nuryati yang menerangkan tanah obyek sengketa ada 1 (satu) petak dari 3 (tiga) petak dan 3 (tiga) petak sawah tersebut, 1 (satu) petak yang letaknya paling barat telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat, sedangkan 2 (dua) petak digadaikan ke Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Nuryati menerangkan mendengar dari istri Penggugat bahwa tanah sawah milik suaminya, yaitu Imbraki telah dijual kepada Tergugat dan mengetahui jual beli dari H. Rahmat (Tergugat), diberi tahu jika telah membeli tanah sawah milik Penggugat, hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi Sumyat yang telah pula menerangkan Saksi mendengar kabar dari isteri Penggugat, bahwa tanah sawah milik suaminya, yaitu Imbraki telah dijual kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Sumyat telah menerangkan pada pokoknya Tergugat minta tolong Saksi untuk menuliskan kwitansi jual beli dan kwitansi gadai sebagaimana bukti T/PR-2 berupa kwitansi jual beli tanah sawah dan bukti T/PR-3 berupa kwitansi kwitansi pembayaran Gadai yang ditunjukkan dipersidangan, dan telah pula menerangkan

Halaman 27 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui dan melihat sendiri, saat Imbakri / Penggugat yang menandatangani kwitansi kwitansi tersebut di Slep milik Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Nuryati dan saksi Sumyat telah pula menerangkan hal yang sama yaitu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat, sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), kemudian nambah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat ambil gadai kepada Penggugat, sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi tersebut diatas dan memperhatikan bukti surat bertanda T/PR-2 berupa kwitansi jual beli tanah sawah dengan luas 150 ha sebesar Rp.70.000.000,00(tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2016 yang ditandatangani oleh Imbakri, dan bukti T/PR-3 berupa kwitansi kwitansi pembayaran Gadai satu petak sawah dengan luas 150 ha sebesar Rp.24.400.000,00(dua puluh empat juta rupiah) tertanggal 12 November 2019, telah terungkap suatu fakta memang telah terjadi jual beli yang dilakukan secara terang tunai dan gadai terhadap objek sengketa yang dilakukan secara sah, dimana pula tanah sawah objek sengketa sejak lama telah dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, didalam persidangan tidak ada satu pun alat bukti yang dapat mematahkan dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terjadi jual beli dan gadai terhadap objek sengketa, hanya terdapat saksi Adriyono dan saksi Asmin yang tidak pernah mendengar bahwa tanah sengketa ada jual beli, keterangan mana tidak memiliki nilai pembuktian yang dapat mematahkan dalil telah terjadi jual beli atau telah terjadi gadai atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam gugatannya telah mendalilkan pada pokoknya meminta bantuan kepada Tergugat untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat melalui jalur prona atas objek sengketa,dan setelah terbit sertifikat tidak diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat secara hukum dalam hal pengurusan sertifikat hak milik sudah pasti wajib dilakukan oleh pihak yang memiliki hak atas tanah dan jika dilakukan oleh orang lain sudah tentu menggunakan surat kuasa khusus untuk mengurus hal tersebut karena jika tidak dilakukan sudah tentu akan ditolak proses pengurusannya, demikian pula sebaliknya secara hukum yang berhak untuk mengambil sertifikat hak milik adalah pemilik sah yang tertera disertifikat atau oleh kuasanya;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan telah memberikan kuasa kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam hal kepengurusan dan mengambil sertifikat objek

Halaman 28 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



sengketa, namun sebaliknya merupakan fakta dipersidangan terhadap objek sengketa telah terjadi jual beli tanah dan gadai tanah dan terhadap objek sengketa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang bersesuaian telah dikuasai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka Majelis Hakim berpendapat penguasaan sertifikat objek sengketa dan penguasaan tanah sengketa diperoleh dengan sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya petitum ke-2 tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 yang menuntut sertifikat Hak milik adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara ditolak, dimana pada pokoknya telah dipertimbangkan penguasaan sertifikat hak milik bukan merupakan perbuatan melawan hukum namun diperoleh karena adanya jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan secara sah maka petitum ke-3 tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selain dan selebihnya oleh karena merupakan assessor dari gugatan pokok maka gugatan selain dan selebihnya yaitu petitum ke-4, petitum ke-5, petitum ke-6 dan petitum ke-7 ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah Perbuatan Melawan Hukum tidak mau melakukan transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah sawah dengan luas kurang lebih 1.500 m<sup>2</sup> / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dihadapan PPAT sehingga tidak dapat dilakukan pemecahan SHM atas OBJEK SENGKETA;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan pada pokoknya jual beli 1 (satu) bidang tanah sawah dengan luas kurang lebih 1.500 m<sup>2</sup> / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas :

- Utara : Tanggul Sungai ;
- Timur : Sawah TERGUGAT REKONPENSI

(diambil gadai PENGGUGAT REKONEPSI)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Sawah PENGGUGAT REKONPENSI ;
- Barat : Selokan lalu jalan Desa ;

seharga Rp.70.000.000,00(tujuh puluh juta rupiah) adalah jual beli yang sah dan sah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada pokoknya telah membantah dan menolak dalil tersebut;

Menimbang, bahwa atas sengketa tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat memiliki kaitan yang erat dengan gugatan konvensi yang telah dipertimbangkan lengkap sebagaimana telah terurai tersebut dalam Konvensi, dan oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih keseluruhannya dan menjadi satu kesatuan dalam pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi pada pokoknya telah dipertimbangkan penguasaan Sertifikat NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi adalah sah karena adanya jual beli yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan telah nyata tanah objek sengketa dalam rekonvensi merupakan bagian dari tanah Sertifikat NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI, dimana tanah sawah dalam sertifikat tersebut terdiri dari 3(tiga) petak, dan terhadap satu petak telah dilakukan jual beli seharga Rp.70.000.000,00(tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2016 (vide: bukti T/PR-2) sedangkan satu petak lagi dikuasai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi karena adanya gadai tanah tersebut sebesar Rp.24.400.000,00(dua puluh empat juta rupiah) tertanggal 12 November 2019 (vide: bukti T/PR-3);

Menimbang, bahwa terhadap 1(satu) petak yang telah terjadi jual beli sebagaimana fakta tersebut diatas seluas kurang lebih 1.500 m<sup>2</sup> / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit , Kecamatan Kendit , Kabupaten Situbondo , dengan batas-batas :

- Utara : Tanggul Sungai ;
- Timur : Sawah TERGUGAT REKONPENSI  
(diambil gadai PENGGUGAT REKONEPSI)
- Selatan : Sawah PENGGUGAT REKONPENSI ;
- Barat : Selokan lalu jalan Desa ;

bersesuaian dengan Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan pada tanggal 12 Juli 2023, serta bersesuaian dengan keterangan saksi Ahmad Zainullah, dan saksi Asmin yang menerangkan Tanah sengketa berupa tanah sawah 1 (satu) petak yang di sebelah barat,

Halaman 30 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai oleh Tergugat, seluas  $\pm 1.500 \text{ M}^2$ , dikuatkan keterangan saksi Nuryati yang menerangkan hal yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli objek sengketa tanah sebagaimana dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah benar 1 (satu) petak tanah dari bagian tanah Sertifikat NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI dengan luas kurang lebih  $1.500 \text{ m}^2 / 0,150 \text{ Ha} / 15 \text{ Da}$  yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas : Utara: Tanggul Sungai;Timur: Sawah TERGUGAT REKONPENSI (diambil gadai PENGGUGAT REKONEPSI),Selatan: Sawah PENGGUGAT REKONPENSI ; Barat: Selokan lalu jalan Desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa adalah sah menurut hukum dan benar objek jual beli adalah 1(satu) petak tanah sawah bagian dari Sertifikat NO. 00923/DESA KENDIT a/n IMBAKRI dengan luas kurang lebih  $1.500 \text{ m}^2 / 0,150 \text{ Ha} / 15 \text{ Da}$  yang terletak di Desa Kendit, Kecamatan Kendit, Kabupaten Situbondo, dengan batas-batas : Utara: Tanggul Sungai;Timur: Sawah TERGUGAT REKONPENSI (diambil gadai PENGGUGAT REKONEPSI),Selatan: Sawah PENGGUGAT REKONPENSI, Barat: Selokan lalu jalan Desa adalah sah menjadi Hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatan dalam rekonvensi dan oleh karenanya Petitum ke-3 dan Petitum ke-4 beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-8 yang menuntut perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggguat Konvensi yang tidak mau melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT dan melakukan pemecahan sertifikat objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerd.)yang mengatur bahwa "Tiap Perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang melakukan perbuatan tersebut untuk mengganti kerugiannya";

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerd., tersebut diatas mengandung syarat-syarat yang harus dipenuhi jika seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum.

Halaman 31 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;
5. Ada kesalahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana petitum ke-2 dan petitum ke-4, telah nyata telah terjadi jual beli yang sah atas objek sengketa dan secara hukum kepemilikan objek sengketa telah beralih kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan jual beli objek sengketa dilakukan tidak didepan PPAT namun dilakukan dibawah tangan oleh Para Pihak dan tidak pula ternyata terdapat fakta terhadap jual beli objek sengketa telah dilakukan transaksi jual beli maupun pemecahan sertifikat objek sengketa bahkan telah menjadi sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa memperhatikan transaksi jual beli yang dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan kwitansi tertanggal 2 Januari 2016 (vide: bukti T/PR-2), maka transaksi jual beli telah dilakukan sejak lama yaitu lebih dari 7(tujuh) tahun, sehingga dapat diperoleh suatu persangkaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau melakukan transaksi jual beli maupun pemecahan sertifikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam transaksi jual beli tanah sudah merupakan kewajiban hukum dan kepatutan transaksi tersebut dibuatkan akta jual beli dan dilakukan peralihan hak atau pemecahan atas sertifikat untuk diterbitkan sertifikat hak milik atas nama pemilik yang baru agar haknya secara hukum terlindungi, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah objek sengketa yang mengakibatkan hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak terlindungi secara hukum dengan tidak bisa diterbitkannya sertifikat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sudah merupakan kepastian hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ke-7 gugatan Rekonvensi beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

Halaman 32 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1). Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah

susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

(2). Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pencatatan peralihan hak milik atas objek sengketa dapat dilandasi dari salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dimana jika ternyata putusan ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka putusan ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan atas tanah objek sengketa, dan oleh karena itu petitum ke-5 beralasan dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-6 dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara dalam rekonsensi telah dikabulkan dan tanah objek sengketa adalah sah milik dari Penggugat maka beralasan hukum petitum ke-6 ini untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 dan petitum ke-14 merupakan tuntutan yang sama maka dipertimbangkan secara bersama, dimana atas tuntutan putusan dijalkan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), oleh karena apa yang dituntut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana di atur dalam 180 ayat (1) Hir jo SEMA No. 3 Tahun 2000 sehingga tidak beralasan hukum dan oleh karena itu petitum ke-6 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap peritum ke-9,ke-10,ke-11 dan ke-12 akan dipertimbangkan secara bersama-sama karena memiliki satu kesatuan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi telah menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menimbulkan kerugian materiil dan immaterial, namun selama persidangan tidak ternyata dapat dibuktikan berapa

Halaman 33 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



jumlah detail dan terperinci dari kerugian yang dimaksud maka tidak beralasan hukum dan oleh karenanya petitum ke-9, ke-10, ke-11 dan ke-12 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-11, Majelis hakim berpendapat tuntutan tersebut tidak beralasan hukum karena tidak menguraikan dasar atas tuntutannya tersebut, dan oleh karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Rekonvensi dikabulkan sebagian;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menetapkan sah menurut hukum jual beli dibawah tangan dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) antara **TERGUGAT REKONPENSI** kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** atas **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** tersebut di atas adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan menurut bahwa **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI**1 (satu) bidang tanah sawah dengan luar kurang lebih 1.500 m2 / 0,150 Ha / 15 Da yang terletak di Desa Kendit , Kecamatan Kendit , Kabupaten Situbondo , dengan batas-batas :
  - Utara : Tanggul Sungai ;
  - Timur : Sawah TERGUGAT REKONPENSI

(diambil gadai PENGGUGAT REKONEPSI)

Halaman 34 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Sawah PENGGUGAT REKONPENSI ;
- Barat : Selokan lalu jalan Desa ;

Adalah **sah Tanah Hak Milik PENGGUGAT REKONPENSI**;

4. Menyatakan Perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI** tidak mau melakukan pembuatan akta jual dihadapan PPAT atas jual **OBJEK SENGKETA DALAM GUGATAN REKONPENSI** untuk dilakukan pemecahan **SHM dan balik nama** adalah menurut hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

5. Menetapkan putusan atas gugatan Rekonpensi ini tentang pengesahan jual beli atas **OBJEK SENGKETA** dalam gugatan rekonpensi ini dengan batas-batas tercantum pada petitum angka 4 (empat) surat gugatan **PENGGUGAT REKONPENSI** tersebut di atas, dan putusan perkara ini juga dapat dipergunakan dan berlaku layaknya akta jual beli yang dapat dipergunakan untuk melakukan syarat sahnya balik nama terhadap **OBJEK SENGKETA** pada **SHM a-quo** dari atas nama **TERGUGAT REKONPENSI** sehingga menjadi atas nama **PENGGUGAT REKONPENSI** ;

6. Memerintahkan secara hukum kepada **PENGGUGAT** untuk menghadap kepada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO untuk melakukan pengurusan dan melakukan permohonan penerbitan DAN pemecahan atas **SHM SHM a-quo** yang pada saat ini berada ditangan **PENGGUGAT REKONPENSI**serta selanjutnya juga melakukan pengurusan dan permohonan balik nama dari atas nama **TERGUGAT REKONPENSI** sehingga menjadi atas nama **PENGGUGAT** pada **SHM SHM a-quo DAN/ATAU dilakukan pemecahan SHM atas OBJEK SENGKETA dalam REKONPENSI** inidengan batas-batas tercantum pada petitum angka 4 (empat) tersebut di atas;

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.176.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari kamis, tanggal 21 September, oleh kami, I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anak Agung Putra W.,SH.,MH dan

Halaman 35 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. I Nyoman Agus Hermawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 27 September 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Haryono, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Situbondo, dihadiri Para Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Anak Agung Putra W.,SH.,MH

I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H.

DR. I Nyoman Agus Hermawan., S.H., M.H.,M.MT.

Panitera Pengganti,

Haryono, S.H.

## **Perincian biaya :**

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
ATK	: Rp. 75.000,-
Penggandaan	: Rp. 21.000,-
PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
Biaya panggilan para Pihak	: Rp. 250.000,-
PNBP relas Panggilan para Pihak	: Rp. 20.000,-
Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp. 710.000,-
Biaya Sumpah	: Rp. 40.000,-
Meterai	: Rp. 10.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>: Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 1.176.000,-

Halaman 36 dari 37 Halaman Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Sit



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbilang (satu juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

**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)