



**P U T U S A N**  
**Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MARGARETHA JUNI TOMASOWA**, berkedudukan di Opak 38, RT.002/RW.001, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Kel. Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRDIAN SAPUTRA, SH., M.Hum** dkk beralamat di JL. Jambangan Baru I, Kav I-A, Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 27 Mei 2022, Sebagai **Penggugat** ;

**Lawan:**

1. **GO DIAN WICAKSONO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kalijaten No. 80, Kalijaten Timur, Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberi Kuasa Insidentil kepada **WELI BUDI AWAN** berdasarkan Surat Ijin Khusus Nomor 07/IK/PN.SDA/VIII/2022 tanggal 08 Agustus 2022, sebagai **Tergugat I**;
2. **SRI MARGO WALUYO**, bertempat tinggal di Grand Harvest Arcadia, Blok AE, No.01, Kac. Karangpilang, Kota Surabaya, Kel. Karang Pilang, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **GAGUK BANGUN SETIYADI, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Sidoarjo pada tanggal 28 Juni 2022, sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Kelurahan Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo**, bertempat tinggal di Jl. Kalijaten Gang I No.

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



8, Kelurahan Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada HERY SUHARTONO, S.H., M.H dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 180/023/438.7.7.7/2022 tanggal 30 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 09 Juni 2022, sebagai **Tergugat III**;

**4. BAMBANG IRIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jendral Ahmad Yani 215, Kota Surabaya, Kel. Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.H.M.SHOINUDDIN UMAR, S.H., M.SI dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 14 Juni 2022, sebagai **Turut Tergugat I**;

**5. SOEJONO, B.A / PPAT CAMAT, KANTOR KEC. TAMAN, KAB. SIDOARJO**, dahulu beralamat di Jl. Raya Wonocolo No. 1, Bebekan, Kab. Sidoarjo/sekarang tidak diketahui keberadaannya/domisilinya;  
Sebagai **Turut Tergugat II**;

**6. Drs. H. TAMAT / PPAT CAMAT, KANTOR KEC. TAMAN, KAB. SIDOARJO**, Dahulu beralamat di Jl. Raya Wonocolo No. 1, Bebekan, Kab. Sidoarjo/sekarang tidak diketahui keberadaannya/domisilinya;  
Sebagai **Turut Tergugat III**;

**7. TANTIEN BINTARTI, S.H /NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, KAB. SIDOARJO**, beralamat di Jl. Raya Kalijaten 55, Sidoarjo;  
Sebagai **Turut Tergugat IV**

**8. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**, beralamat di Jalan Lingkar Timur, Desa Gebang, Kabupaten Sidoarjo;  
Sebagai **Turut Tergugat V**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 13 Mei 2022 dalam Register Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda, telah mengajukan **gugatan** sebagai berikut:

01. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan sebuah bangunan, seluas  $\pm$  360 M2.( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ), terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, RT. 003 / RW. 010, Kelurahan/ Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupten Sidoarjo, berasal dari jual beli antara Penggugat / sebagai pembeli dan Turut Tergugat I / **Bambang Irianto** / sebagai penjual yang telah mendapat persetujuan dari isteri Turut Tergugat I / **Ny. Nila Ratna Yuliawati**, sebagaimana tertuang dalam Akta-Akta, berupa :

1.1. **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 665, tanggal 28-08-1990 ;**  
dan

1.2. **Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 666, tanggal 28-08-1990 ;**  
dibuat dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H/Notaris di Sidoarjo

02. Bahwa Penggugat membeli tanah dan sebuah bangunan rumah dengan harga yang disepakati sebesar **Rp. 32.000.000,00 ( tiga puluh dua juta rupiah )**, dan jumlah uang harga tersebut pihak kesatu (**Turut Tergugat I**) mengaku dan telah menerima sepenuhnya dari pihak kedua (**Penggugat**), untuk penerimaan mana akta ini dapat juga dipakai sebagai kuitansi / tanda terimanya sekali sebagaimana bukti kuitansi tanggal 28 Agustus 1990, dan tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli ( PIJB ) dan Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana tersebut pada poin 01 di atas, yang pada awalnya jual beli terjadi antara **Turut Tergugat I / Bambang Irianto dengan Truno P. Lan, sebagaimana dalam Akta Jual Beli, Nomor : 48/Tm./1982,tanggal 30 April 1982** yang dibuat oleh Turut Tergugat II/**Soejono,B.A/Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat, Wilayah Kec. Taman, Kab. Sidoarjo** dengan batas-batas:

- **Sebelah Utara : Tanah Sdr. Mapuah / Carly Mariano ;**
- **Sebelah Timur : Jalan Raya Kalijaten ;**
- **Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kodjin Dasuki / Musriah ;**



- **Sebelah Barat** : **Tanah Sdr. Rahmad Santoso / Muslimin ;**

dikenal setempat sebagai Jalan Raya Kalijaten, No. 82, RT. 003 / RW. 010, Kelurahan/ Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupten Sidoarjo, yang selanjutnya disebut : **OBYEK SENGKETA**

03. Bahwa sebidang tanah dan sebuah bangunan tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Turut Tergugat I sebagaimana Turut Tergugat I membeli tanah dan sebuah bangunan rumah tersebut dari **Truno P. Lan**, berdasarkan **Akta Jual Beli, Nomor : 48 / Tm / 1982, tanggal 30 April 1982**, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II menurut hukum Penggugat adalah sah dan mengikat serta sebagai pembeli beritikad baik ( *te goudere trouw or good faith* ) ;
04. Bahwa dengan berjalannya waktu pada saat Penggugat hendak mengurus Akta Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akta tanah ( PPAT ), dan hendak mengajukan pensertifikatan atas tanah / sebuah bangunan sengketa a quo, sebagaimana ditentukan dalam Akta Surat Kuasa Menjual, Nomor : 666, Tanggal 28 Agustus 1990 dibuat dihadapan Turut Tergugat IV adalah sah dan mengikat para pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bunyinya : ***“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” ;***

Bahwa berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) Kitab Undang Undang Perdata, menyatakan : “Pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan.” ;**

Bahwa dengan adanya surat kuasa autentik tersebut, Penggugat diperbolehkan bertindak hukum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian ( ***integrerend deel*** ) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan Penggugat / Penerima Kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sebab pemberian surat kuasa menjual diperbolehkan dan pada prinsipnya kuasa untuk menjual diberikan oleh



karena pihak penjual / pemilik tanah tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan AJB, dikarenakan alasan-alasan :

- a. Pelaksanaan penjualan terjadi diluar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya ;**
- b. Pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan ;**
- c. Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain ;**

Dengan demikian, jual beli sebidang tanah beserta bangunan dibarengi surat kuasa menjual, maka kuasa menjual dengan alas hak pengikatan jual beli dilakukan guna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas namun belum melakukan balik nama ;

05. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, dan secara tiba-tiba Tergugat I bersama Turut Tergugat V melakukan pengukuran yang ditindaklanjuti proses pensertifikatan atas obyek sengketa milik Penggugat pada Turut Tergugat V telah dilakukan dan atau ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat V terhadap obyek sengketa milik Penggugat adalah CACAT YURIDIS / BATAL DEMI HUKUM sebagaimana tertuang dalam Surat Turut Tergugat V, Nomor : 600. 351.0.3880, Perihal : Proses Pensertifikatan di Desa Kalijaten , Kecamatan Taman di Sidoarjo, Tgl 01 Desember 2000 yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli ( AJB ) PPAT / Drs. H. Tamat Camat Kepala Wilayah Kec. Taman, Tanggal 4 April 1998, Nomor : 110/TM/TMT/1998, maka dengan adanya kejadian tersebut, Penggugat pada tanggal 12-01-1999 melakukan pemblokiran atas obyek sengketa kepada Turut Tergugat V ;
06. Bahwa dengan dilakukan pemblokiran oleh Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat V atas dasar dan alas hak yang sah terhadap kepemilikan atas tanah /bangunan a quo sebagaimana pada angka 01 dan 02 di atas, selain daripada itu Penggugat telah dan pernah memohon kepada Tergugat III/selaku Kepala Lurah / Desa Kalijaten, Kecamatan Taman di Sidoarjo untuk menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah keatas nama Penggugat/sebagai pemilik sah atas tanah sengketa mengalami hambatan dan kesulitan untuk mendapatkan surat-surat kepemilikan atas tanah a quo, yang asalnya tertulis atas nama Truno P. Lan menjadi atas nama Penggugat / Margaretha Juni Tomasowa /

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda





sebagai Pembeli, hal yang sama pula pernah dilakukan melalui kuasa hukum Penggugat pernah menemui Tergugat III dan Tergugat I di Kantor Tergugat III, pada saat itu juga Penggugat diizinkan oleh Tergugat III, dan diperlihatkan dalam Buku Tanah Kantor Kelurahan / Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo atas obyek sengketa a quo, dikatakan:

***“Bahwasanya tanah pekarangan yang dibeli oleh Penggugat / sebagai pembeli dalam buku tanah masih tertera atas nama Truno P. Lan dan belum pernah berubah nama nama orang lain atau pihak lain.”***

Selain hal tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan surat secara resmi melalui kuasa hukum Penggugat pada Tergugat III, dan tidak juga dikeluarkan surat keterangan riwayat tanah oleh Tergugat III, dan pada akhirnya Penggugat menggugat pada Pengadilan Negeri Sidoarjo guna terpenuhinya permohonan Surat Keterangan Riwayat Tanah a quo, guna keperluan menindaklanjuti Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat IV menjadi Akta Jual Beli ( AJB ) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang ditunjuk oleh Penggugat, dan untuk menindaklanjuti permohonan pensertifikatan atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat V ;

07. Bahwa setelah Penggugat mendapatkan tanggapan atau jawaban surat dari Tergugat III yang menerangkan bahwasanya ada pengakuan ganda kepemilikan atas tanah dan gedung Bank Perkreditan Rakyat / BPR, sehingga disampaikan bahwa Kelurahan Kalijaten / Tegugat III tidak akan memberikan surat keterangan sebagai persyaratan pengurusan sertifikat yang menyatakan tidak ada sengketa selama tidak ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde* ) ;
08. Bahwa ditariknya Tergugat II dalam gugatan ini dikarenakan antara Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 26 Maret 1997 telah membuat Surat Pernyataan Ikatan Jual Beli, artinya antara Tergugat II dan Tergugat I yang secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa, telah menjual obyek sengketa a quo pada Tergugat I, dan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat dirugikan ;
09. Bahwa Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa a quo dan sebagai pembeli yang beritikad baik ( *te goudere trouw or good faith* ) mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dalam asas



*Pacta Sunt Servanda* ( **agreements must be kept** ) adalah asas hukum yang menyatakan bahwa : **“Setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.”** Asas tersebut menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam Pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan, bahwa :

**“every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith.” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik )**. Menurut hukum, sahnya jual beli haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam **Pasal 1320 KUHPdt.**, dan telah terpenuhi antara Penggugat dan Turut Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Klausul Pasal 1 dan Pasal 2, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 665, Tanggal 28-8-1999, yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H./Notaris di Sidoarjo, yang berbunyi :

- **“Harga dari apa yang dijual belikan itu telah disetujui bersama oleh para pihak yang merupakan harga yang pasti yang tidak dapat dirubah lagi, sebesar Rp. 32.000.000,00 ( tiga puluh dua juta rupiah ) jumlah uang harga tersebut pihak kesatu mengaku telah menerima sepenuhnya dari pihak kedua untuk penerimaan mana akta ini dapat juga dipakai sebagai kuitansi / tanda terimanya sekali.” ;**
- **“Pihak kesatu berjanji dan mengikat diri untuk menyerahkan tanah yang dijualnya tadi kepada pihak kedua dalam keadaan dan pada saat sekarang, yaitu bebas dari sitaan, ikatan dan bebas apapun lainnya, tidak mempunyai tunggakan pajak, dan lain pungutan kepada Pemerintah, tidak dalam sengketa dan juga tidak dipakai sebagai jaminan kepada pihak/orang lain”;**

10. Bahwa secara hukum Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli dengan bukti Kwitansi Pembayaran dari Penggugat kepada Turut Tergugat I jumlah uang sebesar **Rp. 32.000.000,00 ( tiga puluh dua juta rupiah )** buat pembayaran pembelian tanah dan sebuah bangunan terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, Kelurahan /Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 28 Agustus 1990, dan guna meneruskan pembuatan Akta Jual Beli sesuai kesepakatan disertai dengan bukti pelunasan a quo, Penggugat berkehendak mengurus peralihan haknya atas tanah / sebuah bangunan yang dibeli dari Turut Tergugat I guna pengurusan pensertifikatan diperlukan surat pendukung



berupa : Petok D, No. 77 Persil 32 Kls d.l Luas  $\pm$  360 M2. (tiga ratus enam puluh meter persegi), a/n. Truno P. Lan ke a/n. Penggugat / Margaretha Juni Tomasowa, namun Tergugat III tidak menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah diperuntukan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan "Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah, No. 665, Tgl. 28-08-1990" dan "Akta Kuasa Untuk menjual, No. 666, Tgl. 28-08-1990" a quo;

11. Bahwa sebelumnya Penggugat tidak mengetahui kalau Tergugat I telah mengajukan permohonan pensertifikatan kepada Turut Tergugat V berdasarkan **Akta Jual Beli, Nomor: 110/TM/TMT/1998, Tgl 4 April 1998 yang dibuat oleh Turut Tergugat III/Drs. Tamat/PPAT Camat, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo** merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, secara hukum Akta Jual Beli a quo adalah **TIDAK SAH** dan **CACAT HUKUM**, serta **TIDAK BERLAKU** dan **BATAL DEMI HUKUM**, dikarenakan jauh sebelumnya telah ada **Akta Jual Beli, Nomor : 48/Tm/1982, Tanggal 30 April 1982** yang sah dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II/Soejono, B.A/selaku PPAT Camat, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo. Hal ini bersesuaian dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, Nomor : 1873 K / PDT / 2001, Tanggal 03-10-2002**, secara tegas dinyatakan : "**AKTA YANG DALAM PEMBUATANNYA MENGANDUNG CACAT KEHENDAK DAN JUGA PENIPUAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM.**" Sehingga Akta Jual Beli, Nomor : 110 / TM / TMT / 1998, Tanggal 4 April 1998 a quo harus dinyatakan batal demi hukum ( **null and void / nietig** ), artinya Akta Jual Beli, Nomor : 110 / TM / TMT / 1998, Tanggal 4 April 1998 **BATAL DENGAN SENDIRINYA**, dengan demikian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang tidak berhak dan tidak memiliki hak atas tanah/bangunan dianggap tidak pernah ada, maka menurut hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah **BATAL DEMI HUKUM**, dikarenakan jauh sebelumnya antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah terjadi jual beli atas obyek sengketa lebih dahulu menurut hukum adalah sah dan mengikat ( **Vide,urisprudensi Mahkamah Agung R.I, Nomor : 1873 K / PDT / 2001, Tanggal 03-10-2002** ), menurut kaedah hukum, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan berhak untuk melakukan pengurusan lanjutan mendapatkan dokumen atau surat-surat lainnya dari Tergugat III, Turut Tergugat IV, maupun Turut Tergugat V sebagaimana yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor : 666, Tanggal 28-08-1990, disebutkan :

**UNTUK** : *Menjual, menghibahkan dan secara lain apapun memindah tangankan termasuk melepaskan hak atas tanah pekarangan tersebut di atas, baik kepada diri pemegang kuasa sendiri maupun kepada pihak / orang lain yang ditunjuk pemegang kuasa sendiri ;*

Untuk kepentingan tersebut, maka penerima kuasa berhak dan berwenang serta dapat melakukan tindakan apapun, yaitu antara lain sebagai berikut :

- *"Menghadap dan memberikan keterangan-keterangan kepada Notaris, PPAT, kantor Pertanahan Nasional yang bersangkutan dan kepada Pejabat yang berwenang lainnya."* ;
- *Membuat atau meminta dibuatkan surat, akta dan lain surat yang diperlukan, untuk itu ikut menandatangani, membuat, menandatangani dan mengajukan surat-surat permohonan, daftar isian, formulir, model A dan lain dokumen yang diperlukan."*;

12. Bahwa sejak Penggugat dan Turut Tergugat I telah melakukan jual beli dihadapan Turut Tergugat IV ( Tantien Bintarti,S,H, ), hal ini membuktikan Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa a quo ( **Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPdata** ), dan sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana dalam Yurisprudensi tetap **Mahkamah Agung R.I, Nomor : 251 K / Sip / 1958, Tgl. 26 Desember 1958,** menyatakan, bahwa : **"PEMBELI YANG TELAH BERTINDAK DENGAN ITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI DAN JUAL BELI YANG BERSANGKUTAN HARUSLAH DIANGGAP SAH"**;
13. Bahwa jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Turut Tergugat I atas obyek tanah dan sebuah bangunan rumah sengketa yang dijual dan harga yang disepakati, maka hal tersebut sudah dikatakan jual beli yang sah, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dinyatakan dengan tegas : **"Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan."** Dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah dipenuhi secara hukum sah adanya ( **Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdt.** ). Menurut **A. Qirom Syamsuddin**

Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



**Meliala** dalam **Code Civil Perancis** dalam perjanjian jual beli barang tertentu, hak milik berpindah pada saat sudah tertutupnya perjanjian jual beli, sedangkan menurut sistem Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam segala macam jual beli, hak milik itu baru berpindah kalau barangnya sudah diserahkan kepada pihak pembeli ( *Vide, A. Qirom Syamsudin Meliala, "Pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya", Liberty, Yogyakarta, 1985, halaman 51* ) ;

14. Bahwa karena Penggugat telah memenuhi seluruh prestasinya terhadap Turut Tergugat I dan berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 01 s/d. 13 di atas, diikuti dengan penyerahan ( **levering** ) atas benda / barangnya dan telah menguasai secara fisik atas tanah/sebuah bangunan sengketa sejak tanggal 28-08-1990 sampai sekarang ( diajukanya gugatan ini ) sepenuhnya adalah sah dan mendapat perlindungan hukum, adapun Tergugat I membeli obyek sengketa dari Tergugat II untuk kedua kalinya menurut hukum adalah tidak sah, hal ini sesuai **Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 3070 K / Pdt / 2003**, yang berbunyi : **"JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DUA KALI, MAKA JUAL BELI YANG KEDUA HARUS DINYATAKAN TIDAK SAH."** ;

15. Bahwa dengan adanya jual beli untuk kedua kalinya antara Tergugat I dan Tergugat II melalui Turut Tergugat III bertentangan dengan hukum, demikianpun tidak diterbitkannya Surat Keterangan Riwayat Tanah oleh Tergugat III, dan melakukan pengukuran dan proses pensertifikatan atas obyek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat V tanpa hak dan tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik sah, menurut hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melanggar Hukum**, eks. Pasal 1365 KUHPdt. : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."* ;

16. Bahwa, atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik **Materiil maupun Immateriil**, dengan perincian :

• **Kerugian Materiil :**

Pembiayaan pengurusan melalui jasa, transportasi, surat menyurat pada orang perseorangan ( in casu : Tergugat I, Tergugat II ) serta pada instansi-instansi pemerintah ( in casu : Tergugat III, Turut

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



Tergugat III, dan Turut Tergugat V ) sebesar Rp. 100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*) ditambah biaya yang harus dikeluarkan untuk keperluan biaya operasional jasa pengurusan perkara pra diajukan gugatan berjumlah tidak kurang dari Rp. 100.000.000,00,- (*seratus juta rupiah*), Total sebesar Rp. 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*);

• **Kerugian Immateriil :**

Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat V, mengakibatkan Penggugat mengalami shock mental psikologis, sehingga hal ini membuat citra buruk Penggugat dimata keluarga, maka sudah sewajarnya sebagai pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri, nama baik Penggugat pada keluarga besar Penggugat maupun dimata keluarga dan kerabat Penggugat, kerugian waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam melakukan

pekerjaan dirumah sebagai ibu rumah tangga, sehingga aktivitas kerja di rumah menurun, semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*);

17. Bahwa, dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat V yang dikualifisir telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat V tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;
18. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik (***te goudere trouw or good faith***), dan sah atas pembelian atas tanah dan sebuah bangunan rumah, maka sudah seharusnya Penggugat dapat melaksanakan kepentingannya untuk mendapatkan surat keterangan riwayat tanah dan atau sporadik dari Tergugat III, dan Penggugat menolak atau dihentikan proses pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat V, dan menyatakan jual beli antara Penggugat dan Turut Tergugat I tetap dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah hukum Sidoarjo yang berwenang yang ditunjuk atau dipilih oleh Penggugat di wilayah hukum dimana letak tanahnya dan sebuah bangunannya a quo ;

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 180 HIR, untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli, Nomor : 48 / Tm / 1982, Tanggal 30 April 1982, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II/Soejono,B.A/selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat di daerah kerja di Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;
3. Menyatakan sah secara hukum :
  - 3.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 665, tanggal 28-08-1990 ;
  - 3.2. Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 666, tanggal 28-08-1990 ;yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H/Notaris di Sidoarjo;
4. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal hukum Akta Jual Beli,Nomor : 110 / TM/TMT/1998,Tgl 4 April 1998 yang dibuat oleh Turut Tergugat III/Drs. H. Tamat / Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat, di daerah kerja di Kec. Taman, Kab Sidoarjo;
5. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal hukum, Surat Pernyataan Ikatan Jual Beli, tanggal 26 Maret 1997, yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II, mengetahui Tergugat III/selaku Kepala Kelurahan Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;
6. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum ( *on rectmatige daad or on rechtamatige over headsdaad* ) membuat Akta Jual Beli untuk kedua kalinya dan melakukan proses pensertifikatan secara tidak sah atas obyek sengketa milik Penggugat;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan sebuah bangunan, Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm$  360 M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak di Jalan Raya Kalijaten, No. 82, RT.003/RW.010, Kel/Desa Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 665, tanggal 28-08-1990 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV / Tantien Bintarti,S.H., / Notaris di Sidoarjo;

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### 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

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk dihentikan dan tidak menerbitkan permohonan pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat V atas tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli, No.110/TM/TMT/1998, Tgl 4 April 1998, berikut Petok No.77,Persil No.32,Kls D.I, luas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) a/n. Truno P. Lan, yg terletak di Jl Raya Kalijaten No. 82, RT.003/RW. 010,Kel/Desa Kalijaten, Kec Taman, Kab Sidoarjo ke a/n. Truno P. Lan yang cacat hukum dan batal demi hukum;
9. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membuatkan Surat Keterangan Riwayat Tanah atas obyek sengketa berupa Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, RT. 003/RW. 010, Kel./Desa Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo yang dahulu tertulis atas nama Truno P. Lan, dan / atau surat-surat kepemilikan lainnya atas tanah a quo menjadi atas nama Margaretha Juni Tomasowa / Penggugat, guna dan untuk kepentingan persyaratan pengurusan pensertifikatan menjadi atas nama Penggugat / Margaretha Juni Tomasowa;
10. Menyatakan keputusan ini berlaku sebagai tindak lanjut untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagai perwujudan dari dibuatnya Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 666, tanggal 28-08-1990 atas sebidang tanah, dengan Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak Jalan Raya Kalijaten No.82, RT.003/RW.010, Kelurahan/Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, dan sebagai perwujudan jual beli yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 665, tanggal 28-08-1990 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H./Notaris di Sidoarjo ;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Kerugian Materiil sebesar Rp. 200.000.000,00 ( *dua ratus juta rupiah* ) dan Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,00 ( *lima ratus juta rupiah* ) keseluruhannya sebesar Rp. 700.000.000,00 ( *tujuh ratus juta rupiah* );
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar uang paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp. 10.000.000,00 ( *sepuluh juta rupiah* ) setiap hari Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat perlawanan maupun ada upaya hukum lainnya ;

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### 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

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ( para Tergugat ), dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V ( para Turut Tergugat ) untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini ;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

- Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah hadir kuasa hukumnya dan untuk Tergugat I hadir kuasa Insidentilnya, untuk Tergugat II hadir kuasa hukumnya, untuk Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya dan untuk Turut Tergugat I hadir kuasa hukumnya sedangkan untuk Tergugat I pada waktu mediasi tidak hadir dan hanya hadir pada waktu acara jawaban saja yaitu hadir Kuasa Insidentilnya sedangkan untuk acara Replik, Duplik serta pembuktian tidak pernah hadir. Untuk Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak pernah datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal **5 Juli 2022**, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat I** memberikan **jawaban** sebagai berikut:

- Bahwa, pada hari Rabu tanggal 26 Maret 1997 membeli tanah kosong/ pekarangan seluas  $\pm 340 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat puluh meter persegi), terletak di Jalan Raya Kalijaten No.82 RT 003/ RW 01 Taman, Kabupaten Sidoarjo

Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



dengan alas petok D No.77 persil 32 kelas d.1 berasal dari ikatan jual beli antara saudara Sri Margowaluyo sebagai penjual, Bapak Godian Wicaksono sebagai pembeli. Ikatan jual beli dilakukan di kantor Kelurahan. Mengetahui Kepada kelurahan Kalijaten Bpk. Ahkmad Iwan Jauhari.

- Bahwa sesuai catatan desa/ letter C/ Riwayat tanah Sejarah kepemilikan tanah atas nama Troeno P Lan pada tahun 1977 tanah tersebut dibeli oleh Bambang Irianto dan pada tahun 1990 di jual ke Saudara Sri Margowaluyo. Dalam keterangan surat tersebut disebutkan bahwa benar tanah tersebut milik Bpk. Sri Margowaluyo
- Bahwa objek yang disengketakan tersebut dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Bapak Godian Wicaksono dan bahwa penggugat mengatakan objek berupa tanah dan bangunan adalah salah, yang benar berupa tanah pekarangan kosong, dimana dalam hal ini apakah dibenarkan apabila tanah yang masih dalam sengketa bisa dibangun dan menjadi tempat usaha berupa Bank perkreditan Rakyat (BPR) selama ± 20 tahun. Apakah ada IMBnya.
- Bahwa dengan berjalannya waktu pada tanggal 6 April 1998 atas nama Bapak Godian mendaftarkan/ pensertifikatan tanah ke kantor pertanahan kabupaten Sidoarjo Alas bukti berupa berupa tanda terima.

Daftar isian 305/1998 No.4296 beserta blangko kuning model C no.01547.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** memberikan **jawaban** sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAKNYA

Bahwa didalam gugatan penggugat point 06 halaman 5 menyebutkan bahwa tanah pekarangan yang dibeli oleh Penggugat/sebagai Pembeli dalam buku tanah masih tertera atas nama Truno P.Lan dan belum pernah berubah nama-nama orang lain atau pihaklain. Oleh karena itu sesuai dengan hukum acara perdata seharusnya pihak Truno P.Lan harus ditarik sebagai Pihak Tergugat/Turut Tergugat.

### **PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI PERSONA STANDI IN YUDITIO UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

Bahwa dalam gugatan penggugat pada point 06 halaman 5 dengan jelas telah disebutkan oleh penggugat bahwa tanah pekarangan yang dibeli oleh Penggugat /sebagai Pembeli dalam buku tanah masih tertera atas nama **TrunoP.Lan dan belum pernah berubah nama-nama orang lain ataupun pihaklain.**

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



Sehingga proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I belum sempurna dan belum beralih kepemilikannya karena tanah pekarangan tersebut pemiliknya masih tertulis atas nama Truno P.Lan sehingga secara hukum acara perdata Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan atau tidak mempunyai PERSONA STANDI IN YUDITIO.

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan eksepsi tersebut diatas tergugat II mohon Majelis hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk memutuskan

- Menyatakan Tidak menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Tergugat II mohon dalil-dalil eksepsi tersebut di atas dinyatakan terulang kembali dalam pokok perkaraini;
2. Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat II;
3. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat pada Point 01 Tergugat II dengan ini berpendapat bahwa Tergugat II tidak mengetahui secara rinci dalil-dalil tersebut;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 02 Tergugat II tidak mengetahui secara terinci proses jual beli dari jual beli tanah dan sebuah bangunan antara Turut Tergugat I sebagai Penjual dengan Pihak Penggugat yang disebut sebagai objek perkara.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Point 03 mengenai keabsahan Akta Jual Beli nomor : 48/Tm/1982 tanggal 30 April 1982, Tergugat II tidakmengetahuinya , demikian juga apakah sebagai pembeli beritikad baik ( te goudere trouw or good faith ) Tergugat II tidakmengerti.
6. Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat pada Point 04, Point 05, Point 06, Point 07 Tergugat II tidak tahu persis dan tidak tahu apakah itu benaratau salah.
7. Bahwa Tidak benar jika Tergugat II menjual diam-diam obyek perkara ini tanpa sepengetahuan Penggugat, karena pada saat Tergugat II mengembalikan uang obyek jual beli Perkara ini kepada Tergugat I dan disaksikan dengan saksi2 lainnya juga diskasikan oleh Kuasa Hukum Perusahaan milik Penggugat.

*Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa proses Jual Beli atas obyek Perkara ini dari Tergugat II kepada Tergugat I telah dibatalkan karena Tergugat II telah mengembalikan uang jual beli tersebut kepada Tergugat I dengan disaksikan oleh Kuasa Hukum Perusahaan;
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Point 09 menurut Tergugat II sahnya jual beli tanah yang belum bersertifikat sesuai dengan Ketentuan Pasal 5 UUD Nomo 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang pada intinya menyatakan Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut system jual beli tanah sesuai hukum adat yaitu azaz tunai, terang dan riil.
10. Bahwa dalil penggugat pada point 10 adalah merupakan hak dari Penggugat untuk mengurus peralihan haknya atas tanah/ sebuah bangunan yang dibeli dari Turut Tergugat I guna pengurusan pensertifikatannya.
11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 11 Tergugat II tidak mengetahui kalau Tergugat I telah mengajukan proses permohonan pensertifikatan kepada Para Turut Tergugat V.
12. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 12, 13, 14, 15 menurut Tergugat II untuk kebenarannya harus dibuktikan dipersidangan yang agendanya adalah sidang pembuktian.
13. Bahwa atas dalil Penggugat pada point 16, Tergugat II menolak dengan tegas karena atas jual beli obyek perkara ini Tergugat II telah membatalkan Jual Beli tersebut dengan mengembalikan uang penjualan tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat I juga telah menerima uang tersebut dengan disaksikan oleh Kuasa Hukum Perusahaan milik Penggugat, sehingga tidak benar jika Tergugat II merugikan secara materiil dan immateriil terhadap Penggugat.
14. Bahwa oleh karena itu tidak benar dalil Penggugat pada point point 17 yang menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat pada point 18 dan 19 Penggugat harus bisa membuktikan kebenarannya di Persidangan.

Berdasarkan atas dasar-dasar dan alasan-alasan tersebut diatas Para Tergugat II mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengadili serta memutuskan :

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### 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)



**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat II
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O.)

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain : Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

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

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGUGAT OBSCURE LIBEL**

Bahwa dalam judul gugatan dan posita gugatannya Penggugat mendalilkan suatu Gugatan perbuatan melawan hukum atas Tergugat III dalam hal tindakan Tergugat III yang menolak menerbitkan surat keterangan Riwayat tanah atas nama Pengugat dikarenakan sesuai faktanya atas obyek tanah tersebut ada dua pihak yang saling mengklaim. Sehingga tidaklah dapat dikatakan tindakan Tergugat III yang menolak menerbitkan dapat di kategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, sebab dengan masih terdapatnya sengketa antara beberapa pihak justru Tergugat III menerapkan asas kehati-hatian agar tidak merugikan pihak lain dalam perkara ini, posisi hukum Tergugat III seharusnya bukan sebagai pihak Tergugat III namun cukup menjadi Pihak Turut Tergugat yang patuh pada putusan Pengadilan, dengan menjadikan Kelurahan Kalijaten sebagai Tergugat III, padahal tidak ada korelasi hukum dengan obyek sengketa maka jelaslah terjadi kekaburan dalam Gugatan PMH Penggugat, sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III mohon agar apa yang termuat pada eksepsi yang berkaitan dengan pokok perkara ini seluruhnya dianggap terulang kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat karena tidak sesuai dengan fakta hukum maupun ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku kecuali kebenaran diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat III;

*Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat III menolak Dalil Penggugat 6,7, 17 dan 18 menurut Tergugat III tindakan Tergugat III yang menolak Penerbitan Surat Keterangan yang dimohonkan oleh Penggugat telah sesuai ketentuan, dan fakta di lapangan di mana atas obyek tanah yang di mohonkan surat keterangan memang ada kedua belah pihak yang saling mengklaim yaitu Penggugat dan Tergugat I. sehingga jelas penolakan Tergugat III yang di dasarkan adanya sengketa tidaklah dapat di anggap sebagai suatu Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di mohon Penggugat pada posisinya pada Nomor 16 dan 17 karena Tergugat III berpedoman pada asas kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya;
4. Bahwa dengan melihat uraian yang di sampaikan pada poin 3 Jawaban ini maka telah jelas dalil gugatan Penggugat kepada Tergugat III tidak memenuhi seluruh unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdara terutama dalam unsur perbuatan melaawan hukum karena jelas tindakan Tergugat III telah sesuai dengtan fakta adanya saling klaim antara Penggugat dan Tergugat I sehingga penolakan yang telah sesuai fakta tersebut menghapuskan pula Unsur kesalahan dan kerugian. Selain itu tindakan Tergugat III melakukan penolakan tersebut sebagai wujud kehati-hatian Tergugat III selaku pihak yang menjabat sebagai Lurah di kalijaten. Sehingga walaupun Penggugat mengajukan Dalil sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang di sampaikan dalam poin 18, dalil tersebut haruslah di kuatkan dan di buktikan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan uraian tersebut maka sudah seharusnya seluruh dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat III melakukan suatu perbuatan melawan hukum haruslah di tolak;
5. Bahwa Tergugat menolak dalil Point 19, sebab Putusan serta merta sebenarnya terjemahan dari "*uitvoerbaar bij voorraad*" yang artinya adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta merta. Artinya, putusan yang dijatuhkan dapat langsung dieksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) [Herzien Inlandsch Reglement](#) ("HIR"), Pasal 191 ayat (1) [Reglement Voor de Buitengewesten](#) ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 [Reglement Op De Rechtsvordering](#) ("Rv"), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil,

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



dan masalah gugatan ini sama sekali jauh dan tidak masuk dalam syarat dan ketentuan diatas. Dalam buku “Hukum Acara Perdata” yang ditulis M. Yahya Harahap, S.H. disebutkan bahwa menurut Subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta), telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para hakim. Satu segi undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku “Hukum Acara Perdata” (hal. 898). Oleh karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan Penggugat yang terlalu berlebihan dalam menyikapi gugatan ini.

Maka berdasarkan uraian dalil – dalil tersebut diatas Tergugat III mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak dan/atau tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya – tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

#### **ATAU**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Turut Tergugat I** memberikan **jawaban** sebagai berikut:

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban pokok perkara *a quo*, Turut Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat

*Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda*



dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Turut Tergugat I *a quo*;

2. Bahwa, didalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan bahwasanya **Penggugat telah membeli dari Turut Tergugat I** atas sebidang tanah seluas kurang lebih 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, RT003/RW010, Kel./Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo
3. Bahwa, terhadap dalil Penggugat *a quo*, dalam hal ini Turut Tergugat I mengakui dan menyatakan bahwasanya dalil Penggugat sebagaimana tersebut adalah benar dan sesuai fakta, hal mana sebagaimana telah dilakukan dan dibuat akte-akte, sebagai berikut :
  - Akta **Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV), dengan pihaknya Turut Tergugat I berkedudukan sebagai Pihak Kesatu – Penjual dan Penggugat berkedudukan sebagai Pihak Kedua – Pembeli), dan
  - Akta **Kuasa Untuk Menjual No. 666 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV)
4. Bahwa, selain daripada dibuat-nya akta-akta tersebut, dalam hal ini sejak tanggal itu pula (28 Agustus 1990), Turut Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat hak penguasaan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, RT003/RW010, Kel./Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, sehingga dengan demikian sejak saat tersebut (28 Agustus 1990) segala manfaat dan/atau keuntungan dan/atau kerugian yang mungkin timbul atas sebidang tanah tersebut sepenuhnya telah beralih kepada Penggugat selaku Pemilik atas bidang tanah tersebut;
5. Bahwa, lebih lanjut, dalil Penggugat bahwasanya Turut Tergugat I sebelumnya telah memperoleh/membeli hak atas sebidang tanah tersebut dari seorang yang bernama TRUNO Pak LAN adalah juga **merupakan dalil yang benar** dan sesuai fakta, hal mana dikarenakan hal ini telah sesuai dengan AKTA JUAL BELI No. 48/Tm./1982 tanggal 30 April 1982, dibuat dihadapan SOEJONO,BA, /Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT Camat wilayah Kec. Taman Kabupaten Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat II), dimana dalam akte tersebut Turut Tergugat I telah membeli sebidang tanah

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Truno Pak Lan atas sebidang tanah hak bekas yasan No. Letter C.77 terletak di Wilayah Jawa Timur, Kab. Sidoarjo, Kec. Taman, Desa Kalijaten seluas kurang lebih 360M2 (*tiga ratus enam puluh meter persegi*), persil Nomor 32, Kohir No. 77 Blok d.I, dengan batas -batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Sdr. Marpuah
- Sebelah Timur : Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kodjin Dasuki
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. Rahmad Santoso

6. Bahwa, oleh karenanya dalam jawaban *a quo*, oleh karena rangkaian proses peralihan hak atas sebidang tanah tersebut dari semula milik Truno Pak Lan hingga kemudian beralih menjadi milik Turut Tergugat I, dan hingga kemudian pada tanggal 28 Agustus 1990 beralih menjadi milik Penggugat adalah telah memenuhi ketentuan dan peraturan prosedur hukum yang berlaku, maka dalam jawaban *a quo*, Turut Tergugat I mohon agar dapatnya:

- a. **AKTA JUAL BELI No. 48/Tm./1982 tanggal 30 April 1982**, dibuat dihadapan SOEJONO,BA, /Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT Camat wilayah Kec. Taman Kabupaten Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat II);
- b. Akta **Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV), dan
- c. Akta **Kuasa Untuk Menjual No. 666 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV)

**Dinyatakan sah dan mengikat secara hukum ;**

7. Bahwa, terhadap dalil-dalil yang disampaikan selanjutnya oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, dalam hal ini oleh karena sejak tanggal 28 Agustus 1990 / sejak dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 666 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV, maka segala manfaat dan/atau keuntungan dan/atau kerugian yang mungkin timbul atas sebidang tanah tersebut sepenuhnya telah beralih kepada Penggugat selaku Pemilik atas bidang tanah tersebut. Dan untuk itu Turut Tergugat I **tidak tahu menahu dengan seluruh kejadian sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.**
8. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* Penggugat adalah benar-benar telah membeli sebidang tanah sebagaimana tersebut maka dalam jawaban *a quo* Turut Tergugat I mohon kehadapan Bapak/Ibu Ketua Pengadilan

Halaman 22 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

**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)



Negeri Sidoarjo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian / seluruhnya serta menyatakan sah dan mengikat secara hukum atas akte-akte sebagai berikut :

- a. **AKTA JUAL BELI No. 48/Tm./1982 tanggal 30 April 1982**, dibuat dihadapan SOEJONO,BA, /Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT Camat wilayah Kec. Taman Kabupaten Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat II);
  - b. Akta **Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV), dan
  - c. Akta **Kuasa Untuk Menjual No. 666 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (*In casu* : Turut Tergugat IV)
9. Bahwa, selain daripada itu, oleh karenanya adalah juga wajar dan beralasan hukum apabila kemudian dalam perkara *a quo* Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan dibebani untuk membayar biaya perkara yang mungkin timbul dalam perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa berdasarkan uraian/hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini Turut Tergugat I dengan penuh kerendahan hati mohon kehadapan Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar dapatnya berkenan memeriksa perkara *a quo* seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dan/atau seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta-akta sebagai berikut :
  - a. **AKTA JUAL BELI No. 48/Tm./1982 tanggal 30 April 1982**, dibuat dihadapan SOEJONO,BA, /Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT Camat wilayah Kec. Taman Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat II);
  - b. Akta **Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat IV)
  - c. Akta **Kuasa Untuk Menjual No. 666 Tanggal 28 Agustus 1990**, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (Turut Tergugat IV)





Adalah **SAH dan MENGIKAT SECARA HUKUM** ;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku ;

**Dan / Atau :**

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I telah diajukan Replik oleh Penggugat dan terhadap Replik tersebut telah dijawab oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dengan Dupliknya masing-masing sedangkan untuk Tergugat I tidak mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, **Penggugat** dipersidangan telah mengajukan **bukti tertulis** berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah, Nomor 665, Tanggal 28-08-1990, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kuasa Untuk Menjual, Nomor 666, Tanggal 28-08-1990, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor : 48/Tm/1982, tanggal 30 April 1982, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Kwitansi sebagai bukti pelunasan atas pembelian tanah dan bangunan terletak di Jalan Kalijaten Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Tgl.28-8-1990 sebesar Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), diberi tanda bukti P.4
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk ( KTP ), NIK : 3578046310500005, atas nama Margaretha Juni Tomasowa, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga ( KK ) Nomor : 3578040301083612, Tanggal 27-12-2012, atas nama Margaretha Juni Tomasowa, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Ikatan Jual Beli, tertanggal 26 Maret 1997, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Gambar / Denah Rencana Pembangunan Perkantoran Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Taman, Sidoarjo dan perincian Anggaran Tgl. 18-12-1998, diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi Surat Pemblokiran Permohonan Sertifikat, Tanggal 8 Januari 1999, diberi tanda bukti P.9;

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



10. Fotokopi Surat Nomor : 600.351.0-3880, Tanggal 01 Desember 2000, diberi tanda bukti P.10;

11. Fotokopi Surat Nomor : 005.351.0-231, Tanggal 22 April 2002, diberi tanda bukti P.11;

12. Fotokopi Surat Nomor : 181/62/438.7.7.7/2021, Tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.12;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.3, P.7, P.8, P.9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa **Penggugat** selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang **saksi** yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. IMAM HIDAYAT.

- Bahwa saksi bekerja di kantor PT. Kusuma Kartika Internusa dimana bapak Gjabah direktornya sedangkan Penggugat adalah istri dari bapak Gjabah;
- Bahwa saksi bekerja di kantor PT. Kusuma Kartika Internusa sejak tahun 2018;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perkara ini oleh karena Ibu Margaretha (Penggugat) dan Suaminya pernah membahas hal tersebut di kantor PT. Kusuma Kartika Internusa;
- Bahwa di dalam pembahasan tersebut dibahas masalah pengajuan sertifikat atas tanah di Kalijaten yang tidak bisa dilaksanakan oleh Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Sidoarjo oleh karena terhadap tanah tersebut ada juga orang lain yang melakukan pendaftaran untuk pensertifikatannya;
- Bahwa orang lain yang melakukan pendaftaran untuk pensertifikatan tanah di Kalijaten tersebut adalah bapak GO DIAN;
- Bahwa pendaftaran tanah di Kalijaten tersebut untuk pensertifikatannya tersebut ke BPN Sidoarjo pada tahun 1997;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tanah obyek sengketa di Kalijaten dibeli Penggugat dari BAMBANG IRIANTO (Turut Tergugat I) pada tahun 1990 yang dibeli seharga Rp.32.000.000,- (Tiga puluh dua juta rupiah) dan pembelian tersebut ada Akta Notarisnya;
- Bahwa setelah membeli Tanah tersebut kemudian Penggugat merobohkan bangunan lamanya lalu didirikan bangunan baru dan

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai Kantor Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Artha Kencana hingga sekarang;

- Bahwa pengetahuan saksi tersebut berdasarkan cerita dan berkas obyek tanah Kalijaten yang diberikan Penggugat kepada saksi;

## 2. MOHAMMAD SURYA ANDHIKA

- Bahwa saksi adalah karyawan dari Bapak Gjabah yang adalah suami Penggugat sejak bulan November tahun 2019 sampai dengan sekarang yang mana saksi bekerja sebagai administrasi pertanahan di PT. Kusuma Kartika Internusa yang mana direktornya Bapak Gjabah ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini oleh karena saksi melihat dari berkas obyek tanah perkara ini yaitu pada bulan Agustus 1990 terdapat perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I di Notaris Tantien Bintarti (Turut Tergugat IV);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut asalnya dibeli Turut Tergugat I dari Truno P.Lan dihadapan PPAT Camat;
- Bahwa saksi juga melihat bukti P-2, P-3, P-4, P-9 dan P-10 dari berkas yang diterima saksi;
- Bahwa tujuan saksi melihat berkas atas Tanah obyek perkara di tempat saksi bekerja oleh karena saksi ditugaskan untuk merekap berkas-berkas tanah dalam kota yang belum memiliki sertifikat yang salah satunya adalah tanah obyek perkara di kalijaten;
- Bahwa tanah obyek perkara tidak dapat disertifikatkan oleh karena di BPN Kabupaten Sidoarjo ada 2 (dua) orang yang mengajukan sertifikat terhadap obyek perkara yaitu Penggugat dengan GO DIAN (Tergugat I);
- Bahwa di atas tanah obyek perkara berdiri kantor Bank perkreditan Rakyat (BPR) ;

Menimbang, bahwa **Tergugat II** untuk membuktikan dalilnya dipersidangan telah mengajukan **bukti tertulis** berupa:

1. Fotokopi Berita Acara tanggal 30 Nopember 1999, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pembayaran dan Penyelesaian Kewajiban tanggal 26 desember 2008, diberi tanda bukti TII-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa **Tergugat II** selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 1 (satu) orang **saksi** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. NINIK NURCAHYANI.

- Bahwa saksi adalah istri dari Tergugat II yang mana Tergugat II adalah keponakan dari bapak GJABAH SUKARNO yang beristrikan Penggugat;
- Bahwa Tergugat II adalah Komisaris di BPR Arta Kencana;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek perkara terletak di Kalijaten;
- Bahwa setahu saksi Tanah obyek perkara adalah milik Penggugat;
- Bahwa Tanah obyek perkara pernah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada tahun 1997 seharga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta) tetapi baru dibayar oleh Tergugat I sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta);
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh karena BPR terkena krisis moneter;
- Bahwa kemudian pembelian tanah obyek perkara tersebut kemudian dibatalkan oleh karena Penggugat tidak menginginkannya sehingga Tergugat II menyerahkan sertifikat rumahnya di Griya Kebraon Surabaya sebagai jaminan kepada Tergugat I sebagaimana bukti T.II-1;
- Bahwa kemudian Tanah tergugat II tersebut telah ditebus dengan memberikan uang kepada Tergugat I melalui istrinya Bernama MARIATI sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta) yang mana pembayaran tersebut dibuatkan suratnya yaitu bukti T.II-2;

Menimbang, bahwa **Tergugat III** untuk membuktikan dalilnya dipersidangan telah mengajukan **bukti tertulis** berupa:

1. Fotokopi Buku Letter C tahun 1960, Persil 32, dl, Luas 0,036 Ha (360 M<sup>2</sup>), atas nama Troeno P Lan Nomor: 77, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Buku Letter C tahun 1985, Persil 45,d, Luas Tanah 345 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Irianto Nomor: 451, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Undangan Camat Taman Nomor: 005/890/404.94.1/99 tanggal 8 November 1999 Acara Penyelesaian masalah tanah di Kalijaten, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama antara Go Dian Wicaksono dengan Sri Margo Waluyo pada tanggal 10 Nopember 1999, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Surat Undangan Camat Taman Nomor: 005/928/404.94.1/99 tanggal 22 November 1999 Acara Penyelesaian masalah tanah di Kalijaten, diberi tanda bukti T.III-5;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Pernyataan Sri Margo Waluyo pada tanggal 24 Nopember 1999, diberi tanda bukti TIII-6;
7. Fotokopi Surat Undangan Camat Taman Nomor: 005/925/404.94.1/99 tanggal 29 November 1999 Acara Penyelesaian masalah tanah di Kalijaten, diberi tanda bukti TIII-7;
8. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Buku Sertifikat atas nama Sri Margo Waluyo pada tanggal 30 Nopember 1999, diberi tanda bukti TIII-8;
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 2374 atas nama Sri Margo Waluyo berada di Jalan Griya Kebraon Tengah Blok M-09, diberi tanda bukti TIII-9;
10. Fotokopi Surat Undangan Camat Taman Nomor: 000/404.94.1/99 tanggal 17 Desember 1999, diberi tanda bukti TIII-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Sri Margo Waluyo pada tanggal 22 Desember 1999, diberi tanda bukti TIII-11;
12. Fotokopi Daftar Hadir warga kelurahan kalijaten tentang Penyelesaian Tanah Darah di Kelurahan Kalijaten tanggal 12 Mei 2000 beserta Lampiran Surat Pernyataan tanggal 13 Mei 2000 atas nama Sri Margo Waluyo dan Ninik Nurcahyani, diberi tanda bukti TIII-12;
13. Fotokopi Surat Kelurahan Kalijaten Nomor: 181/62/438.7.7.7/2021 tanggal 15 Oktober 2021 Perihal: Jawaban Permintaan Data, diberi tanda bukti TIII-13;
14. Fotocopy Surat tanggal 12 Januari 1999 dari Benny Santoso kuasa dari Ny. Margaretha Junie Tomasowa yang ditujukan kepada Kepala Kantor Kelurahan Kalijaten Kecamatan Taman Sidoarjo, Perihal Pemblokiran Permohonan Sertifikat an. Truno P.Lan, diberi tanda bukti TIII-14

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-9, TIII-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa **Tergugat III** selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang **saksi** yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. AKHMAD IWAN JAUHARI.

- Bahwa saksi adalah Lurah Kalijaten dari Tahun 1995 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah obyek perkara yang dilakukan oleh SRI MARGO WALUYO (Tergugat II) sebagai pihak penjual dengan GO DIAN WICAKSONO (Tergugat I) sebagai pihak pembeli;

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah yang dijual Tergugat II tersebut status tanahnya masih Letter C atas nama TRUNO P. LAN;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut setahu saksi ada peralihan tanah dari TRUNO P. LAN kepada BAMBANG IRIANTO (Turut Tergugat I) dan kemudian beralih lagi dari BAMBANG IRIANTO (Turut Tergugat I) kepada SRI MARGARETHA (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi Tergugat II adalah keponakan dari Penggugat karena Tergugat II memanggil Penggugat dengan sebutan Tante;
- Bahwa setahu saksi BPR dalam kondisi kolaps sehingga Tergugat II menjual obyek perkara yang adalah asset BPR kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi hanya secara lisan diberitahu Tergugat II kalau Tergugat II mendapat asset dari Penggugat berupa tanah kemudian dibuat surat Pernyataan jual beli tanah obyek perkara antara Tergugat II dengan Tergugat I dihadapan saksi sebagaimana bukti P-7;
- Bahwa waktu tanah obyek perkara tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I tanah obyek perkara belum bersertifikat dan PBB-nya masih atas nama TRUNO P.LAN;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Surat Pernyataan Bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II (Bukti T.III-4), Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat II (Bukti T.III-6) dan Berita Acara Penyerahan Sertifikat Tanah atas nama Tergugat II yang berada di Griyo Kebraon Tengah (bukti T.III-8) oleh karena saksi sebagai saksi dan pihak yang mengetahui di dalam pembuatan surat-surat tersebut;
- Bahwa intinya setahu saksi terhadap jual beli terhadap obyek perkara antara Tergugat II dengan Tergugat I telah dilakukan pembatalan dengan jalan Tergugat II mengembalikan uang kepada Tergugat I yang nilainya lebih tinggi;
- Bahwa setahu saksi PBB terhadap tanah obyek perkara sempat beralih nama menjadi nama Tergugat I di tahun 1998;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek perkara dikuasai oleh Penggugat;

## 2. SOEMARDI.

- Bahwa saksi adalah staf Kelurahan Kalijaten dari sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu saksi Tanah obyek perkara di Letter C pada bukti T.III-1 atas nama Truno P.Lan di Letter C nomor 77;
- Bahwa di lokasi Tanah sengketa berdiri bangunan yang dikontrak oleh BPR;

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi BPR sudah berdiri sekitar 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa PBB atas lokasi Tanah sengketa atas nama GO DIAN WICAKSONO (Tergugat I) akan tetapi saksi tidak tahu siapa yang membayar PBB tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengantar PBB ke kantor BPR tetapi selalu mengantarkan ke Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang arti pencoretan yang ada di bukti T.III-1;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** untuk membuktikan dalilnya dipersidangan telah mengajukan **bukti tertulis** saja dan tidak mengajukan saksi-saksi. Adapun bukti tertulis yang di ajukan yaitu:

1. Fotokopi Akta Jual Beli No. 48/Tm. / 1982 tanggal 30 April 1982, dibuat dihadapan Soejono, BA., Camat/PPAT Kecamatan Taman, Kab. Sidoarjo, diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah No. 665 tanggal 28 Agustus 1990, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo, diberi tanda bukti TTI-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual No. 666 tanggal 28 Agustus 1990, dibuat dihadapan Tantien Bintarti, SH., Notaris di Sidoarjo (In casu : Turut Tergugat IV), diberi tanda bukti TTI-3;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT-1 diajukan tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap Tanah Obyek perkara telah dilakukan **pemeriksaan setempat** pada tanggal 10 Oktober 2022 yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam Berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara masing-masing telah mengajukan **kesimpulannya** pada persidangan tanggal 25 Oktober 2022;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### 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)



1. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAKNYA.

Menimbang, bahwa alasan eksepsi ini adalah oleh karena Penggugat didalam gugatan penggugat point 06 halaman 5 menyebutkan bahwa tanah pekarangan yang dibeli oleh Penggugat/sebagai Pembeli dalam buku tanah masih tertera atas nama Truno P.Lan dan belum pernah berubah nama-nama orang lain atau pihak lain. Oleh karena itu sesuai dengan hukum acara perdata seharusnya pihak Truno P.Lan harus ditarik sebagai Pihak Tergugat/Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim dengan tidak ditariknya Truno P.Lan sebagai Pihak Tergugat/Turut Tergugat tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak hal ini adalah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 yang mempunyai Kaidah Hukum : Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya dan Putusan Mahkamah Agung No.3909 K/Pdt/1994, tanggal 11 April 1997, yang mempunyai Kaidah hukum : Adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. Sehingga oleh karenanya berdasarkan kedua Putusan Mahkamah Agung tersebut maka eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI PERSONA STANDI IN YUDITIO UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

Menimbang, bahwa alasan eksepsi ini adalah tanah pekarangan yang dibeli oleh Penggugat /sebagai Pembeli dalam buku tanah masih tertera atas nama **Truno P.Lan dan belum pernah berubah nama-nama orang lain atau pihak lain.** Sehingga proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I belum sempurna dan belum beralih kepemilikannya karena tanah pekarangan tersebut pemiliknya masih tertulis atas nama Truno P.Lan sehingga secara hukum acara perdata Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan atau tidak mempunyai PERSONA STANDI IN YUDITIO.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam pembuktian mengenai pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama pokok perkaranya sehingga karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



**3. GUGATAN PENGUGAT OBSCURE LIBEL.**

Menimbang, bahwa alasan eksepsi ini adalah oleh karena tindakan Tergugat III yang menolak menerbitkan surat keterangan Riwayat tanah atas nama Pengugat dikarenakan sesuai faktanya atas obyek tanah tersebut ada dua pihak yang saling mengklaim sehingga tidaklah dapat dikatakan tindakan Tergugat III yang menolak menerbitkan dapat di kategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, sebab dengan masih terdapatnya sengketa antara beberapa pihak justru Tergugat III menerapkan asas kehati-hatian agar tidak merugikan pihak lain dalam perkara ini, posisi hukum Tergugat III seharusnya bukan sebagai pihak Tergugat III namun cukup menjadi Pihak Turut Tergugat yang patuh pada putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam pembuktian mengenai pokok perkaranya yang nanti akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pembuktian pokok perkara sehingga karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah supaya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan sebuah bangunan, dari Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm$  360 M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak di Jalan Raya Kalijaten, No. 82, RT.003/RW.010, Kel/Desa Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 665, tanggal 28-08-1990 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV / Tantien Bintarti,S.H., / Notaris di Sidoarjo ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mendukung dalil gugatan Penggugat dengan mengajukan bukti tertulis bertanda TTI-1 sampai dengan TTI-3

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyangkal dalil gugatan Penggugat yangmana untuk Tergugat I untuk dalil sangkalannya tersebut tidak mengajukan bukti baik tertulis maupun saksi. Untuk Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan bukti tertulis bertanda PII-1 dan PII-2 dan 1 (satu) orang saksi. Sedangkan Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III untuk mendukung dalil sangkalannya mengajukan bukti tertulis bertanda TIII-1 sampai dengan TIII-14 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari alat bukti tertulis maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat II, Tergugat III dan Terut Tergugat I maka Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti tersebut yang berhubungan dengan pembahasan pokok perkaranya saja, sedangkan bukti surat maupun saksi yang tidak dipertimbangkan maka Majelis Hakim menganggapnya tidak ada hubungan dengan pembahasan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang pokok di dalam pembuktian perkara a quo adalah apakah **Obyek perkara** yaitu sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kalijaten, No. 82, RT. 003 / RW. 010, Kelurahan/ Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupten Sidoarjo, seluas ± 360 M2 (Tiga ratus enam puluh meter persegi) dengan alas hak Letter C No.77, Persil 32 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Sdr. Mapuah / Carly Mariano ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Kalijaten ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kodjin Dasuki / Musriah ;
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. Rahmad Santoso / Muslimin ;

Adalah milik Penggugat ? yang mana tanah obyek perkara sesuai hasil pemeriksaan setempat telah berdiri bangunan kantor PT.BPR Taman Arta Kencana dan batas-batasnya yaitu:

- Sebelah Utara : Tanah Sdr. Mapuah / Carly Mariano yang saat ini diatasnya terdapat Kantor Notaris Dwita Angraini,S.H,M.Kn.;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Kalijaten ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Kodjin Dasuki terakhir milik Joyo Hartono ;
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. Rahmad Santoso / Muslimin ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini:

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-1 dan P-2 yangmana bukti P-1 sama dengan bukti TTI-2 dan bukti P-2 sama dengan TTI-3 dan P-3 membuktikan Tanah Obyek perkara pada tanggal **28 Agustus 1990** telah dijual oleh Turut Tergugat I (Bambang Irianto) sebagai pihak Penjual kepada

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (Nyonya Margaretha Junie Tomasowa) sebagai pihak Pembeli dengan harga Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tanah Obyek Perkara tersebut sesuai dengan bukti bertanda P-3 yang sama dengan bukti TTI-1 awalnya adalah tanah milik TRUNO Pak LAN yang dijual kepada Turut Tergugat I (Bambang Irianto) pada tanggal **30 April 1982** ;

Menimbang, bahwa bukti P-3/TTI-1 tersebut walaupun dipersidangan diajukan berupa foto copy dari foto copy akan tetapi oleh karena oleh Tergugat I didalam jawabannya hal tersebut dibenarkan dan bukti P-3/TTI-1 tersebut juga bersesuaian dengan bukti TIII-1 dan TIII-2 maka bukti P-3/TTI-1 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti tertulis ;

Menimbang, bahwa dalil sangkalan Tergugat I di dalam jawabannya menurut Tergugat I Tanah Obyek Perkara adalah tanah atas nama Troeno P Lan yang pada tahun 1977 yang mana tanah tersebut dibeli oleh Bambang Irianto (Turut Tergugat I) dan kemudian tanah obyek perkara tersebut pada tahun 1990 di jual ke Saudara Sri Margowaluyo (Tergugat II) dan pada tanggal 26 Maret 1997 oleh Tergugat I Tanah Obyek perkara tersebut dibelinya dari Tergugat II yang Ikatan jual belinya dilakukan di kantor Kelurahan, mengetahui Kepada kelurahan Kalijaten Bpk. Ahkmad Iwan Jauhari;

Menimbang, bahwa terhadap dalil sangkalannya tersebut Tergugat I tidak mengajukan satupun alat bukti baik tertulis maupun saksi akan tetapi dalil Tergugat I tersebut didukung dengan bukti P-7 yang diajukan Penggugat yang walaupun bukti P-7 tersebut berupa fotocopy dari fotocopy tetapi karena diajukan oleh Penggugat maka dapat mendukung dalil Tergugat I yang menyatakan Tanah Obyek Perkara dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam jawabannya mengakui terhadap Tanah Obyek perkara telah dijualnya kepada Tergugat I akan tetapi jual beli Tanah Obyek Perkara tersebut telah dibatalkan yaitu dengan cara Tergugat II mengembalikan uang jual beli Tanah Obyek Perkara kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya tersebut Tergugat II mengajukan bukti bertanda TII-1 dan TII-2 yang mana walaupun TII-1 tersebut berupa foto copy dari foto copy akan tetapi karena ada hubungannya dengan bukti TII-2 maka dapat diterima sebagai bukti dan juga hal tersebut didukung oleh saksi Tergugat II yaitu Ninik Nurcahyani yang mana walaupun saksi tersebut adalah istri dari Tergugat II akan tetapi oleh karena saksi tersebut yang ikut dalam pihak di bukti TII-2 maka kesaksiannya sepanjang bukti TII-2 diterima oleh Majelis Hakim;

Halaman 34 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti Bukti TII-1 dan TII-2 juga berhubungan dengan bukti TIII-4, TIII-6, TIII-8 TIII-9, TIII-11, TIII-12;

Menimbang, bahwa dari bukti TII-1, TII-2 bukti TIII-4, TIII-6, TIII-8 TIII-9, TIII-11, TIII-12 tersebut menurut Majelis Hakim dalil Tergugat II yang menyatakan jual beli Tanah Obyek Perkara tersebut telah dibatalkan yaitu dengan cara Tergugat II mengembalikan uang jual beli Tanah Obyek Perkara kepada Tergugat I adalah dalil yang benar dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Tanah Obyek Perkara yang menurut Tergugat I adalah Tanah Tergugat II yang dibeli dari Turut Tergugat I ternyata baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada membuktikannya maka menurut Majelis Hakim tidak ada alas hak Tergugat II untuk menjual Tanah Obyek Perkara kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan kalau Tanah Obyek Perkara adalah Tanah milik Penggugat sebaliknya perbuatan Tergugat II yang menjual Tanah Obyek Perkara kepada Tergugat I tanpa alas hak adalah perbuatan yang melawan hukum demikian juga perbuatan Tergugat I yang telah menerima uang pembatalan jual beli Tanah Obyek perkara dari Tergugat II tetapi tidak melepaskan haknya terhadap Tanah Obyek Perkara adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Tergugat III oleh karena sebagai pihak yang mengetahui perbuatan hukum jual beli Tanah obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I dan hal itu terbukti dari adanya bukti P-7 dan juga tidak tertibnya administrasi di buku desa tentang adanya peralihan hak dalam perkara ini maka menurut Majelis Hakim Tergugat III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat untuk Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V juga dinyatakan melakukan Perbuatan melawan Hukum hal tersebut menurut Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka menurut Majelis Hakim petitum 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 dan 14 dari gugatan Penggugat dapatlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dikabulkan untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 11 majelis Hakim menolaknya oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan secara tegas dan nyata

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materiilnya maupun immateriil demikian juga dengan petitum 12 menurut majelis hakim juga haruslah ditolak oleh karena tidak jelas perbuatan seperti apa terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menjalankan isi putusan ini karena tidak ada petitum yang menghukum ketiganya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 13 Majelis Hakim juga menolaknya karena tidak sesuai dengan pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas maka gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim dapatlah untuk dikabulkan Sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berada di pihak yang kalah, maka kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menyatakan Gugatan Penggugat di kabulkan Sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli, Nomor : 48 / Tm / 1982, Tanggal 30 April 1982, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II/Soejono,B.A/selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat di daerah kerja di Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;
3. Menyatakan sah secara hukum :
  - 3.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 665, tanggal 28-08-1990 ;
  - 3.2. Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 666, tanggal 28-08-1990 ;yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H/Notaris di Sidoarjo ;
4. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal hukum Akta Jual Beli,Nomor : 110 / TM/TMT/1998,Tgl 4 April 1998 yang dibuat oleh Turut Tergugat III/Drs. H. Tamat / Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat, di daerah kerja di Kec. Taman, Kab Sidoarjo ;
5. Menyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal hukum, Surat Pernyataan Ikatan Jual Beli, tanggal 26 Maret 1997, yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II, mengetahui Tergugat III/selaku Kepala Kelurahan Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo ;

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda

#### 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

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum ( *on rectmatige daad or on rechtmatige over headsdaad* );
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan sebuah bangunan, Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak di Jalan Raya Kalijaten, No. 82, RT.003/RW.010, Kel/Desa Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 665, tanggal 28-08-1990 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV / Tantien Bintarti,S.H., / Notaris di Sidoarjo ;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk dihentikan dan tidak menerbitkan permohonan pensertifikatan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat V atas tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli, No.110/TM/TMT/1998, Tgl 4 April 1998, berikut Petok No.77,Persil No.32,Kls D.I, luas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) a/n. Truno P. Lan, yg terletak di Jl Raya Kalijaten No. 82, RT.003/RW. 010,Kel/Desa Kalijaten, Kec Taman, Kab Sidoarjo ke a/n. Truno P. Lan yang cacat hukum dan batal demi hukum;
9. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membuatkan Surat Keterangan Riwayat Tanah atas obyek sengketa berupa Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak di Jalan Raya Kalijaten No. 82, RT. 003/RW. 010, Kel./Desa Kalijaten, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo yang dahulu tertulis atas nama Truno P. Lan, dan / atau surat-surat kepemilikan lainnya atas tanah a quo menjadi atas nama Margaretha Juni Tomasowa / Penggugat, guna dan untuk kepentingan persyaratan pengurusan pensertifikatan menjadi atas nama Penggugat / Margaretha Juni Tomasowa;
10. Menyatakan keputusan ini berlaku sebagai tindak lanjut untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagai perwujudan dari dibuatnya Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 666, tanggal 28-08-1990 atas sebidang tanah, dengan Petok No. 77, Persil No. 32, Kelas D.I, seluas  $\pm 360$  M2. ( *tiga ratus enam puluh meter persegi* ) yang terletak Jalan Raya Kalijaten No.82, RT.003/RW.010, Kelurahan/Desa Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, dan sebagai perwujudan jual beli yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 665, tanggal 28-08-1990 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat IV/Tantien Bintarti,S.H./Notaris di Sidoarjo ;

Halaman 37 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ( para Tergugat ), dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V ( para Turut Tergugat ) untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara Tanggung renteng sebesar Rp5.625.000,00 (lima juta enam ratus dua puluh lima ribu)
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2022, oleh kami, Leba Max Nandoko Rohi, S.H., sebagai Hakim Ketua , Afandi Widarijanto, S.H. dan Drs. H. Imam Khanafi Ridhwan, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 126/Pdt.G/2022/PN.Sda tanggal 13 Mei 2022, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 15 November 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua bersama dengan para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Diana Syahbani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dengan hadirnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I maupun Kuasanya, Tergugat II maupun Kuasanya, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Afandi Widarijanto, S.H.

Leba Max Nandoko Rohi, S.H.

Drs. H. Imam Khanafi Ridhwan, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Diana Syahbani, S.H., M.H.

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Sda





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

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp. 100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp. 100.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp. 4.184.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp. 1.116.000,00;
7. Sumpah .....	:	Rp. 75.000,00;
		<hr/>
		<b>: Rp. 5.625.000,00;</b>

**(lima juta enam ratus dua puluh lima ribu)**