



**PUTUSAN**

**Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**WIWIK SRI WAHYUNI**, bertempat tinggal di Dusun Sumber Jeding Lingk.Krajan Rt 001/012, Seputih, Mayang, Kabupaten Jember, Jawa Timur, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

**TALITHA ADNA DARREL CALUELLA RIYANTO**, bertempat tinggal di Dusun Sumber Jeding Lingk.Krajan Rt 001/012, Seputih, Mayang, Kabupaten Jember, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

**Penggugat I dan Penggugat II** dalam perkara aquo selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**,

Dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada **Nasimatur Rahmah, S.H., M.H.**, Advokat yang berkantor di Perum Bukit Permai Ab - 04 Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No 197/Pendaft/Pdt/2023 tanggal 16 Mei 2023, yang kemudian Para Penggugat mencabut kuasanya tersebut berdasarkan surat tanggal 14 November 2023 yang ditandatangani oleh Para Penggugat kemudian mengganti Kuasanya kepada **Himawan Indra Sakti MB, S.H.**, Advokat yang berkantor di Perum ITB Cluster Queen Kutai A5 Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 November 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No. 674/Pendaft/Pdt/2023 tanggal 11 November 2023;

Lawan:

**HOSEN HAMID**, bertempat tinggal di Dusun Sumber Jeding Lingk.Krajan Rt 001/012, Seputih, Mayang, Kabupaten Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Sutamrin, S.H..M.H, Advokat yang berkantor di Jl.Slamet Riyadi No.49 Kab.Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16

*Halaman 1 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No.314/Pendaft/Pdt/2023 tanggal 19 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**BAISUINI**, bertempat tinggal di Dusun Sumber Jeding Lingk.Krajan Rt 001/012, Seputih, Mayang, Kabupaten Jember, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mohamad Sutamrin, S.H..MH**, Advokat yang berkantor di Jl.Slamet Riyadi No.49 Kab.Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No.210/Pendaft/Pdt/2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**Tergugat I dan Tergugat II** dalam perkara aquo selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**,

**Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**, tempat kedudukan Jalan Kh, S.H.iddiq No. 55, Jemberkidul, Kaliwates, Kabupaten Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sunarso Edi Purwanto, SH,dkk** Pegawai BPN Jember yang berkantor di Jl.KH Ahmad Shidiq No. 55 Jember berdasarkan surat kuasa No.1004/sk/14.35.09/V/2023 tanggal 22 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember No.213/Pendaft/Pdt/2023 tanggal 23 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

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 27 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 11 Mei 2023 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar dan/atau dalil-dalil diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagaimana hal-hal berikut ini:

1. Bahwa SUBARI (alm) menikah dengan TOHANI (alm) telah dikaruniai 1 (satu) orang anak yaitu:

*Halaman 2 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. RIYANTO (sudah meninggal dunia dan menikah dengan WIWIK SRI WAHYUNI mempunyai 3 (tiga) orang anak;
  - a.1. **TALITHA ADNA DARREL CALUELLA R;**
  - a.2. **ZERLINDA BELVA AMI LETYSIA RIYANTO;**
  - a.3. **YAFFA ADARA LUFENA FANE RIYANTO (alm);**
2. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah alm. HAJJAH TOHANI dari alm. RIYANTO yang notabene satu – satunya anak kandung alm. HAJJAH TOHANI berdasarkan Kartu Keluarga Nomor. 3509261009055548;
3. Bahwa untuk menegaskan hak PARA PENGGUGAT selaku ahli waris yang sah alm. HAJJAH TOHANI dari alm. RIYANTO yang notabene satu – satunya anak kandung alm. HAJJAH TOHANI, ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut :

“Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si meninggal.”

Dengan demikian, PARA PENGGUGAT secara hukum berhak atas harta peninggalan alm. RIYANTO sebagaimana dinyatakan pada point 1 (satu) diatas.Lebih lanjut, ketentuan Pasal 834 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut :

Ayat (1) :

“Tiap – tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.Ayat (3) :“Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dang anti rugi menurut peraturan termaktub dalam bab ketiga buku ini terhadap gugatan pengembalian barang milik.Berdasarkan dalil dan ketentuan diatas, PARA PENGGUGAT selaku ahli waris yang sah alm. RIYANTO, secara hukum memiliki hak gugat (*legitima persona standi in judicio*) serta menuntut hak, pendapatan, dengan ganti rugi atas harta peninggalan alm. RIYANTO.

Halaman 3 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



4. Bahwa semasa hidup alm. HAJJAH TOHANI mempunyai sebidang tanah pekarangan seluas 273 M2 dengan identitas tanah Nomor C : 994, Persil No. 47, Klas D II, dengan atas nama HAJJAH TOHANI, yang termaktub dalam SERTIFIKAT HAK MILIK No. 95 Tahun 2003 atas nama HOSEN HAMID Luas 1189 m2 (dibeli sebagian oleh Hajjah Tohani dari Hosen Hamid / TERGUGAT I) yang terletak di Dusun Sumber Jeding Lingk. Krajan RT 001/012 Desa.Seputih, Kec. Mayang, Kab. Jember, Provinsi Jawa Timur, yang batas - batas tanah diatas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pekarangan Pak Mus  
Sebelah Timur : Pekarangan Hosen Hamid  
Sebelah Selatan : Jalan PUD  
Sebelah Barat : Pekarangan Hosen Hamid

**Selanjutnya disebut : Tanah Tersengketa.**

5. Bahwa, setelah Bapak RIYANTO meninggal pada tanggal 01 April 2011, PENGGUGAT II hidup bersama dengan neneknya yang bernama BU HAJJAH TOHANI, sampai BU HAJJAH TOHANI meninggal pada tanggal 18 Januari 2021;

6. Bahwa setelah BU HAJJAH TOHANI meninggal, karena untuk kebutuhan hidup dan pendidikan sekolah PARA PENGGUGAT, karena ayahnya sudah meninggal, maka akan menjual tanah waris milik ayahnya RIYANTO tersebut, akan tetapi ketika akan menjual ternyata oleh TERGUGAT I tiba – tiba tanpa sepengetahuan HAJJAH TOHANI dan ahli warisnya, tanah tersebut oleh TERGUGAT I sudah di jual tanah kepada TERGUGAT II pada tahun 2019, dan disertifikatkan atas nama TERGUGAT II yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 95 atas nama BAISUNI dengan Luas 1189 M2, padahal di dalam sertifikat tersebut, sebagian tanah seluas 273 M2 adalah milik BU HAJJAH TOHANI berdasarkan AKTE JUAL BELI ANTARA HOSEN HAMID dengan HAJJAH TOHANI yang tertuang dalam AKTE JUAL BELI NOMOR : 26/MYG/2010 TERTANGGAL 25 JANUARI 2010;

7. Bahwa pernah dilakukan somasi untuk mediasi penyelesaian secara kekeluargaan, akan tetapi PARA TERGUGAT menghindar dan tidak mau musyawarah dan tidak memperdulikan tanah yang menjadi milik PARA PENGGUGAT (*Tanah tersengketa yang sudah dijual oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, kemudian dijual lagi oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II*);



8. Bahwa, keabsahan peralihan kepada TERGUGAT II dengan tanpa dasar surat peralihan hak dari PARA PENGGUGAT adalah hal suatu **hal rekayasa / manipulatif sepihak** sehingga merupakan **perbuatan melawan hukum yang tidak benar** sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan atas segala perbuatan hukumnya, sehingga perbuatan hukum selanjutnya kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II ADALAH TIDAK BERKEKUATAN HUKUM YANG SAH.

9. Bahwa, peralihan hak yang tanpa dasar hukum dalam melakukan perbuatan hukum jual beli berkaitan dengan tanpa syarat sepakat untuk mengikatkan dirinya bertindak yang membuat perjanjian jual beli aquo, sangat merugikan ahli waris alm. RIYANTO, sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdato yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Dengan tanpa adanya peralihan hak apapun kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka hal tersebut tidak memenuhi syarat “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat subyektif, yaitu “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dalam melakukan Perjanjian jual beli aquo, maka hal tersebut berakibat hukum dapat dibatalkan jual beli tanah aquo dan perbuatan hukum berikutnya

dikarenakan dasar awal peralihan tidak memenuhi syarat subyektif, sehingga DAPAT DIBATALKAN;

10. Bahwa, terhadap tindakan PARA TERGUGAT yang mengaku sebagai pemilik atas obyek sengketa, serta telah mengganggu kenyamanan dari PARA PENGGUGAT, maupun tindakan PARA TERGUGAT yang mengalihkan tanah obyek tersengketa tanpa memenuhi syarat subyektif merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT sehingga sangat berdasar bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan ini, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut :



Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” :

11. Bahwa, akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial dengan rincian sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIIL :**

- Bahwa, nilai atau harga obyek sengketa yang merupakan nilai atau harga pasaran yaitu mencapai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
- Untuk pengurusan perkara ini PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya operasional dan akomodasi sampai perkara ini di daftarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);

**KERUGIAN IMMATERIIL :**

- Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dengan memberikan keterangan yang palsu atas tanah yang menjadi milik PARA PENGGUGAT mengakibatkan PARA PENGGUGAT menjadi tidak tenang dan menjadi beban pikiran PARA PENGGUGAT, serta sangat mengganggu kinerja dalam usaha PARA PENGGUGAT. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila PARA PENGGUGAT menuntut kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima juta rupiah*).

Total keseluruhan Materiil dan Immaterial sebesar Rp. 750.000.000,- (*Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*).

12. Bahwa oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT didukung dan didasarkan kepada bukti – bukti yang akurat, dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember Cq. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lain (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

13. Bahwa, oleh karena adanya dugaan PARA TERGUGAT memiliki itikad buruk, maka mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT untuk setiap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari kelalaiannya melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan – alasan dan uraian uraian diatas maka PARA PENGGUGAT mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jember C. Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sebagai hukum bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari alm.Hajjah TOHANI;
3. Menyatakan tanah pekarangan identitas tanah Nomor C : 994, Persil No. 47, Klas D II, dengan atas nama HAJJAH TOHANI seluas 273 M2 termaktub dalam AKTE JUAL BELI ANTARA HOSEN HAMID dengan HAJJAH TOHANI yang tertuang dalam AKTE JUAL BELI NOMOR : 26/MYG/2010 TERTANGGAL 25 JANUARI 2010 dan termaktub di dalam SERTIFIKAT HAK MILIK NO.95 ATAS NAMA HOSEN HAMID dalam dengan batas – batas :  
Sebelah Utara : Pekarangan Pak Mus  
Sebelah Timur : Pekarangan Hosen Hamid  
Sebelah Selatan : Jalan PUD  
Sebelah Barat : Pekarangan Hosen Hamid  
adalah harta waris peninggalan almarhum HAJJAH TOHANI, yang harus jatuh waris kepada PARA PENGUGAT ;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengalihkan surat – surat tanah milik HAJJAH TOHANI dengan tanpa sepengetahuan ahli waris yang sah dari HAJJAH TOHANI tersebut;
5. Menyatakan peralihan tanah atas obyek Tersengketa SERTIFIKAT HAK MILIK NO.95 ATAS NAMA HOSEN HAMID ke SERTIFIKAT HAK MILIK NO.95 ATAS NAMA BAISUNI seluas 1189 M2 dengan identitas tanah Nomor C : 994, Persil No. 47, Klas D II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah;
6. Menyatakan dalam hukum, batal demi hukum segala surat – surat, akta – akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan/atau mengurangi hak PARA PENGGUGAT atas obyek tersengketa;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada PARA PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 7 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### 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)



**KERUGIAN MATERIIL :**

- Bahwa, nilai atau harga obyek tersengketa yang merupakan nilai atau harga pasaran yaitu mencapai Rp. 200.000.000- (Dua Ratus Juta Rupiah);
- Untuk pengurusan perkara ini PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya Operasional dan Akomodasi sampai perkara ini di daftarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*);

**KERUGIAN IMMATERIIL :**

- Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT dengan memberikan keterangan yang palsu atas tanah yang menjadi milik PARA PENGGUGAT mengakibatkan PARA PENGGUGAT menjadi tidak tenang dan menjadi beban pikiran PARA PENGGUGAT, serta sangat mengganggu kinerja dalam usaha PARA PENGGUGAT. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila PARA PENGGUGAT menuntut kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*).

Total keseluruhan Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 750.000.000,- (*Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*).

8. Menghukum kepada PARA TERGUGAT untuk menyerahkan apa yang menjadi hak dari PARA PENGGUGAT atas tanah obyek Tersengketa dimaksud kepada PARA PENGGUGAT berikut surat-surat yang dilekatinya dengan tanpa syarat apapun dan bila enggan, maka dengan bantuan aparat kepolisian RI;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari sejak perkara ini diputus in kracht van gewijsde sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia (*ex aequo et bono*)

*Halaman 8 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak baik Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat) dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

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 FRANS KORNELISEN, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

## SEBAGAI EKSEPSI TERGUGAT I & II.

1. Subyek penggugat adalah tidak lengkap, sebab para penggugat selaku ahliwaris dari almarhum Hariyanto yang merupakan anak kandung HAJAH TOHANI yang meninggalkan warisan adalah tidak lengkap, sebab ahliwaris dari almarhum HAJAH TOHANI dan almarhum HARIYANTO masih ada ahliwaris yang lainya yaitu ZERLINDA BELVA AMI LESTYSIA RIYANTO yang saat ini masih ada berumur 17 tahun, sebagaimana pernah ditampilkan dalam gugatan terdahulu tanggal 10 Maret 2023 sebagai penggugat yang dinyatakan dibawah umur, dalam perkara Nomor 30/Pdt.g/2023/PN. Jmr yang kemudian dicabut, sehingga oleh karenanya sudah selayaknya gugatan dinyatakan kabur (Obscuur libel), dan oleh karenanya sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak diterima.
2. Bahwa Subyek penggugat I yang bernama WIWIK SRI WAHYUNI mewakili anak kandungnya bernama ZERLINDA BELVA AMI LESTYSIA HARIYANTO yang berumur 17 tahun masih dibawah umur adalah tidak sah, karena tidak dilengkapi dengan surat penetapan Pengadilan Agama Jember sebagai persyaratan mutlak berdasarkan ketentuan undang - undang yang berlaku, oleh karenanya maka gugatan semacam ini tidak jelas dan menjadi kabur Obscuur Libel), untuk itu sudah sepatutnya gugatan tidak dapat diterima atau ditolak.

*Halaman 9 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



3. Bahwa Subyek Tergugat juga tidak lengkap, sebab BANK MEGA yang melelang, Notarisnya yang melaksanakan seharusnya juga digugat, termasuk Kantor Badan Pertanahan yang menerbitkan perubahan status hak kepemilikan selayaknya juga harus digugat, oleh karena gugatan subyek tergugat tidak lengkap, maka dapat dikategorikan gugatan tidak jelas dan kabur (Obscur Libel) adanya, oleh karenanya sudah sewajarnya gugatan dinyatakan tidak diterima.
4. Bahwa menyangkut penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Nama BAISUN, secara hukum maka telah menjadi keputusan dan kebijakan Pemerintah yang ditugaskan dan diberikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional atas semua penerbitan Sertipikat yang dimohonkan masyarakat atau Badan Hukum sesuai prosedur yang diatur Undang-Undang yang berlaku, untuk itu maka dalam perkara ini yang berhak mengadili atas perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 3 kalau itu dipandang merugikan keputusan penerbitan Sertipikat tersebut.

#### DALAM POKOK PERKARA:

5. Bahwa apa yang telah terurai dalam bagian eksepsi, maka dianggap terulang kembali pada bagian pokok perkara ini
6. Bahwa para tergugat (tergugat I & II) menolak keras seluruh dalil-dalil penggugat kecuali mengenai sesuatu yang memang betul-betul diakui sendiri oleh para tergugat atas kebenarannya tersebut.
7. Bahwa para tergugat mengakui memang benar kalau para penggugat memang betul-betul ahliwarisnya dari HARIYANTO anak kandung satu-satunya dari almarhum HAJAH TOHANI, tapi para penggugat tidak tahu terhadap asal usulnya peristiwa terjadinya transaksi jual beli antara HAJAH TOHANI dengan Tergugat I dengan cara baik-baik dan dengan setengah meminta tolong untuk nempil/matung membeli sebagian tanah untuk tempat garasi Mobilnya, karena dirumahnya tidak mempunyai garasi, karena tergugat I didatangi kembali dengan rasa memelas dan menekan, akhirnya tergugat I merasa iba dan toleransi, karena IBU HAJAH TOHANI masih bibinya tergugat I lalu duberinya nempil/matung tanah sebagian tersebut seluas 273 m<sup>2</sup>, tapi tergugat memberi tahu dan memberikan syarat, dengan memberikan informasi kalau tanah tersebut Sertipikat Hak Milik tanah sengketa tersebut telah dijamin di BANK MEGA oleh tergugat I dan IBU HAJAH TOHANI menjawab dengan

*Halaman 10 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



senang hati dan ikhlas dengan berkata nanti saya/HAJAH TOHANI bilang yang akan mengurusnya di BANK MEGA pada waktu itu, yang penting HAJAH TOHANI minta supaya diantar ke BANK MEGA minta fotocopynya Sertipikat Hak Milik Nomor 95 tahun 2003, atas Nama: HUSEN HAMID (tergugat I), oleh BANK MEGA diberinya Foto Copy Sertipikat tersebut, dan IBU HAJAH TOHANI dengan mengatakan ke pihak BANK MEGA berjanji akan menebusnya Sertipikat tersebut, setelah ditunggu-tunggu sampai tahun 2018 HAJAH TOHANI tidak menebusnya, dan lalu oleh BANK MEGA karena tergugat I mengalami wanprestasi/tidak mampu membayarnya, lalu oleh pihak BANK MEGA mau dilelang karena tergugat I tidak mampu untuk membayar kredit/hutanganya.

8. Bahwa oleh karena itu tergugat I diberi kesempatan untuk menawarkan/menjualkan lalu menemukan pembeli yaitu tergugat II, oleh karena ada pembeli lelang yang bernama BAISUNI/tergugat II, maka oleh pihak BANK MEGA diberi kesempatan lagi kepada IBU HAJAH TOHANI untuk sekali lagi bersama tergugat II/BAISUNI supaya melakukan penebusan Sertipikat yang dijaminan di BANK MEGA tersebut, lalu IBU HAJAH TOHANI dibantu oleh gamilinya yang berada di Sempolan ikut hadir di BANK MEGA bersama BAISUNI/tergugat II dan tergugat I, menghadap pihak BANK MEGA dengan mengatakan akan menebus Sertipikat Hak Milik Nomor 95 tersebut, dengan berjanji 1 minggu, dengan tebusan sertipikat uangnya sebesar Rp. 160.000.000,- (Seratus enam puluh juta rupeah), untuk IBU HAJAH TOHANI menebus dengan uang sebesar Rp. 40.000.000 sedang untuk BAISUNI/tergugat II menebus dengan uang sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) dan pada waktu itu sudah bersepakat antara IBU HAJAH TOHANI dan BAISUNI/tergugat II.
9. Bahwa setelah ditunggu satu (1) minggu oleh pihak BANK MEGA IBU HAJAH TOHANI tidak hadir, tidak memberi tahu dan memberikan utusan kepercayaan kepada orang sempolan yang dibawahnya tersebut, sehingga pada akhirnya BAISUNI/tergugat II yang tuntutan oleh BANK MEGA, bila tergugat II tidak bertanggung jawab maka uang tergugat II dianggap hilang dan tidak kembali dianggap sebagai pengembalian uang pinjaman kredit tergugat I/HUSEN HAMID yang



dianggap oleh BANK MEGA sisa kreditnya kurang Rp. 40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah )

10. Bahwa oleh karena tergugat II uangnya tidak bisa kembali dan dikembalikan oleh BANK MEGA, maka atas saran petunjuk dari BANK MEGA supaya dilunasi dan Sertipikat bisa dikeluarkan oleh pihak BANK MEGA, dan kemudian disarankan untuk balik nama dengan melakukan transaksi Jual Beli dengan tergugat I/HUSEN HAMID dari pada hilang uangnya, atas kesepakatan tersebut lalu dilaksanakan transaksi jual Beli, dan tidak melibatkan HAJAH TOHANI, karena dianggap sebagai pembeli menjadi batal dan tidak sah berlakunya Akte Jual Belinya yang dibikin tahun 2010, karena IBU HAJAH TOHANI berjanji dengan BANK MEGA mau menyelesaikan ternyata tidak menyelesaikannya, oleh karenanya Akte Jual Belinya yang dibuat adalah tidak berlaku dan tidak sah karena tidak mempunyai hubungan mengikat secara hukum.

11. Bahwa oleh karena dengan alasan dan dasar hukum atas kejadian ini maka sudah seharusnya dan selayaknya gugatan para penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak- tidaknya gugatan para penggugat tidak diterima.

#### DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa perlu saya sampaikan pada bagian rekonpensi ini, dimana para penggugat semula adalah sebagai penggugat Kompensi, namun pada bagian ini tergugat Kompensi mohon disebut sebagai penggugat Dalam Rekonpensi ( DR ).
2. Bahwa perlu untuk disampaikan uraian dan dalil - dalil dalam pokok perkara kami anggap sebagai terulang kembali pada bagian rekonpensi ini, oleh karenanya maka dalil - dalil yang disampaikan oleh para tergugat Dalam Rekonpensi adalah aslinya tidak benar adanya, dan penggugat Dalam Rekonpensi menolak keras seluruh dalil - dalilnya.
3. Bahwa oleh karena pada kenyataannya yang terjadi peristiwa hukum yang sebenarnya adalah IBU HAJAH TOHANI yang mengingkari kesepakatan dengan pihak BANK MEGA yang katanya berjanji mau membeli dan mengurus surat - surat sertipikat yang di BANK MEGA ternyata dipungkirinya sendiri dan tidak menepatinya, mulai sejak berjanji tahun 2010 sampai tahun 2018 mau melakukan penebusan atas kreditnya tergugat I (HUSEN HAMID) pada kenyataannya tidak

Halaman 12 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



melakukannya hingga sampai jatuh tempo tidak bisa menebus dan sehingga oleh karenanya oleh pihak BANK MEGA tergugat I (HUSEN HAMID) dinyatakan Wanprestasi dan tidak dapat melakukan pembayaran kreditnya di BANK MEGA, sehingga pihak BANK MEGA melelangnya, karena pihak BANK MEGA meminta pertanggungjawaban tergugat I (HUSEN HAMID) supaya diicarikan pembeli Jaminan Sertipikat Nomor 95 supaya dicarikan pembeli, dan menemukan tergugat II (BAISUNI) ini.

4. Bahwa oleh karena memang pada kenyataannya tergugat II yang menebusnya dan IBU HAJAH TOHANI tidak bertanggung jawab membelinya, maka secara otomatis lalu tergugat II (BASUNI) yang menebus dan juga sebagai pembelinya, sedang Akte Jual Beli yang dibuat tahun 2010 oleh IBU HAJAH TOHANI dengan sendirinya dianggap batal dan tidak sah serta tidak berlaku lagi, karena syarat transaksi jual beli yang dijadikan Sertipikat Awalnya mau ditebus di BANK MEGA ternyata tidak ditebusnya, sehingga dengan sendirinya transaksi jual beli Antara Tergugat I dengan Tergugat II yang difasilitasi oleh BANK MEGA sebagai pemegang Jaminan Sertipikat Nomor 95, maka transaksinya adalah sah menurut hukum, dan dilakukan menurut prosedur yang benar, dan tidak melanggar hukum.
5. Bahwa oleh karena transaksinya tergugat I (HUSEN HAMED) dengan tergugat II (BAISUNI) adalah sah, maka tanah sengketa yang sebagian yang didalilkan oleh para penggugat Kompensi/tergugat Dalam Rekonpensi yang seluas 273 M2 adalah pembelian IBU HAJAH TOHANI adalah tidak sah, karena tercakup dalam transaksi Jual Beli yang dilakukan di Notaris NOVIAN RENI RAHMAWATI pada tanggal 31 - 10 - 2019, tanah seluas keseluruhan 1189 M2 sesuai dengan yang ada di Sertipikat Hak Milik Nomor 95 tersebut, atas Nama BAISUNI.
6. Bahwa oleh karena tanah sengketa masuk dalam sebagian keseluruhan tanah yang dibeli oleh tergugat II (BAISUNI), maka penguasaan tanah obyek sengketa seluas 273 M2 menjadi tidak sah adanya, oleh karenanya haruslah diserahkan kepada tergugat II kompensi/penggugat Dalam Rekonpensi secara utuh dan dalam keadaan kosong, karena para tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah sengketa secara tidak sah mulai tahun 2010 hingga sampai tahun 2023, sehingga sangat merugikan



kepentingan penggugat II Dalam Rekonpensi untuk menguasainya, sebab jika dikomersilkan dengan disewakan kepada orang lain dalam satu (1) tahunnya Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) selama 13 tahun sudah sebesar Rp.2.000.000,- X 13 = Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), ditambah harga tanahnya Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), total keseluruhannya mencapai Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah).

7. Bahwa atas kejadian ini penggugat Dalam Rekonpensi II sangat banyak mengalami kerugian, baik kerugian Materiil maupun Imateriil (moriil), bila dikalkulasi dengan nilai uang, Kerugian materiil hingga sampai sekarang ini tidak bisa mengasai dan mengerjakannya/memakainya sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sedang kerugian Imateriil (moriil) penggugat II Dalam Rekonpensi sangat malu dan tercemar sekali dengan adanya gugatan ini, dimana penggugat II dalam Rekonpensi tidak merasa melakukan penguasaan dan membalik nama nama tanah sengketa milik Ibu HAJAH TOHANI, jika dinilai dengan uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena menanggung beban moral rasa malu kepada lingkungan masyarakat Desa Seputih, khususnya di Dusun Sumber Jeding, Kecamatan Mayang yang sekarang jadi perbincangan banyak orang, oleh karenanya sudah layak dan sepatutnya penggugat II Dalam Rekonpensi ini menuntut ganti rugi Materiil dan Imateriil tersebut

Bahwa berdasarkan apa yang sudah diuraikan dan telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, maka bersama ini para tergugat/para penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapatnya memebrikan putusan yang berbunyi sebagai berikut : ---

DALAM EKSEPSI :

1. MENERIMA EKSEPSI DARI PARA TERGUGAT KONPENSI/PARA PENGGUGAT DALAM REKONPENSI UNTUK SELURUHNYA.

DALAM POKOK PERKARA :

1. MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK TIDAKNYA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.
2. MEMBEBAKAN SEMUA BIAYA YANG TIMBUL AKIBAT DARI PERKARA INI KEPADA PARA PENGGUGAT.

DALAM REKONPENSI :

*Halaman 14 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT DALAM REKONPENSI UNTUK SELURUHNYA.
2. MENYATAKAN PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MENGUASAI TANAH SENGKETA SECARA TIDAK SAH.
3. MENYATAKAN AKTE JUAL BELI NOMOR : 26/MYG/2010 TERTANGGAL 25 JANUARI 2010 YANG DILAKUKAN OLEH IBU HAJAH TOHANI DENGAN HUSEN HAMID ADALAH TIDAK SAH, KARENA SERTIPIKAT PADA WAKTU ITU SEDANG BERADA DI BANK MEGA SEBAGAI JAMINAN, JANJINYA MAU DITEBUS DI BANK MEGA TERNYATA TIDAK DITEBUS SAMPAI BATAS WAKTU TERGUGAT /HUSEN HAMID WANPRESTASI DAN DINYATAKAN PAILIT/TIDAK MAMPU MEMBAYAR.
4. MENYATAKAN PENGUASAAN ATAS TANAH SENGKETA OLEH OLEH PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI ADALAH TIDAK SAH KARENA AKTE JUAL BELINYA TIDAK SAH DAN TIDAK BERLAKU ADANYA.
5. MENGHUKUM PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI ATAU SIAPA SAJA YANG MEMPEROLEH HAK DARI PADANYA UNTUK MENYERAHKAN TANAH SENGKETA KEPADA PENGGUGAT II DALAM REKOPENSI DALAM KEADAAN KOSONG DAN SECARA SUKARELA, BILAMANA PERLU DENGAN BANTUAN APARAT PIHAK YANG BERWAJIB (POLIS!).
6. MENGHUKUM PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI UNTUK MEMBERIKAN GANT! RUGI, BAIK GANT! RUGI MATERIIL MAUPUN IMATERIIL MASING - MASING :
  - 6.A. GANTI RUGI MATERIIL SEBESAR RP. 66.000.000,-(ENAM PULUH JUTA RUPIAH).
  - 6.B. GANTI RUGI IMATERIIL (MORIL) SEBESAR RP. 100.000.000,- (SERATUS JUTA RUPIAH)
  - 6.C. GANTI RUGI TOTAL SEMUANYA SEBESAR RP. 166.000.000,- ( SERATUS ENAM PULUH ENAM JUTA RUPIAH).
7. MENGHUKUM PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL AKIBAT DARI PERKARA INI.
8. MENYATAKAN DEMI HUKUM PUTUSAN DALAM PERKARA DAPAT DIJALANKAN LEBIH DAHULU WALAUPUN PARA TERGUGAT DALAM

Halaman 15 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSI MELAKUKAN UPAYA BANDING KASASI DAN PENINJAUAN KEMBALI.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga ada mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil atau alasan-alasan lain dari Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya;
3. Bahwa peralihan Jual Beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat merupakan produk hukum Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H., namun dalil Gugatan Penggugat yang tidak menjadikan Novian Reni Rahmawati, S.H., M.Kn sebagai PPAT pihak dalam perkara, dimana Novian Reni Rahmawati, S.H. M.Kn adalah pihak yang membuat Akta Jual Beli No.432/2019 tanggal 31-10-2019 yang menyebabkan terjadinya peralihan hak dari tergugat I beralih kepada Tergugat II, sehingga menjadikan gugatan tersebut menjadi kurang pihak;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon diulang dan dan berlaku sebagai jawaban bagian pokok perkara yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku Turut Tergugat adalah Pejabat administratif yang TUPOKSInya dalam proses penerbitan sertifikat adalah sebatas mencatat surat/dokumen/akta yang diajukan oleh pemohon;
3. Bahwa Turut Tergugat dalam penerbitan sertifikat obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.95/Desa Seputih, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember adalah merupakan Tanah bekas Yasan, yang dimohonkan Sertipikat oleh Tergugat I.
4. Bahwa berdasarkan Riwayat perolehan haknya adalah sebagai berikut :
  - a. Semula merupakan tanah yasan Petok C.No.994, persil 47, Klas D.II luas  $\pm$  1270 m<sup>2</sup> yang dimohonan pendaftaran konversi oleh Tergugat I,

Halaman 16 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



- b. Setelah dilakukan pengukuran diterbitkan peta bidang dan dilakukan pemeriksaan Lapangan atas obyek yang dimohonkan oleh Tergugat I,
  - c. Selanjutnya dilakukan pengumuman selama 2 bulan sebagaimana Pengumuman No.585/Desa/ 2003 tgl.03-06-2003 s/d 04-08-2003,
  - d. Setelah tidak ada sanggahan atas pengumuman tersebut diterbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 95/Seputih, seluas 1189 m2 atas nama Tergugat.
5. Bahwa berikutnya pada tahun 2019 sertipikat Hak Milik Nomor 95/Seputih atas nama Tergugat I dilakukan jual beli dengan luas tanah seluruhnya, berdasarkan Akta Jual Beli No.432/2019 tanggal 31-10-2019 yang yang dibuat oleh Novian Reni Rahmawati, SH, M.Kn, PPAT/Notaris di Jember, maka beralihlah dari Tergugat I kepada Tergugat II .
6. Bahwa dalam melakukan peralihan dengan membeli sebagian hak atas tanah dari suatu Sertipikat Hak Atas Tanah, seharusnya dilakukan administrasi pemecahan Sertipikat terlebih dahulu dengan cara melakukan pengukuran sebagian bidang didalam Sertipikat, dan hasil pengukuran sebagian tersebut dikeluarkan dari Sertipikat induk sehingga terbit nomer Sertipikat baru, namun Para Penggugat tidak menjelaskan hal tersebut didalam gugatannya sehingga administrasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010.

### III. PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a qua untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

#### Dalam Konvensi :

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum, membebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II (Para Tergugat) dan Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 8 Agustus 2023, sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, selanjutnya Para Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 15 Agustus 2023, sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi KTP dengan NIK:5171015910730004 atas nama Wiwik Sri Wahyuni, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotokopi KTP dengan NIK:3509266909000005 atas nama Talitha Adna Darrel Caluella Riyanto, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotokopi Akte Kelahiran No. 99/RSH/2006 atas nama Zerlinda Belfa Ami Letysia Riyanto tertanggal 24, Agustus, 2006, selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotokopi Akta Kelahiran No. 35/ Ist. DS/2011 atas nama Yaffa Adara Lufena Fane Riyanto tertanggal 05 Januari 2011, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Kelahiran No. 1954/Um.DS/2000 atas nama Talitha Adna Darrel Caluella Riyanto Tertanggal 13 Oktober 2000, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Kematian Nomor: 470/ 23 /429.04/2021 H. Subari tanggal 08 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Kematian Nomor: 470/02/26.0s3/2021 Yaffa Adara Lufena fane Riyanto tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotokopi surat kematian Nomor: 470/01/26.03/2021 Tohani tanggal 18 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;
9. Fotokopi akta kematian Nomor:119/KM/2011 Riyanto tanggal 1 April 2011, selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;
10. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3509261009055548 dikeluarkan tanggal 29, januari, 2018 Tohani, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
11. Fotokopi surat Penetapan Pengadilan Agama Nomor: 0392/Pdt.P/2021/PA.Jr, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;

Halaman 18 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



12. Fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Agama Nomor: 0530/Pdt.P/2021/PA.Jr, selanjutnya disebut sebagai bukti P-12;

13. Fotokopi Akta Jual Beli No.26/Myg/2010 Tertanggal 25 Januari Tahun 2010, selanjutnya disebut sebagai bukti P-13;

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Atas nama Hj. Tohani tanggal 24 Juni 2019, Selanjutnya disebut sebagai bukti P-14;

15. Fotokopi Buku Nikah Nomor 872/14/1999 atas nama Riyanto dan Wiwik Sri Wahyuni, Selanjutnya disebut sebagai bukti P-15;

16. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 470/858/26.03/2023 dari Kepala Desa Seputih, Selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Para Penggugat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-11 merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya dimuka persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang telah disumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya:

1. Saksi ITA DIANA pada pokoknya memberikan keterangan:

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan yang diajukan di persidangan secara keseluruhan dan hanya mengetahui sebagian permasalahan saja, yaitu ada tuntutan mengenai hak kepemilikan atas tanah di objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang menuntut hak atas tanah sengketa tersebut adalah Penggugat I;
- Bahwa tanah dan rumah yang jadi sengketa tersebut luas 273 m2 dari total seluas 1.189 m2, saksi mengetahui hal tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Tanah tersebut antara Hj Tohani sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual;
- Bahwa Hj Tohani dan Subari adalah suami istri dan Penggugat I adalah menantunya dari Hj Tohani dan Penggugat II adalah cucunya;
- Bahwa yang menguasai Penggugat I dan II akan tetapi tanah bangunan tersebut sekarang kosong;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut terletak di Dsn. Sumberjeding Ds. Seputih Kec. Mayang Kab. Jember;
- Bahwa Batas-batas tanah yang menjadi sengketa adalah Utara perbatasan rumah Pak Mul, Timur perbatasan Hosen Hamid, Selatan perbatasan dengan jalan raya, Barat perbatasan dengan Hosen Hamid;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seluruh tanah seluas 1.189 m2 bentuknya Akte Jual Beli pada awalnya adalah milik Tergugat I, kemudian seluas 273 m2 dibeli oleh Hj. Tohani dari Tergugat I. Saksi mengetahui hal tersebut karena pernah diceritakan dan Saksi melihat langsung jual beli tersebut pada tahun 2010 di Rumah Tergugat I, pada saat itu Saksi mendampingi Hj. Tohani namun tidak ikut tanda tangan di suratnya;
- Bahwa pada saat itu dibuat surat perjanjian akte jual beli tanah langsung dari desa. Bahwa setelah dari rumah Tergugat I langsung ke kantor desa untuk membuat akta tersebut;
- Bahwa sertifikat tersebut adalah rumah Tergugat yang ada di Curah Bamban;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah antara Husen Hamid dan Hj Tohani ada hubungan keluarga apa tidak;
- Bahwa Rumah Saksi dari objek sengketa tidak terlalu jauh dan Saksi menempati rumah saksi sejak tahun 2006;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Anaknya adalah Riyanto dan menikah dengan Penggugat I punya anak yang pertama Darel dan yang kedua bernama Belfa dan yang Sufe anak ketiga sudah meninggal tahun 2018;
- Bahwa Hj. Tohani sudah meninggal tahun 2021 dan anaknya Riyanto juga sudah meninggal tahun 2011;
- Bahwa Hj. Tohari menempati tanah dan rumah tersebut mulai tahun 2013 sampai sekitar 2021, sampai beliau meninggal;
- Bahwa yang menempati adalah Penggugat I dan tidak ada yang mempermasalahkannya;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp, 18.000.000,00 (Delapan Belas Juta Rupiah) dan dengan uang diterima langsung oleh Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu yang menjadi saksi Kades yaitu Sutamu dan Sekdes yaitu Pak Sigit ada juga pak Camat yang hadir;
- Bahwa waktu Penggugat I akan menjual tanah tersebut, SHM nya ditolak oleh notaris karena ada permasalahan karena sudah SHM , karena sebagian telah dibeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk hal tersebut apakah sudah ada persetujuan apa tidak dari ahli warisnya;
- Bahwa Pak Basuni tidak pernah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika sejak tahun 1995 sudah SHM atas nama Tergugat I;

Halaman 20 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa transaksi jual beli itu harus di depan PPAT Camat bukan di desa karena Saksi hanya mendampingi Hj Tohani waktu jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu sendiri waktu pembayaran tanah tersebut sebesar Rp.18.000.000 tersebut dari Hj. Tohani;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau SHM tanah tersebut dijamin di Bank dan Hj Tohani tidak pernah cerita kepada saksi;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp, 18.000.000,00 (Delapan Belas Jutaa Rupiah) dan uang diterima langsung oleh Tergugat I;
- Bahwa akte jual beli tersebut ditolak oleh BPN karena sudah berbentuk SHM pada tahun 2022;
- Bahwa sertipikat baru diajukan karena ahli waris hendak menjualnya, dan pihak pembeli ingin langsung transaksi dilakukan di depan notaris dan meminta langsung di sertipikatkan;
- Bahwa Sertifikat tersebut masih atas nama Basuni;
- Bahwa atas pembatalan penjualan tanah tersebut maka diganti dengan menjual asset tanah lain dekat objek sengketa oleh Hj. Tohani;
- Bahwa tidak ada pemblokiran atas sertifikat tersebut yang dilaporkan ke BPN;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi IMAM BAIHAKI pada pokoknya memberikan keterangan:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan mengenai masalah tanah;
- Bahwa luasnya Saksi tidak mengetahui hal tersebut;
- Bahwa, tanah tersebut terletak di Dusun Sumberjeding, Desa Seputih, Kec Mayang Kab Jember dan setahu Saksi tanah pekarangan dan merupakan tanah kosong pada pembelian pada saat itu;
- Bahwa tanah tersebut dibeli sekitar tahun 2013 dan tanah dalam keadaan kosong;
- Bahwa Hj Tohani memasrahkan beberapa lahan tanah untuk dijualkan kepada Saksi, ada empat lokasi lainnya minta dijualkan semua telah selesai dan sukses Saksi jualkan pada tahun 2013, tinggal satu lokasi ini yang bermasalah;
- Bahwa permasalahan tanah tersebut tidak terjual karena sudah bersertifikat;

Halaman 21 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menyuruh Saksi untuk menjual tanah tersebut adalah ahli warisnya dari Hj Tohani yaitu namanya Dariil dan Sofi pada tahun 2021;
- Bahwa Dariil dan Sofi itu anaknya dari Riyanto (alm) dan Wiwik (penggugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun 2013 apakah tanah tersebut sudah terjual apa belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama dari suami Hj Tohani, Hj.Tohani mempunyai anak bernama Riyanto (alm) dan menikah dengan Wiwik (Penggugat) punya anak dua yaitu Dariil dan Sofi;
- Bahwa Bu Hajah Tohani.dan Riyanto sudah meninggal dunia kapan Saksi tidak tahu;
- Bahwa ahli waris dari Riyanto adalah Dariil dan Sofi;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah Husen Hamid;
- Bahwa yang disampaikan Husen Hamid bahwa tanah tersebut telah dijual ke Hj. Tohani sebagian untuk tahunnya Saksi lupa dan harganya tidak tahu;
- Bahwa setelah dibeli tanah tersebut kemudian dibangun rumah oleh Hj Tohani.pada tahun 2013;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut setahu Saksi Hj Tohani dan Dariil yang pegang kuncinya;
- Bahwa harga dari tanah tersebut tidak tahu dan juga batas tanah tersebut Saksi tidak mengetahui termasuk luasnya hanya menghadap ke selatan;
- Bahwa saat hendak menjual tanah tersebut, waktu itu sudah ada pembelinya dan telah setuju untuk membeli, ternyata sudah ada sertipikat, jadi pembeli tidak jadi mau membeli;
- Bahwa Saksi kenal dengan yang namanya Pak Basuni sering ketemu;
- Bahwa Pak Husen tidak pernah cerita kalau tanah dijual kepada Pak Basuni;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau Basuni pernah menguasai rumah yang ditempati oleh Dariil tersebut;
- Bahwa tanah tersebut awalnya punya Husen Hamid semuanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dijaminkan ke bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai tanah tersebut sudah dijaminkan apa belum;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tahun 2013 tanah tersebut sudah dijual karena waktu Saksi melatit di dekat lokasi dan yang cerita ke Saksi adalah Husen Hamid bahwa tanah tersebut telah dijual ke Hj Tohani pada tahun 2013;

Halaman 22 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menempati toko tersebut adalah Husen Hamid sendiri tidak ada orang lain yang menempatinnya;
- Bahwa Saksi pernah melihat akta pembelian tanah tersebut pada waktu akan Saksi bantu jual beli tanah itu, Saksi menanyakan apakah dalam bentuk sertipikat atau akta. Waktu itu yang Saksi lihat adalah akta pada tahun 2013 dan sudah di foto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara langsung transaksi jual beli tanah tersebut hanya mendengar saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai bahwa tanah tersebut sudah SHM atas nama Husen Hamid;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dijamin ke bank pada tahun 1998;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Hj Tohani;
- Bahwa tanah tersebut setelah dibeli tanahnya masih kosong;
- Bahwa Saksi tahu sendiri jika rumah tersebut dibangun pada tahun 2013 untuk tokonya beralih ke Pak Andre saya tidak tahu dan juga beralih menjadi SHM tidak tahu;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi SIGIT DWI WINARKO pada pokoknya memberikan keterangan:

- Bahwa Saksi mengerti, tanah tersebut terletak di Dsn. Sumberjeding Ds. Seputih Kec. Mayang Kab. Jember;
- Bahwa tanah tersebut dulunya merupakan tanah kosong awalnya dan sekarang sudah didirikan bangunan di atasnya;
- Bahwa batas-batasnya adalah di bagian Utara tanah milik Pak Mus, Timur tanah milik Husen Hamid, Selatan berbatasan dengan jalan Desa, dan Barat berbatasan dengan Husen Hamid;
- Bahwa rumah Saksi cukup jauh dari tanah sengketa tersebut, sekitar 12 km;
- Bahwa Saksi dulu pernah menjadi perangkat desa yaitu Kepala Dusun, sekitar tahun 2002 sampai saat ini;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun di Desa Seputih sejak tahun 2002 hingga sekarang;
- Bahwa Tergugat menjual tanah kepada Penggugat pada tahun 2010 yang selanjutnya setahu Saksi diproses dan dibuatkan Akta Jual-Beli Tanah;

Halaman 23 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak berwenang untuk memprosesnya, sepengetahuan Saksi yang berwenang menangani hal tersebut biasanya Kepala Desa;
- Bahwa penanda-tanganan akta jual beli itu dilakukan di depan Bapak Kepala Desa dan juga sekaligus dilakukan pengukuran tanah;
- Bahwa akta tersebut berasal dari desa;
- Bahwa tanah yang dibuatkan akte jula beli tersebut seluas 273 M2;
- Bahwa kronologi proses jual beli tersebut pada saat itu dilakukan terlebih dahulu pengukuran, lalu permohonan pengajuan, dan dilanjutkan dengan penanda-tanganan akte jual belinya;
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta tersebut, Saksi sendiri, Kepala Dusun (Kasun), Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada saat pembuatan akta tersebut tidak ada pejabat terkait yang hadir;
- Bahwa waktu penanda-tanganan AJB tersebut dilakukan di balai desa bersama Kepala Desa;
- Bahwa waktu pembuatan AJB tersebut tidak dihadiri oleh Camat Mayang;
- Bahwa landasan atau bukti yang digunakan dalam akte jual beli atas tanah tersebut adalah fotokopi akta tanah;
- Bahwa Saksi hanya meliat sekilas fotokopi akta tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait tanah tersebut sudah digadaikan ke pihak perbankan;
- Bahwa untuk harga tanah tersebut Saksi tidak mengetahui mengenai harganya;

Atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak ada mengajukan bukti surat;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 95 Atas Nama HOSEN HAMID tanggal 02 september 2003 Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.1;
2. Fotokopi AKTA JUAL BELI Nomor 432/2019 atas nama BAISUNI tanggal 01 Oktober 2019 Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor 0348841 atas nama HOSIM HAMID tanggal 01 Maret 2003, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.3

Halaman 24 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### 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

4. Fotokopi Surat Peringatan I dari BANK MEGA Cabang Jember, tanggal 23 Januari 2019, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.4;
5. Fotokopi Ikatan Jual Beli tanggal 9 Februari 2018, dari NOTARIS IS HARIYANTO IMAM SALMAWI, SH, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.5;
6. Fotokopi Surat Kuasa Menjual tanggal 10 Februari 2018, dari Notaris IS HARIYANTO IMAM SALMAWI, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.6;
7. Fotokopi Tabunganku dari BANK MEGA JEMBER, No. Seri 294410, Atas Nama Basuni, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.7;
8. Fotokopi Tabunganku dari BANK MEGA JEMBER, No. Seri 232818 Atas Nama Basuni, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.8;
9. Fotokopi Tanda Terima dari Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah NOVIAN RENIRAHMAWATI, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.9;
10. Fotokopi Kwitansi dari NOTARIS IS HARIYANTO IMAM SALMAWI, S.H, Selanjutnya disebut sebagai bukti T.II.10;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Para Tergugat tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II.2, T.II.4, T.II.5, T.II.6, T.II.7, T.II.8, T.II.10 berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya dimuka persidangan;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak ada mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa dengan melakukan sidang pemeriksaan setempat (**plaatsopnaming**) pada hari Jum'at, tanggal 13 Oktober 2023, dimana hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa perkara *a quo* selengkapnya termuat dalam Berita Acara hasil sidang pemeriksaan setempat perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 16 Januari 2024, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara *a quo*;

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

Halaman 25 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



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

## DALAM KONVENSI:

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati materi eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), bahwa Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (**Obscuur libel**) dengan alasan Para Tergugat karena :
  - A. Subyek Penggugat tidak lengkap, sebab masih ada ahliwaris dari almarhum Hariyanto yang merupakan anak kandung Hajah Tohani yang lainnya yaitu Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto yang saat ini masih berumur 17 tahun, sebagaimana pernah ditampilkan dalam gugatan terdahulu tanggal 10 Maret 2023 sebagai penggugat yang dinyatakan dibawah umur, dalam perkara Nomor 30/Pdt.G/2023/PN. Jmr yang kemudian dicabut, tidak ikut menggugat dalam perkara aquo;
  - B. Bahwa Subyek penggugat I yang bernama Wiwik Sri Wahyuni mewakili anak kandungnya bernama Zerlinda Belva Ami Lestysia Hariyanto yang berumur 17 tahun masih dibawah umur adalah tidak sah, karena tidak dilengkapi dengan surat penetapan Pengadilan Agama Jember sebagai persyaratan mutlak berdasarkan ketentuan undang - undang yang berlaku;
  - c. Bahwa Subyek Tergugat juga tidak lengkap, sebab Bank Mega yang melelang dan Notarisnya yang melaksanakan seharusnya juga digugat, termasuk Kantor Badan Pertanahan yang menerbitkan perubahan status hak kepemilikan selayaknya juga harus digugat;
2. Bahwa yang berhak mengadili atas perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 karena menyangkut penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Nama Baisuni secara hukum maka telah menjadi keputusan dan kebijakan Pemerintah yang ditugaskan dan diberikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua penerbitan Sertipikat yang dimohonkan masyarakat atau Badan Hukum sesuai prosedur yang diatur Undang-Undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena peralihan Jual Beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat merupakan produk hukum Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H., namun dalil Gugatan Penggugat yang tidak menjadikan Novian Reni Rahmawati, S.H., M.Kn sebagai PPAT sebagai pihak dalam perkara, dimana Novian Reni Rahmawati, S.H. M.Kn adalah pihak yang membuat Akta Jual Beli No.432/2019 tanggal 31-10-2019 yang menyebabkan terjadinya peralihan hak dari Tergugat I beralih kepada Tergugat II

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Para Tergugat pada angka 1 A yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (**Obscuur libel**) dengan alasan Para Tergugat karena subyek Penggugat tidak lengkap karena masih ada ahliwaris dari almarhum Hariyanto yang merupakan anak kandung Hajah Tohani yang lainnya yaitu Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto yang saat ini masih berumur 17 tahun tidak ikut menggugat dalam perkara aquo; Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara teliti dan seksama gugatan Para Penggugat, bahwa ternyata Para Penggugat dalam gugatannya telah mengikut sertakan Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto yang dalam hal ini diwakili oleh Wiwik Sri Wahyuni dalam kedudukannya sebagai pihak Penggugat I dalam perkara aquo, yang mana dalam gugatan perkara aquo diakui Para Penggugat adalah masih berumur 17 tahun sehingga dengan umur yang demikian adalah sah dan telah benar menurut hukum ia dapat diwakili oleh Wiwik Sri wahyuni selaku ibunya, sehingga dengan demikian eksepsi dari Para Tergugat pada angka 1 A dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan selanjutnya mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 1 B yang menyatakan bahwa subyek penggugat I yang bernama Wiwik Sri Wahyuni mewakili anak kandungnya bernama Zerlinda Belva Ami Lestysia Hariyanto yang berumur 17 tahun masih dibawah umur adalah tidak sah karena tidak dilengkapi dengan surat penetapan Pengadilan

*Halaman 27 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr*

#### 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)



Agama Jember sebagai persyaratan mutlak berdasarkan ketentuan undang - undang yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat ini adalah kontradiksi atau bertolak belakang dengan isi materi eksepsi Para Tergugat pada angka 1 A karena disatu sisi Para Tergugat menyatakan Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto tidak ikut menggugat dalam perkara aquo, sedangkan dalam materi eksepsi Para Tergugat pada angka 1 B, Para Tergugat menyatakan bahwa subyek penggugat I yang bernama Wiwik Sri Wahyuni adalah diakui **telah mewakili** anak kandungnya bernama Zerlinda Belva Ami Lestysia Hariyanto yang berumur 17 tahun, akan tetapi diwakilinya Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto oleh Wiwik Sri Wahyuni sebagai Subyek Penggugat I dalam perkara aquo adalah tidak sah karena tidak dilengkapi dengan surat penetapan Pengadilan Agama Jember;

Menimbang, bahwa oleh karena terkait dengan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 B yang menurut hemat Majelis Hakim ada keterkaitan hubungannya dengan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 A, maka mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 1 B tersebut adalah harus diperiksa dan diputuskan sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara Para Pihak dalam perkara aquo dengan alasan oleh karena sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa **tanah obyek sengketa adalah berasal dari tanah warisan milik ayahnya Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto dan suami dari Penggugat I yaitu tanah milik peninggalan Almarhum Riyanto yang berasal dari Hajjah Tohani (Nenek Zerlinda Belva Ami Lestysia dan mertua Penggugat I)**;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 1 B tersebut diatas, bahwa dengan melihat bukti P.I.II-11 yaitu Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor 0392 tanggal 24 Maret 2021, yang mana pada Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor 0392 tanggal 24 Maret 2021 tersebut pada pokoknya adalah telah ditetapkan bahwa Wiwik Sri Wahyuni (Penggugat I) sebagai Wali dari 2 (dua) orang anak yang diantaranya adalah wali dari Zerlinda Belva Ami Lestysia Riyanto;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka eksepsi dari Para Tergugat pada angka 1 B juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat pada angka 1 C tentang eksepsi Para Tergugat yang menyatakan gugatan Para Penggugat



kurang pihak, maka menurut hemat Majelis Hakim perkara aquo ada materinya yang berkaitan dengan eksepsi yang juga diajukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat pada angka 1 C dan eksepsi Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat, bahwa Para Penggugat dalam dalil posita gugatannya ada mendalilkan **bahwa tanah obyek sengketa oleh Tergugat I telah dijual kepada Tergugat II pada tahun 2019 dan tanah tersebut telah disertifikatkan atas nama Tergugat II** ( Vide posita gugatan pada angka 6 halaman 6) sehingga menurut pendapat majelis Hakim bahwa adalah tidak ada keharusan bagi Para Penggugat untuk menggugat Bank Mega karena dalam dalil posita gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo tidak ada menyebut tentang historis ataupun keberadaan hubungan hukum tanah obyek sengketa dengan Bank Mega, yang mana menurut pendapat Majelis Hakim, meskipun nantinya dari bukti-bukti ada ditemukan hubungan hukum obyek sengketa dengan Bank Mega maka hal ini nantinya barulah dapat diketahui dari pemeriksaan pokok perkara dengan memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan dipersidangan oleh para pihak, sehingga dengan demikian bahwa mengenai tidak ikut digugatnya Bank Mega dalam perkara aquo tidaklah menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur sebagaimana yang didalilkan oleh Para Tergugat dalam materi eksepsinya pada angka 1 C;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait materi eksepsi Para Tergugat pada angka 1 C yang juga ada menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena seharusnya Kantor Pertanahan nasional (BPN) juga digugat dalam perkara aquo, menurut Majelis Hakim bahwa eksepsi Para Tergugat terkait BPN yang harus ikut digugat haruslah juga dinyatakan ditolak, dengan alasan oleh karena Para Penggugat dalam perkara aquo juga telah ada mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi lainnya dari Para Tergugat yang menyatakan bahwa seharusnya Notaris juga diikutkan digugat dalam perkara aquo, Majelis Hakim perkara aquo berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat ada mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa oleh Tergugat I **telah dijual** kepada Tergugat II pada tahun 2019, maka oleh karena dasar peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II ada disebutkan berasal dari jual beli, maka menurut Majelis Hakim bahwa seharusnya Para Penggugat menyebutkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang proses peralihan jual beli, yang mana setelah membaca dan mempelajari jawab-jawab para pihak dalam perkara aquo telah diketahui bahwa peralihan Jual Beli yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah merupakan produk hukum Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H. dan terhadap materi eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang bahwa seharusnya Notaris ataupun Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H harus juga ditarik sebagai pihak atau sebagai pihak yang harus ikut digugat dalam perkara aquo adalah juga didukung dengan adanya bukti yang konkrit untuk itu yaitu adanya keterangan pada isi surat bukti T.II-1 dan T.II-2;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menyertakan Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H., sebagai pihak yang turut digugat Para Penggugat dalam gugatan perkara aquo, sedangkan Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa dasar peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah berasal dari jual beli, maka menurut Majelis Hakim, gugatan Para Penggugat adalah sebagai gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat pada angka 1 C sepanjang yang menyatakan tentang gugatan Penggugat kurang pihak karena Notaris seharusnya ikut digugat maupun eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena seharusnya Notaris/PPAT Novian Reni Rahmawati, S.H., juga dijadikan pihak dalam perkara aquo adalah beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Para Tergugat pada angka 2, bahwa Majelis Hakim perkara aquo adalah telah mempertimbangkan materi eksepsi Para Tergugat tersebut dan telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 29 Agustus 2023 yang amarnya pada pokoknya dalam putusan sela tersebut adalah:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan Mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jember berwenang mengadili Perkara Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr;
3. Menyatakan meneruskan Pemeriksaan perkara gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr;
4. Menyatakan biaya perkara Putusan sela ini ditunda dan akan diperhitungkan bersama-sama biaya perkara dalam putusan akhir.

## Dalam Pokok Perkara

Halaman 30 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, maka mengenai gugatan pokok Para Penggugat dalam perkara aquo adalah tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Para Penggugat rekonvensi sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dengan seksama dalil gugatan Rekonvensi Para Penggugat dalam rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi dari Para Penggugat/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi memiliki faktor pertautan mengenai dasar hukum, relevansi peristiwa, dan hubungan pertautannya sehingga Majelis Hakim mengambil alih penilaian dalam gugatan konvensi ke dalam gugatan rekonvensi secara *mutatis mutandis* disesuaikan dengan sifat kebalikan (*inversi*) atau dari posisi Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan konvensi dengan dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena materi pokok gugatan dalam Rekonvensi ada kaitan erat dengan gugatan dalam Konvensi, sedangkan gugatan pokok dalam Konvensi tidak dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), maka gugatan dalam Rekonvensi ini pun secara logis dan rasional berdasarkan hukum haruslah tidak perlu dipertimbangkan dan dinyatakan pula tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***)

## DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang gugatan Para Penggugat kurang pihak dinyatakan diterima, maka Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, dan oleh karenanya harus dihukum untuk membayar biaya yang telah dikeluarkan dalam proses pemeriksaan perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum, ketentuan pasal-pasal dalam **Herzien Inlandsch Reglement** (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**);

### DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat rekonsensi/Para Tergugat konvensi tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**);

### DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat konvensi/Para Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 1.555.000,- (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Selasa tanggal 23 Januari 2023 oleh kami, Desbertua Naibaho, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Dina Pelita Asmara, S.H., M.H. dan Aryo Widiatmoko, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr tanggal 11 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Rahmad Hidayat, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jember dan dihadiri Kuasa Para Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Para Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dina Pelita Asmara, S.H., M.H.

Desbertua Naibaho, S.H., M.H.

Halaman 32 dari 33 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aryo Widiatmoko, S.H

Panitera Pengganti,

Rahmat Hidayat, S.H.

## Perincian biaya :

|                              |         |             |   |
|------------------------------|---------|-------------|---|
| 1. Pendaftaran .....         | Rp      | 30.000,-    |   |
| 2. Proses.....               | Rp      | 150.000,-   |   |
| 3. PNBP .....                | Rp      | 50.000,-    |   |
| 4. Panggilan .....           | Rp      | 180.000,-   |   |
| 5. Pemeriksaan setempat..... | .Rp     | 1.000.000,- |   |
| 6. Materai Putusan.....      | .Rp     | 10.000,-    |   |
| 7. Redaksi Putusan.....      | Rp      | 10.000,-    |   |
| 8. Biaya sumpah .....        | ...Rp.. | 125.000,-   |   |
| Jumlah .....                 | Rp .    | 1.555.000,- | (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah); |