



PUTUSAN

Nomor 138/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:

- 1. HOCHLIKUL ROHIM**, Sumenep 25 Mei 1983, Laki-laki, Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jl. Tamanan No. 24, RT. 001, RW. 001, Desa Sumpersari, Kecamatan Maesan, Kabupaten Bondowoso, sebagai Penggugat ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hefi Yudiyanto, S.H., Lutfian Ubaidillah, S.H., M.H. dan Arip Ripaldi, S.H., Para Advokat yang beralamat di kantor HEFI YUDIYANTO & PARTNERS Advocate and Legal Consultant jalan Cempedak Gg. 1a No. 32 Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 09 November 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor: 733/Pendaft/Pdt/2023, tanggal 5 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

- 1. SRI ASTUTIK alias B. RONI**, Perempuan, Umur 46 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, beralamat di Jl. Tidar RT. 001, RW. 013, Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. MANITI alias BOK HER**, Perempuan, Umur 63 Tahun, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Tani, beralamat di Jl. Tidar RT. 001, RW. 013, Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rakhmad Affandi Yulianto, S.H. dan Arifin Habiyono, S.H, advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Mastrip, Perumahan Kembang Permai, Blok L No. 7 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 11 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember dibawah Register Nomor: 763/Pendaft/pdt/2023, tanggal 21 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 1 dari 39.



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 1 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 5 Desember 2023 dalam Register Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pengembang Perumahan atau Developer yang mengembangkan sebuah area/ kawasan dengan membangun hunian sebuah rumah tinggal berdasarkan Anggaran Dasar dan Rumah Tangga Perseroan Terbatas yang termuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. TATA ADIKARYA GRAHA, Nomor 1, tertanggal 06 Januari 2020, dibuat dihadapan Sapta Rahayu, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Pasuruan dan telah mendapat pengesahan Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0002967.AH.01.01 Tahun 2020, tanggal 17 Januari 2020, tentang pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. TATA ADIKARYA GRAHA;
2. Bahwa dalam proses pengembangan kawasan hunian rumah tinggal, sekitar bulan Januari 2020 bertempat dirumah Tergugat I, Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah sawah terhadap Para Tergugat, dengan objek berupa 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, masing-masing memiliki dasar kepemilikan tanah berupa :
 - 2.1. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas 2.170 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Tanah Maniti;
Timur	: Tanah Maniti;
Selatan	: Tanah Prayit;
Barat	: Jalan Rinjani;
 - 2.2. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 2 dari 39.



Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik Sutjip;
Barat : Tanah milik Bok Sutini;

3. Bahwa kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sawah sebagaimana disebutkan pada posita nomor 2 diatas, dalam perjanjian jual beli tersebut antara Penggugat dan Para Tergugat dilakukan secara lisan/ tidak tertulis, karena semuanya sudah saling kenal dan saling percaya. Kesepakatan itu dilakukan dihadapan/ disaksikan oleh Alm. Suami Tergugat I, P. Tomi dan P. No (makelar tanah objek jual beli) dan dalam perjanjian tersebut didapat kesepakatan antara lain :

- Nilai transaksi jual beli atas kedua objek tersebut sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Tempo pembayaran boleh diangsur selama 1 tahun;
- Objek boleh dikerjakan/ dibangun oleh Penggugat, minimal pembayaran Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Balik nama dilakukan setelah pembayaran lunas;

4. Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli secara lisan ini telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi Penggugat dan Para Tergugat untuk melaksanakan atas perjanjian yang telah disepakati, hal ini sejalan sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan :

"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harga belum dibayar"

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, Penggugat melakukan pembayaran Pertama jual beli pada tanggal 03 Februari 2020, sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan pembayaran tersebut diterima oleh Para Tergugat sebagai DP awal atas kesepakatan agar kedua objek jual beli tidak di jual lagi kepada orang lain. Pada tanggal 20 Mei 2020, Penggugat melakukan pembayaran berikutnya sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat mulai mengerjakan objek tersebut dan untuk pertama kali dibangun adalah sebuah kantor pemasaran PT. TATA ADIKARYA GRAHA, dan pada tanggal 31 Agustus 2020 melakukan pembayaran berikutnya sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga total pembayaran Penggugat

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 3 dari 39.



kepada Para Tergugat selama tahun 2020 sebesar Rp. 405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah);

6. Bahwa setelah bulan Agustus 2020, Penggugat belum bisa melakukan pembayaran untuk menambah jumlah uang masuk transaksi jual beli kepada Para Tergugat, karena keuangan Penggugat digunakan untuk pembangunan kantor sekaligus proses pengolahan tanah sawah menjadi objek hunian rumah tinggal, meskipun Tergugat I berulang kali meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan sisa pembayaran jual beli tanah sawah milik Para Tergugat, sehingga kesepakatan jangka waktu pelunasan tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, namun dalam hal ini antara Penggugat dan Para Tergugat melakukan kesepakatan lagi untuk penyelesaian sisa pelunasan jual beli tanah masih tetap dilakukan perjanjian dalam bentuk kesepakatan secara lisan/ tidak tertulis yang pada saat itu disaksikan oleh P. No (makelar tanah objek jual beli), dengan memberikan jangka waktu mundur 1 (satu) Tahun kedepan yaitu akhir tahun 2021;

7. Bahwa setelah terjadi kesepakatan yang ke dua ini, di tahun 2021, Penggugat mulai melakukan pembayaran-pembayaran cicilan untuk menyelesaikan sisa pelunasan jual beli tanah tersebut, adapun pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat antara lain :

- Tanggal 20 Maret 2021, Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 09 April 2021, Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Tanggal 10 April 2021, Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 18 Agustus 2021, Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 16 September 2021, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Tanggal 15 Oktober 2021, Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 24 November 2021, Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Tanggal 22 Desember 2021, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Tanggal 24 Desember 2021, Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

sehingga total pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat selama tahun 2021 sebesar Rp. 71.000.000,00 (tujuh puluh satu juta rupiah);

8. Bahwa kesepakatan sebagaimana pada posita nomor 6 diatas, dalam hal ini Penggugat masih belum dapat melunasi sisa pembayaran jual beli objek tersebut, namun Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk tetap

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 4 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran, dengan alasan karena adanya kebutuhan-kebutuhan Para Tergugat dalam hidupnya, sehingga atas desakan dan permintaan dari Tergugat I tersebut, maka Penggugat menuruti permintaan Tergugat I dengan melakukan pembayaran-pembayaran berikutnya di Tahun 2022 untuk menyelesaikan sisa pembayaran dalam jual beli atas objek tersebut, antara lain :

- Tanggal 25 Maret 2022, Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 30 Juni 2022, Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 04 Juli 2022, Rp. 25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 23 September 2022, Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 11 Oktober 2022, Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Tanggal 11 Oktober 2022, Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Tanggal 24 Oktober 2022, Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah);

Sehingga total pembayaran uang masuk yang diterima oleh Para Tergugat atas sisa pelunasan jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);

9. Bahwa dengan terselesaikannya pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat sebagaimana posita nomor 5, 7 dan 8 diatas, maka selesai pula kewajiban Penggugat dalam memenuhi pembayaran terhadap jual beli kedua objek tersebut, namun ketika Penggugat meminta surat-surat kepemilikan tanah untuk dilakukan proses peralihan hak kepemilikan, Para Tergugat dengan berbagai macam alasan-alasan yang sengaja dibuatnya tidak menyerahkan surat-surat tanah tersebut, bahkan Tergugat I menekan Penggugat dengan meminta tambahan nilai harga jual sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kemudian surat-surat tanah akan diserahkan kepada Penggugat;

10. Bahwa atas permasalahan ini, Penggugat berupaya melakukan penyelesaian secara kekeluargaan terhadap Para Tergugat dan sudah berkali-kali meminta surat-surat tanah atas 2 (dua) objek jual beli tanah berupa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tanggal 20 Nopember 2012, atas nama SRI ASTUTIK dan Akta Jual Beli No. 66/ III/

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 5 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, atas nama Bok HER MANITI untuk diserahkan kepada Penggugat agar dapat dilakukan balik nama kepemilikan menjadi atas nama Penggugat, namun upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat tidak membuahkan hasil;

11. Bahwa dengan adanya perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sehingga diharapkan semua pihak tentang apa yang telah disepakati dalam jual beli secara lisan tersebut dapat dilaksanakan secara baik, namun faktanya dalam perkara a quo pertukaran prestasi ini tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena Penggugat tidak memperoleh hak-hak yang harusnya diterima sebagaimana yang diperjanjikan hal ini disebabkan, Para Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya yaitu tidak menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah kepada Penggugat untuk digunakan sebagai landasan dalam proses peralihan hak kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga hal ini dapat merugikan bagi Penggugat selaku pembeli tanah, dengan demikian perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/ Cidera Janji;

12. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah dirasakan kerugiannya bagi Penggugat, karena sebagai developer/ pengembang Penggugat tidak dapat melakukan pemecahan surat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah kepada user/ penghuni perumahan selaku pembeli rumah di kawasan objek jual beli tersebut, sehingga tidak berlebihan dan patut secara hukum, apabila Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo untuk megesahkan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat yang dilakukan secara lisan serta dengan adanya putusan ini dapat digunakan sebagai dasar dalam proses peralihan hak kepemilikan objek jual beli melalui instansi yang berwenang;

13. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang cukup dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga patut pula secara hukum, apabila Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo agar seluruh bukti-bukti yang diajukan ini menjadi sah dan berharga;

14. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Wanprestasi/ Cidera Janji, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 6 dari 39.

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

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, megadili dan memutus dalam perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :
 - a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2012, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas 2.170 M², dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Maniti;
 - Timur : Tanah Maniti;
 - Selatan : Tanah Prayit;
 - Barat : Jalan Rinjani;
 - b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
 - Timur : Selokan;
 - Selatan : Tanah milik Sutjip;
 - Barat : Tanah milik Bok Sutini;
4. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat terbukti telah melakukan Wanprestasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kedua surat kepemilikan tanah secara sukarela kepada Penggugat tanpa beban apapun, antara lain :

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 7 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas 2.170 M²;
 - b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI;
7. Menyatakan setelah 14 (empat belas hari) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses peralihan hak kepemilikan bagi Penggugat atas objek jual beli sebagai berikut :

- a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas 2.170 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Maniti;

Timur : Tanah Maniti;

Selatan : Tanah Prayit;

Barat : Jalan Rinjani;

- b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;

Timur : Selokan;

Selatan : Tanah milik Sutjip;

Barat : Tanah milik Bok Sutini;

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

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir Kuasanya Hefi Yudiyanto, S.H., Lutfian Ubaidillah, S.H., M.H. dan Arip Ripaldi, S.H., Para Advokat yang beralamat di kantor HEFI

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 8 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUDIYANTO & PARTNERS Advocate and Legal Consultant jalan Cempedak Gg. 1a No. 32 Jember berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 09 November 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor: 733/Pendaft/Pdt/2023, tanggal 5 Desember 2023, dan Tergugat hadir Kuasanya Rakhmad Affandi Yulianto, S.H. dan Arifin Habiyono, S.H, advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Mastrip, Perumahan Kembang Permai, Blok L No. 7 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 11 Desember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember dibawah Register Nomor: 763/Pendaft/pdt/2023, tanggal 21 Desember 2023;

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 Rr. Diah Poernomojkti,S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor: 138/ Pdt.G/2023/PN Jmr;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Januari 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya Mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ADANYA (OBSCUUR LIBEL) ;

1.a. Bahwa didalam Gugatan perkara Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Jmr. ini ternyata yang dijadikan sebagai Tergugatnya ada 2 orang dengan pokok perkara yang Kronologi kejadiannya, Subyek perkara maupun Obyek perkaranya Tidak Sama atau berlainan, dan atau tidak ada hubungan hukum yang satu dengan lainnya ;

Bahwa menurut teori Hukum, Penggabungan Gugatan Perdata haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Terdapat hubungan erat, yang menurut Prof. SOEPOMO "Antara gugatan-gugatan yang digabung itu harus ada hubungan batin" (Innerlijke Samenhangen) ;
- b. Terdapat Hubungan Hukum antara Para Penggugat atau Para Tergugat ; Jika dalam komunikasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedangkan diantara mereka maupun terhadap obyek perkara

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 9 dari 39.



sama sekali tidak ada hubungan hukum, maka gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri ;

Sehingga atas dasar hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut Kabur adanya, dan oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;

1.b. Bahwa kenyataannya didalam dalil gugatannya ternyata Penggugat menyebutkan perolehan Tanah milik SRI ASTUTIK yang merupakan Tanah hasil Pembagian Hak Bersama dengan Nomor : 400 Tahun 2014 tertanggal 20 Nopember 2014 ;

Sedangkan Tanah yang milik Bok HER MANITI merupakan Tanah Pembelian Bok HER MANITI sendiri ;

Jadi disini jelaslah bahwa antara Tanah milik SRI ASTUTIK dengan Tanah milik Bok HER MANITI kronologi perolehannya adalah Tidak Sama ; Sehingga atas dasar hal tersebut diatas seharusnya Gugatan terhadap SRI ASTUTIK dan Gugatan terhadap Bok HER MANITI "Tidak bisa" dijadikan 1 (satu) Gugatan dalam satu Perkara ; Sehingga atas dasar hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut Kabur Adanya;

Apalagi yang Tanah milik Bok HER MANITI yang menurut Penggugat telah dijual kepada Penggugat, nyatanya Bok HER MANITI sampai saat ini tidak pernah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Penggugat, dan Bok HER MANITI sampai saat ini Tidak Pernah menerima uang hasil "Penjualan Tanah Miliknya" dari Penggugat ;

1.c. Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat ternyata Tidak Pernah Menyebutkan status Obyek Sengketanya ; Dimana untuk Tanah milik SRI ASTUTIK didalam Gugatannya Tidak Pernah diberi Titel sebagai Obyek Sengketa I apa Obyek Sengketa II ; Begitu juga untuk Tanah milik Bok HER MANITI Penggugat juga Tidak Pernah memberi Titel sebagai Tanah Obyek Sengketa I atau Obyek Sengketa II ; Sehingga atas dasar hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara A Quo nyata-nyata Kabur adanya, sehingga oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak seluruhnya, atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Kabur adanya ;

1.d. Bahwa kenyataannya didalam Gugatannya Penggugat telah salah dalam menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK) dan Tergugat II (MANITI alias Bok HER) ;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 10 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat telah menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Maniti ;
Timur : Tanah Maniti ;
Selatan : Tanah Prayit ;
Barat : Jalan Rinjani ;

Hal tersebut diatas adalah Tidak Benar sama sekali ; Sebab kenyataannya untuk Tanah milik SRI ASTUTIK (Tergugat I) mempunyai batas-batas yang benar adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Pak Amang (Bukan Tanah milik Maniti) ;
Timur : Tanah milik Pak Wakik dan Maniti (Bukan Tanah milik Maniti) ;
Selatan : Selokan (Bukan Tanah milik Prayit) ;
Barat : Jalan Rinjani (Jalan Aspal) ;

- Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat juga telah menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat II (MANITI alias Bok HER), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena ;
Timur : Selokan ;
Selatan : Tanah milik Sutjip ;
Barat : Tanah milik Bok Sutini ;

Hal tersebut diatas adalah Tidak Benar sama sekali ; Sebab kenyataannya untuk Tanah milik MANITI alias Bok HER (Tergugat II) mempunyai batas-batas yang benar adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Pak Wakik Miskadar (Bukan Bok Ayuti Moena) ;
Timur : Memang berbatasan dengan Selokan atau Sungai kecil ;
Selatan : Tanah milik Bok Misyati, Alim dan Mister X (Bukan Tanah milik Sutjip) ;
Barat : Tanah milik Bu Sri Astutik (Bukan Tanah milik Sutini) ;

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat nyata-nyata Kabur adanya, sehingga oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat Dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Kabur adanya ;

- Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas Para Tergugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar memutuskan perkara ini dengan putusan yang amarnya berbunyi :

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 11 dari 39.

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)



“Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ; Dan kemudian
“Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya” dan atau “Menyatakan
Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima” ;

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa apa yang telah disebutkan dalam bab Eksepsi mohon dianggap telah terkutip seluruhnya disini ;
2. Bahwa pada dasarnya Para Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas ;
3. Bahwa apa yang disebutkan oleh Penggugat pada poin 1 gugatannya memang benar adanya, dimana Penggugat memang sebagai Pengembang Perumahan di Daerah Jember ;
4. Bahwa kalau didalam dalil Gugatannya pada poin 2 Penggugat menyatakan seolah-olah Penggugat telah membeli Tanah milik Tergugat II adalah Tidak Benar sama sekali ; Sebab kenyataannya Penggugat hanya bisa menyelesaikan Pembelian Tanah milik Tergugat I saja ; Sedangkan janji untuk membeli Tanah milik Tergugat II sama sekali tidak pernah diwujudkan oleh Penggugat ; Sebab Penggugat sampai saat ini Tidak Pernah membayar harga penjualan Tanah milik Tergugat II tersebut yaitu sebesar Rp.700.000.000.- ;
5. Bahwa pada awalnya memang terjadi transaksi jual Beli Tanah milik Tergugat II yang seluas sekitar 1.428 M2. dengan harga jadi sebesar Rp.700.000.000.- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) ; Akan tetapi keuangan sebesar Rp.700.000.000.- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) sampai saat ini sama sekali Tidak Pernah Dibayar kepada Tergugat II oleh Penggugat ;
6. Bahwa kalau Penggugat tidak pernah menyerahkan (membayar) uang pembelian Tanah milik Tergugat II kepada Tergugat II, kenapa Tergugat II didalam perkara ini kok Digugat ? Mungkin Penggugat menghendaki Beli Tanah 1 dapat 2 gitu ya ?????
7. Bahwa kalau kronologi pembelian Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK), kenyataannya Penggugat memang telah membeli Tanah milik Tergugat I dengan cara diangsur yaitu diangsur sejak tanggal 3 Februari 2020 (Uang muka / DP sebesar Rp.30.000.000.-) s/d Lunas yaitu seharusnya Lunas pada Bulan Maret 2022 ;
Bahwa kenyataannya setelah pembayaran Uang Muka sebesar Rp.30.000.000.- kepada Tergugat I, kemudian Penggugat baru mulai melakukan pembayaran cicilan yang pertama yaitu pada tanggal 20 Mei 2020 dengan pembayaran Cicilan sebesar Rp.250.000.000.-, ; Dan dengan

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 12 dari 39.



Pembayaran awal sebesar Rp.250.000.000.- tersebut Penggugat sudah bisa langsung menguasai Tanah yang dibelinya tersebut (Tanah milik Tergugat I) ;

Bahwa kemudian pada tanggal 31 Agustus 2020 Penggugat melakukan pembayaran lagi yaitu sebesar Rp.125.000.000.- (kepada Tergugat I), sehingga total pembayaran Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.405.000.000.- ;

Bahwa akan tetapi kenyataannya pada Bulan September 2020 Penggugat mulai tidak bisa membayar cicilan lagi sampai dengan Bulan Februari 2021 ; Dan selama itu pula akhirnya antara Penggugat dan Tergugat I segera melakukan kesepakatan lagi, dimana Penggugat memohon waktu lagi untuk bisa melunasi uang pembelian Tanah milik Tergugat I tersebut yaitu dengan membuat Perjanjian baru lagi, dimana Tergugat I memberikan jangka waktu mundur 1 (satu) Tahun kedepan yaitu akhir Tahun 2021, dengan syarat ada kompensasi ;

Dan kemudian Penggugat mulai bisa menyicil kembali uang pembelian Tanah milik Tergugat I tersebut yaitu mulai tanggal 20 Maret 2021 hingga Tanggal 24 Desember 2021 ; Dan setelah pembayaran pada Bulan Desember 2021, kemudian mulai Bulan Januari 2022 penggugat mulai macet lagi melakukan pembayaran Cicilannya hingga Bulan Februari 2022, yang kemudian pada Tanggal 25 Maret 2022 Penggugat mulai bisa menyicil lagi hingga Bulan Oktober 2022 ;

Sehingga akhirnya uang pembelian Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK) termasuk dengan uang kompensasinya sudah lengkap yaitu sebesar Rp.800.000.000.- ;

Sehingga atas dasar hal tersebut diatas, jual Beli Tanah milik Tergugat I antara Penggugat dengan Tergugat I sudah lunas dan sudah tidak ada masalah lagi ;

8. Bahwa kalau didalam surat gugatannya kemudian Penggugat menyatakan seolah-olah Tanah milik Tergugat II juga ikut dibeli dengan keuangan yang masuk kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp.800.000.000.- (Delapan Ratus Juta Rupiah), hal tersebut sangatlah tidak benar sama sekali ; Sebab kenyataannya uang sebesar Rp.800.000.000.- tersebut hanyalah uang Pembelian Tanah milik SRI ASTUTIK beserta uang Kompensasinya selama Penggugat menunda pembayaran secara icilan kepada Tergugat I ; Dan kenyataannya Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK) selama ini sudah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 13 dari 39.



bahkan oleh Penggugat Tanah tersebut (Tanah milik asal Tergugat I) telah didirikan 2 Buah Rumah Permanen yang salah satunya sudah dijual kepada orang lain, dan satunya lagi oleh Penggugat sudah dibuat sebagai Kantornya Penggugat sendiri ;

9. Bahwa kalau Penggugat masih berkehendak untuk membeli Tanah milik Tergugat II (MANITI alias Bok HER), Penggugat haruslah segera membayar uang pembeliannya sebesar Rp.700.000.000.- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) secara Tunai ;

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar Memutus Perkara ini dengan Putusan yang amarnya berbunyi : "Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya" ; Dan atau "Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima."

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Januari 2024 dan terhadap Replik Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 29 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula mengadakan pemeriksaan atas objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024 yang mana hasil dari pemeriksaan setempat tersebut seperti termuat dalam Berita Acara perkara ini dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. TATA ADIKARYA GRAHA Nomor 1 tanggal 06 Januari 2020, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan salinan diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor AHU-0002967.AH.01.01.Tahun 2020, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014 tertanggal 20 November 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 66/III/Kec.Sbr.Sari/1994 tanggal 29 Maret 1994, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti P-4;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 14 dari 39.



5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Nomor 001 sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Nomor 005 sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Slip Setoran Bank BCA tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 20 Maret 2021 sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 09 April 2021 sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 10 April 2021 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 16 September 2021 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 15 Oktober 2021 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 24 November 2021 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 22 Desember 2021 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 24 Desember 2021 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-16;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 15 dari 39.



17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Nomor 02/pembayaran rumah/03/2022 tanggal 25 Maret 2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan print out diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 23 September 2022 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 11 Oktober 2022 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan screenshot diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Slip Setoran Bank BCA tanggal 11 Oktober 2022 sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Slip Setoran Bank BCA tanggal 24 Oktober 2022 sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P-22;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat menghadirkan saksi yaitu;

1. Saksi Rudi Hartono;

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan sengketa lahan antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada permasalahan sengketa lahan antara Penggugat dan Para Tergugat karena Saksi sebagai perantara jual beli lahan tersebut, awalnya Saksi mendengar bahwa tanah milik Tergugat I dan II akan dijual, kemudian Saksi menawarkan kepada Penggugat dan selanjutnya Saksi pertemuan langsung dengan Tergugat I dan II;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Lingkungan Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kab. Jember;
- Bahwa Tanah tersebut terdiri dari 2 (dua) bidang dengan luas keseluruhan 1900 m² (seribu sembilan ratus meter persegi);
- Bahwa Tanah Pertama milik Tergugat I seluas ± 500 m² dengan batas-batas sebelah Utara: Pak Wahid, Timur : Bu Her Maniti, Selatan : Selokan, Barat : Jalan Rinjani sedangkan Tanah Kedua milik Tergugat II seluas ± 1.400 m² dengan batas-batas sebelah Utara : Pak Wahid, Timur : Pak Jhon, Selatan : Bu Rani dan Pak Jauhari dan Barat : Bu Sri Astutik;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 16 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah tersebut sepakat dijual dengan harga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Penggugat selaku pembeli memberikan DP sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Sepengetahuan Saksi jangka waktu untuk melunasi pembelian tanah tersebut 1 (satu) tahun, yaitu tahun 2020-2021;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembelian tanah tersebut sudah lunas atau belum, Saksi hanya mengetahui pembayaran DP saja untuk pembayaran selanjutnya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Tanah tersebut berbentuk tanah sawah;
- Bahwa ditanah yang dulunya milik Tergugat I didirikan 3 bangunan rumah sedangkan tanah yang dibelakangnya tetap tanah sawah ditanami padi;
- Bahwa yang mendirikan bangunan ditanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Rata-rata harga tanah di daerah tersebut Rp.500.000,00 per meter tetapi kalau ditepi jalan utama Rp.2.000.000,00 per meter;
- Bahwa Saksi sering menjual tanah didaerah tersebut;
- Bahwa bangunan rumah ditanah tersebut dijual kembali oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menempati bangunan rumah di tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang dibagian depan dikuasai oleh Penggugat sedangkan tanah yang berbentuk sawah dibagian belakang dikuasai oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proses pembayaran tanah tersebut berjalan lancar, Saksi hanya pernah mendengar bahwa pernah ada keterlambatan pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimanakah Tergugat I dan II memperoleh tanah tersebut;

2. Saksi Ayu Desita Sari;

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena Saksi menempati salah satu rumah yang berada di obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak membeli rumah tersebut, Saksi hanya disuruh menempati rumah tersebut oleh Penggugat karena rumah tersebut kosong dan Saksi belum mempunyai tempat tinggal;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 17 dari 39.



- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat adalah hubungan keluarga dari nenek;
- Bahwa saksi menempati rumah tersebut sejak tahun 2021 sampai sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang ditempati adalah milik Penggugat;

3. Saksi Mochammad Yudi Darmawan;

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat tentang permasalahan jual beli tanah;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Lingkungan Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kab. Jember;
- Bahwa Tanah tersebut terdiri dari 2 (dua) bidang tetapi luasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Tanah Pertama milik Tergugat I dengan batas-batas Utara: Pak Amang, Timur : Saluran air, Selatan: Selokan dan Barat: Jalan Rinjani sedangkan Tanah Kedua milik Tergugat II dengan batas-batas Utara: Pak Fakhri, Timur: Pak Saluran air, Selatan: tidak tahu dan Barat: Bu Sri Astutik;
- Bahwa Saksi tidak tau tanah tersebut dijual dengan harga berapa , yang saksi ketahui hanya saat pembayaran terakhir sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran tersebut saat Saksi mengantar Penggugat untuk mentransfer uang kepada Tergugat I melalui Bank BCA dan setelah mentransfer uang tersebut Penggugat menunjukkan bukti transfernya kepada Saksi;
- Bahwa menurut cerita Penggugat kepada saya, uang tersebut untuk pelunasan pembelian tanah;
- Bahwa Uang tersebut untuk pelunasan 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa uang tersebut ditransfer kepada Tergugat I dan tidak dikembalikan lagi oleh Tergugat I;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut saat ini tanah yang dibagian depan dikuasai oleh Penggugat sedangkan tanah yang berbentuk sawah dibagian belakang dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat II tidak menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses awal jual beli tanah tersebut;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 18 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar tentang uang kompensasi yang akan diberikan Penggugat kepada Para Tergugat tersebut tetapi untuk besarnya Saksi tidak tahu;

- Bahwa Saksi tidak tau apakah uang kompensasi tersebut telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta pembagian hak bersama Nomor 400 tahun 2014, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T1.1-T2.1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 66/III/Kec.Sbr.Sari/1994, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan copy dari copy diberi tanda bukti T1.2-T2.2;
3. Fotokopi Laporan transaksi finansial Bank BRI atasnama Sri Astutik tanggal 2 Januari 2024, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan print out diberi tanda bukti T1.3-T2.3;
4. Fotokopi Surat perjanjian pada tanggal 24 Oktober 2022, bermaterai cukup dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T1.4-T2.4;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat telah menghadirkan saksi dipersidangan yaitu;

1. Saksi **Sulama**;

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat ada permasalahan jual beli tanah;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Lingkungan Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kab. Jember;
- Bahwa Tanah tersebut seluas 500 da;
- Bahwa batas-batas dari tanah tersebut disebelah utara: Pak Amang, timur: Her Maniti / Pak Wakik, selatan: Selokan dan barat: Jalan Rinjani;
- Bahwa Tanah tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut dari cerita Tergugat I bahwa ada developer datang kerumahnya untuk membeli tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menceritakan tentang jual beli tersebut kepada saksi pada bulan Februari tahun 2020;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 19 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat seharga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yaitu 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Tergugat II tidak dijual, hanya milik Tergugat I saja yang dijual;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
 - Bahwa saat ini ditanah tersebut didirikan bangunan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang mendirikan bangunan tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli atas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembayaran atas pembelian tanah tersebut;
- 2. Saksi Tohari;**
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat karena saya sebagai teman dari suami Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I mempunyai tanah di daerah Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kab. Jember;
 - Bahwa Tergugat I mendapatkan tanah tersebut dari warisan orang tuanya yaitu Tergugat II;
 - Bahwa Luas tanah tersebut $\pm 500 \text{ m}^2$ (lima ratus meter persegi);
 - Bahwa batas-batas dari tanah tersebut sebelah utara: Mat, timur: Bu Her Maniti, Selatan: Selokan dan Barat: Jalan Rinjani;
 - Bahwa Saat ini tanah tersebut dikuasai oleh PT/Penggugat, karena sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;
 - Bahwa Tanah tersebut dijual dengan harga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
 - Bahwa Menurut cerita dari suami pembelian tanah tersebut Tergugat I masih ada kekurangan sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Bahwa ditanah yang dulunya milik Tergugat I didirikan bangunan rumah dan Saksi ikut membangun rumah tersebut sebagai tukang;
 - Bahwa yang mempekerjakan saksi untuk menjadi tukang dalam pembangunan rumah tersebut adalah Penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja membangun rumah ditanah tersebut pada tahun 2020;
 - Bahwa saat dibangun pada tahun 2020 Penggugat baru membayar sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa suami Tergugat I ikut membangun rumah tersebut bersama Saksi;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 20 dari 39.



- Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal dunia sekitar 3 tahun yang lalu;
- Bahwa Tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah 1 (satu) bidang tanah yang terletak di tepi jalan;
- Bahwa Tanah milik Tergugat II tidak dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah miliknya kepada Penggugat karena Saksi dan Para Tergugat bertetangga;
- Bahwa Jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa sekitar 1 KM (satu Kilo Meter);
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, yang Saksi ketahui adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dari cerita Tergugat I dan suaminya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembayaran dari tanah tersebut;

3. Saksi **Irwan Novianto**;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat karena saya sebagai teman dari suami Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I mempunyai tanah di daerah Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumpalsari, Kab. Jember;
- Bahwa Tergugat I mendapatkan tanah tersebut dari warisan orang tuanya yaitu Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas dari tanah tersebut disebelah utara: Aman, Timut: Bu Her Maniti/ Wakik, Selatan: Selokan/ Prayit dan Barat: Jalan Rinjani;
- Bahwa Saat ini tanah tersebut dikuasai oleh PT/Penggugat, karena sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu pembelian tanah tersebut apakah sudah lunas atau belum, yang Saksi tahu ada pembayaran DP sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa ditanah yang dulunya milik Tergugat I didirikan bangunan rumah dan Saksi ikut membangun rumah tersebut sebagai peladen/kuli;
- Bahwa yang mempekerjakan saksi untuk menjadi tukang dalam pembangunan rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja membangun rumah ditanah tersebut pada tahun 2020;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 21 dari 39.



- Bahwa suami Tergugat I ikut membangun rumah tersebut bersama Saksi;
 - Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal dunia sekitar 3 tahun yang lalu;
 - Bahwa Tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah 1 (satu) bidang tanah yang terletak di tepi jalan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik Tergugat II juga dijual kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menjual tanah miliknya kepada Penggugat dari cerita suami Tergugat I;
 - Bahwa Jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa cukup jauh, tetapi Saksi sering main ke obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui saat proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, Saksi hanya mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dari cerita Tergugat I dan suaminya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembayaran dari tanah tersebut;
- Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat dan Para Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 28 Maret 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah memberikan jawaban yang mana dalam jawaban Para Tergugat tersebut memuat eksepsi sebagai berikut :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ADANYA (OBSCUUR LIBEL) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 22 dari 39.



Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat dan Replik dari Penggugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 Para Tergugat menyatakan gugatan penggugat kabur adanya (*Obscuur Libel*) dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1.a. Bahwa didalam Gugatan perkara Nomor 138/Pdt.G/2023/PN.Jmr. ini ternyata yang dijadikan sebagai Tergugatnya ada 2 orang dengan pokok perkara yang Kronologi kejadiannya, Subyek perkara maupun Obyek perkaranya Tidak Sama atau berlainan, dan atau tidak ada hubungan hukum yang satu dengan lainnya ;

Bahwa menurut teori Hukum, Penggabungan Gugatan Perdata haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

b. Terdapat hubungan erat, yang menurut Prof. SOEPOMO “Antara gugatan-gugatan yang digabung itu harus ada hubungan batin” (Innerlijke Samenhangen) ;

c. Terdapat Hubungan Hukum antara Para Penggugat atau Para Tergugat ; Jika dalam komunikasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedangkan diantara mereka maupun terhadap obyek perkara sama sekali tidak ada hubungan hukum, maka gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri ;

Sehingga atas dasar hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut Kabur adanya, dan oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima ;

1.b. Bahwa kenyataannya didalam dalil gugatannya ternyata Penggugat menyebutkan perolehan Tanah milik SRI ASTUTIK yang merupakan Tanah hasil Pembagian Hak Bersama dengan Nomor : 400 Tahun 2014 tertanggal 20 Nopember 2014 ;

Sedangkan Tanah yang milik Bok HER MANITI merupakan Tanah Pembelian Bok HER MANITI sendiri ;

Jadi disini jelaslah bahwa antara Tanah milik SRI ASTUTIK dengan Tanah milik Bok HER MANITI kronologi perolehannya adalah Tidak Sama ; Sehingga atas dasar hal tersebut diatas seharusnya Gugatan terhadap SRI ASTUTIK dan Gugatan terhadap Bok HER MANITI “Tidak bisa” dijadikan 1 (satu) Gugatan dalam satu Perkara ; Sehingga atas dasar hal

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 23 dari 39.



tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut Kabur Adanya;

Apalagi yang Tanah milik Bok HER MANITI yang menurut Penggugat telah dijual kepada Penggugat, nyatanya Bok HER MANITI sampai saat ini tidak pernah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Penggugat, dan Bok HER MANITI sampai saat ini Tidak Pernah menerima uang hasil "Penjualan Tanah Miliknya" dari Penggugat ;

1.c. Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat ternyata Tidak Pernah Menyebutkan status Obyek Sengketanya ; Dimana untuk Tanah milik SRI ASTUTIK didalam Gugatannya Tidak Pernah diberi Titel sebagai Obyek Sengketa I apa Obyek Sengketa II ; Begitu juga untuk Tanah milik Bok HER MANITI Penggugat juga Tidak Pernah memberi Titel sebagai Tanah Obyek Sengketa I atau Obyek Sengketa II ; Sehingga atas dasar hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara A Quo nyata-nyata Kabur adanya, sehingga oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak seluruhnya, atau setidaknya harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Kabur adanya ;

1.d. Bahwa kenyataannya didalam Gugatannya Penggugat telah salah dalam menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK) dan Tergugat II (MANITI alias Bok HER) ;

- Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat telah menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat I (SRI ASTUTIK), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Maniti ;

Timur : Tanah Maniti ;

Selatan : Tanah Prayit ;

Barat : Jalan Rinjani ;

Hal tersebut diatas adalah Tidak Benar sama sekali ; Sebab kenyataannya untuk Tanah milik SRI ASTUTIK (Tergugat I) mempunyai batas-batas yang benar adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Pak Amang (Bukan Tanah milik Maniti) ;

Timur : Tanah milik Pak Wakik dan Maniti (Bukan Tanah milik Maniti);

Selatan : Selokan (Bukan Tanah milik Prayit) ;

Barat : Jalan Rinjani (Jalan Aspal) ;

- Bahwa didalam Surat Gugatannya, Penggugat juga telah menyebutkan batas-batas Tanah milik Tergugat II (MANITI alias Bok HER), dengan batas-batas sebagai berikut :

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 24 dari 39.



Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena ;
Timur : Selokan ;
Selatan : Tanah milik Sutjip ;
Barat : Tanah milik Bok Sutini ;

Hal tersebut diatas adalah Tidak Benar sama sekali ; Sebab kenyataannya untuk Tanah milik MANITI alias Bok HER (Tergugat II) mempunyai batas-batas yang benar adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Pak Wakik Miskadar (Bukan Bok Ayuti Moena);
Timur : Memang berbatasan dengan Selokan atau Sungai kecil ;
Selatan : Tanah milik Bok Misyati, Alim dan Mister X (Bukan Tanah milik Sutjip) ;
Barat : Tanah milik Bu Sri Astutik (Bukan Tanah milik Sutini) ;

Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas jelaslah bahwa Gugatan Penggugat nyata-nyata Kabur adanya, sehingga oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat tersebut Ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat Dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Kabur adanya ;

- Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas Para Tergugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar memutus perkara ini dengan putusan yang amarnya berbunyi :
“Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ; Dan kemudian “Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya” dan atau “Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima” ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati eksepsi Para Tergugat angka 1 tentang gugatan penggugat kabur adanya (Obscuur Libel) tersebut menurut Majelis Hakim sudah memasuki materi pemeriksaan ranah pokok perkara yang harus diperiksa bersama-sama dengan gugatan pokok perkara a-quo oleh karenanya terhadap eksepsi angka 1 tersebut tidak Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut, oleh karenanya sudah sepatutnya eksepsi angka 1 Para Tergugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas rangkaian pertimbangan tersebut diatas eksepsi Para Tergugat tersebut tidak dikabulkan maka dapat Majelis Hakim disimpulkan terhadap eksepsi tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 25 dari 39.



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara ini, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangan mengenai formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 14 mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pengembang Perumahan atau Developer yang mengembangkan sebuah area/ kawasan dengan membangun hunian sebuah rumah tinggal berdasarkan Anggaran Dasar dan Rumah Tangga Perseroan Terbatas yang termuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. TATA ADIKARYA GRAHA, Nomor 1, tertanggal 06 Januari 2020, dibuat dihadapan Sapta Rahayu, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Pasuruan dan telah mendapat pengesahan Badan Hukum oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0002967.AH.01.01 Tahun 2020, tanggal 17 Januari 2020, tentang pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. TATA ADIKARYA GRAHA;

2. Bahwa dalam proses pengembangan kawasan hunian rumah tinggal, sekitar bulan Januari 2020 bertempat dirumah Tergugat I, Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah sawah terhadap Para Tergugat, dengan objek berupa 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, masing-masing memiliki dasar kepemilikan tanah berupa :

2.1 Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas 2.170 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Maniti;
Timur : Tanah Maniti;
Selatan : Tanah Prayit;
Barat : Jalan Rinjani;

2.2 Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
Timur : Selokan;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 26 dari 39.



Selatan : Tanah milik Sutjip;
Barat : Tanah milik Bok Sutini;

3. Bahwa kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sawah sebagaimana disebutkan pada posita nomor 2 diatas, dalam perjanjian jual beli tersebut antara Penggugat dan Para Tergugat dilakukan secara lisan/ tidak tertulis, karena semuanya sudah saling kenal dan saling percaya. Kesepakatan itu dilakukan dihadapan/ disaksikan oleh Alm. Suami Tergugat I, P. Tomi dan P. No (makelar tanah objek jual beli) dan dalam perjanjian tersebut didapat kesepakatan antara lain :

- Nilai transaksi jual beli atas kedua objek tersebut sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Tempo pembayaran boleh diangsur selama 1 tahun;
- Objek boleh dikerjakan/ dibangun oleh Penggugat, minimal pembayaran Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Balik nama dilakukan setelah pembayaran lunas;

4. Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli secara lisan ini telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi Penggugat dan Para Tergugat untuk melaksanakan atas perjanjian yang telah disepakati, hal ini sejalan sebagaimana ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan :

"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harga belum dibayar"

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, Penggugat melakukan pembayaran Pertama jual beli pada tanggal 03 Februari 2020, sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan pembayaran tersebut diterima oleh Para Tergugat sebagai DP awal atas kesepakatan agar kedua objek jual beli tidak di jual lagi kepada orang lain. Pada tanggal 20 Mei 2020, Penggugat melakukan pembayaran berikutnya sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat mulai mengerjakan objek tersebut dan untuk pertama kali dibangun adalah sebuah kantor pemasaran PT. TATA ADIKARYA GRAHA, dan pada tanggal 31 Agustus 2020 melakukan pembayaran berikutnya sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), sehingga total pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat selama tahun 2020 sebesar Rp. 405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah);

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 27 dari 39.



6. Bahwa setelah bulan Agustus 2020, Penggugat belum bisa melakukan pembayaran untuk menambah jumlah uang masuk transaksi jual beli kepada Para Tergugat, karena keuangan Penggugat digunakan untuk pembangunan kantor sekaligus proses pengolahan tanah sawah menjadi objek hunian rumah tinggal, meskipun Tergugat I berulang kali meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan sisa pembayaran jual beli tanah sawah milik Para Tergugat, sehingga kesepakatan jangka waktu pelunasan tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, namun dalam hal ini antara Penggugat dan Para Tergugat melakukan kesepakatan lagi untuk penyelesaian sisa pelunasan jual beli tanah masih tetap dilakukan perjanjian dalam bentuk kesepakatan secara lisan/ tidak tertulis yang pada saat itu disaksikan oleh P. No (makelar tanah objek jual beli), dengan memberikan jangka waktu mundur 1 (satu) Tahun kedepan yaitu akhir tahun 2021;

7. Bahwa setelah terjadi kesepakatan yang ke dua ini, di tahun 2021, Penggugat mulai melakukan pembayaran-pembayaran cicilan untuk menyelesaikan sisa pelunasan jual beli tanah tersebut, adapun pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat antara lain :

- Tanggal 20 Maret 2021, Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 09 April 2021, Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Tanggal 10 April 2021, Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 18 Agustus 2021, Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 16 September 2021, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Tanggal 15 Oktober 2021, Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 24 November 2021, Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Tanggal 22 Desember 2021, Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Tanggal 24 Desember 2021, Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

sehingga total pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat selama tahun 2021 sebesar Rp. 71.000.000,00 (tujuh puluh satu juta rupiah);

8. Bahwa kesepakatan sebagaimana pada posita nomor 6 diatas, dalam hal ini Penggugat masih belum dapat melunasi sisa pembayaran jual beli objek tersebut, namun Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk tetap melakukan pembayaran, dengan alasan karena adanya kebutuhan-kebutuhan Para Tergugat dalam hidupnya, sehingga atas desakan dan

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 28 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan dari Tergugat I tersebut, maka Penggugat menuruti permintaan Tergugat I dengan melakukan pembayaran-pembayaran berikutnya di Tahun 2022 untuk menyelesaikan sisa pembayaran dalam jual beli atas objek tersebut, antara lain :

- Tanggal 25 Maret 2022, Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 30 Juni 2022, Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 04 Juli 2022, Rp. 25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 23 September 2022, Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Tanggal 11 Oktober 2022, Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Tanggal 11 Oktober 2022, Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Tanggal 24 Oktober 2022, Rp. 165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah);

Sehingga total pembayaran uang masuk yang diterima oleh Para Tergugat atas sisa pelunasan jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 324.000.000,00 (tiga ratus dua puluh empat juta rupiah);

9. Bahwa dengan terselesaikannya pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat sebagaimana posita nomor 5, 7 dan 8 diatas, maka selesai pula kewajiban Penggugat dalam memenuhi pembayaran terhadap jual beli kedua objek tersebut, namun ketika Penggugat meminta surat-surat kepemilikan tanah untuk dilakukan proses peralihan hak kepemilikan, Para Tergugat dengan berbagai macam alasan-alasan yang sengaja dibuatnya tidak menyerahkan surat-surat tanah tersebut, bahkan Tergugat I menekan Penggugat dengan meminta tambahan nilai harga jual sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) kemudian surat-surat tanah akan diserahkan kepada Penggugat;

10. Bahwa atas permasalahan ini, Penggugat berupaya melakukan penyelesaian secara kekeluargaan terhadap Para Tergugat dan sudah berkali-kali meminta surat-surat tanah atas 2 (dua) objek jual beli tanah berupa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tanggal 20 Nopember 2012, atas nama SRI ASTUTIK dan Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, atas nama Bok HER MANITI untuk diserahkan kepada Penggugat agar dapat dilakukan balik nama

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 29 dari 39.



kepemilikan menjadi atas nama Penggugat, namun upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat tidak membuahkan hasil;

11. Bahwa dengan adanya perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sehingga diharapkan semua pihak tentang apa yang telah disepakati dalam jual beli secara lisan tersebut dapat dilaksanakan secara baik, namun faktanya dalam perkara a quo pertukaran prestasi ini tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena Penggugat tidak memperoleh hak-hak yang harusnya diterima sebagaimana yang diperjanjikan hal ini disebabkan, Para Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya yaitu tidak menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah kepada Penggugat untuk digunakan sebagai landasan dalam proses peralihan hak kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli sebagaimana yang telah diperjanjikan, sehingga hal ini dapat merugikan bagi Penggugat selaku pembeli tanah, dengan demikian perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Wanprestasi/ Cidera Janji;

12. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah dirasakan kerugiannya bagi Penggugat, karena sebagai developer/ pengembang Penggugat tidak dapat melakukan pemecahan surat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah kepada user/ penghuni perumahan selaku pembeli rumah di kawasan objek jual beli tersebut, sehingga tidak berlebihan dan patut secara hukum, apabila Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo untuk megesahkan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat yang dilakukan secara lisan serta dengan adanya putusan ini dapat digunakan sebagai dasar dalam proses peralihan hak kepemilikan objek jual beli melalui instansi yang berwenang;

13. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang cukup dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, sehingga patut pula secara hukum, apabila Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara a quo agar seluruh bukti-bukti yang diajukan ini menjadi sah dan berharga;

14. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Wanprestasi/ Cidera Janji, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa bila dilihat dan dicermati gugatan dari Penggugat tersebut adalah mengenai Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 30 dari 39.



dan Para Tergugat secara lisan dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab (causa) yang halal.

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian diatas, tidak disebutkan perjanjian harus berbentuk tertulis dan perjanjian yang dibuat tidak tertulis (secara lisan) merupakan perjanjian yang sah sepanjang terpenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian secara tidak tertulis (Lisan) berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetap mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya sesuai dengan asas pacta sun servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah berupa 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember, dengan dasar kepemilikan berupa :

- Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 500 M2, atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas \square 2.170 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Maniti;
Timur : Tanah Maniti;
Selatan : Tanah Prayit;
Barat : Jalan Rinjani;

- Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 1.428 M2, atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik Sutjip;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 31 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah milik Bok Sutini;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut Para Tergugat dalam jawaban mereka menyangkal dengan mengemukakan bahwa tanah milik Bok HER MANITI yang menurut Penggugat telah dijual kepada Penggugat, nyatanya Bok HER MANITI sampai saat ini tidak pernah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Penggugat, dan Bok HER MANITI sampai saat ini tidak Pernah menerima uang hasil "Penjualan Tanah Miliknya" dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 yang memohon agar dinyatakan sah jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 tentang foto copy Kwitansi Pembayaran Nomor 001 sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), Bukti P-6 tentang foto copy Kwitansi Pembayaran Nomor 005 sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bukti P-7 tentang fotocopy Slip Setoran Bank BCA tanggal 31 Agustus 2020 sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), bukti P-8 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 20 Maret 2021 sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), bukti P-9 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 09 April 2021 sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), bukti P-10 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 10 April 2021 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bukti P-11 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), bukti P-12 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 16 September 2021 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), bukti P-13 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 15 Oktober 2021 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bukti P-14 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 24 November 2021 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), bukti P-15 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 22 Desember 2021 sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), bukti P-16 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BNI tanggal 24 Desember 2021 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), bukti P-17 tentang Fotocopy Kwitansi Pembayaran Nomor 02/pembayaran rumah/03/2022 tanggal 25 Maret 2022 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), bukti P-18 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 32 dari 39.



tanggal 30 Juni 2022 sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), bukti P-19 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 23 September 2022 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), bukti P-20 tentang Fotocopy Bukti Transfer via M-Banking BCA tanggal 11 Oktober 2022 sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), diberi tanda bukti P-20; bukti P-21 tentang Fotocopy Slip Setoran Bank BCA tanggal 11 Oktober 2022 sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), bukti P-22 tentang Fotocopy Slip Setoran Bank BCA tanggal 24 Oktober 2022 sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), serta keterangan Saksi Rudi Hartono yang menerangkan bahwa Saksi mendengar bahwa tanah milik Tergugat I dan II akan dijual, kemudian Saksi menawarkan kepada Penggugat dan selanjutnya Saksi mempertemukan langsung dengan Tergugat I dan II dan tanah tersebut terletak di Lingkungan Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kab. Jember yang terdiri dari 2 (dua) bidang dengan luas keseluruhan 1900 m² (seribu sembilan ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa Saksi juga menerangkan bahwa Tanah Pertama milik Tergugat I seluas + 500 m², dengan batas-batas sebelah Utara: Pak Wahid, Timur : Bu Her Maniti, Selatan : Selokan, Barat : Jalan Rinjani sedangkan Tanah Kedua milik Tergugat II seluas + 1.400 m², dengan batas-batas sebelah Utara : Pak Wahid, Timur : Pak Jhon, Selatan : Bu Rani dan Pak Jauhari dan Barat : Bu Sri Astutik dan kesepakatan harga jual tanah tersebut dengan harga Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Penggugat selaku pembeli memberikan DP sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan jangka waktu untuk melunasi pembelian tanah tersebut 1 (satu) tahun, yaitu tahun 2020-2021 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat Mochamad Yudi Darmawan yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui pembayaran sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat karena Saksi yang mengantarkan Penggugat untuk mentransfer uang kepada Tergugat I melalui Bank BCA dan setelah mentransfer uang tersebut Penggugat menunjukkan bukti transfernya kepada Saksi serta menurut cerita Penggugat kepada Saksi , uang tersebut untuk pelunasan 2 (dua) bidang tanah;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Mochamad Yudi Darmawan menurut Majelis bersesuaian dengan bukti P-22 tentang Fotocopy Slip Setoran Bank BCA tanggal 24 Oktober 2022 sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 33 dari 39.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah yang terletak di Lingkungan Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kec. Sumpersari, Kab. Jember yang terdiri dari 2 (dua) bidang dengan luas keseluruhan 1900 m² (seribu sembilan ratus meter persegi) secara lisan dengan harga keseluruhan Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Penggugat selaku pembeli memberikan DP sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pelunasan pembelian tanah tersebut 1 (satu) tahun, yaitu tahun 2020-2021 ;

Menimbang, bahwa berdaarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 2 gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan yang diajukan oleh Para Tergugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat menyangkal dengan mengemukakan bahwa tanah milik Bok HER MANITI yang menurut Penggugat telah dijual kepada Penggugat, nyatanya Bok HER MANITI sampai saat ini tidak pernah melakukan Transaksi Jual Beli dengan Penggugat, dan Bok HER MANITI sampai saat ini tidak Pernah menerima uang hasil "Penjualan Tanah Miliknya" dari Penggugat berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis adalah berdasar dan oleh karena itu maka dalil bantahan tersebut harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya yaitu petitum angka 3 gugatan Penggugat yang memohon agar dinyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :

a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2012, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas □ 500 M², atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas □ 2.170 M², dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Maniti;
Timur : Tanah Maniti;
Selatan : Tanah Prayit;
Barat : Jalan Rinjani;

b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas □ 1.428 M², atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 34 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik Sutjip;
Barat : Tanah milik Bok Sutini;

Dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan diatas bahwa jual beli secara lisan yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat atas 2 bidang tanah yang terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember dianggap sah maka setelah pembayaran pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat sesuai bukti P-22 tentang Fotocopy Slip Setoran Bank BCA tanggal 24 Oktober 2022 sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah), maka jual beli tersebut sudah terlaksana dan Penggugat sebagai pihak pembeli dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa (obyek jual beli) tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 3 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat telah dikabulkan maka petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya yaitu petitum angka 5 yang memohon agar dinyatakan perbuatan Para Tergugat terbukti telah melakukan Wanprestasi serta petitum angka 6 yang memohon agar Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan kedua surat kepemilikan tanah secara sukarela kepada Penggugat tanpa beban apapun, dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo telah ternyata bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan dinyatakan sah perjanjian tersebut maka kedua belah pihak harus memenuhi isi perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah memenuhi prestasi nya yaitu melakukan pembayaran sejumlah uang yang diperjanjikan sampai dengan pelunasan terakhir dan pihak Para Tergugat tidak juga melaksanakan perjanjian yaitu menyerahkan tanah dan surat-surat secara utuh kepada pihak Penggugat, sehingga perbuatan yang demikian menurut Majelis adalah perbuatan cedera janji (wanprestasi) atas suatu perjanjian ;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 35 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut maka kepada Para Tergugat harus dihukum pula untuk menyerahkan kedua surat kepemilikan tanah secara sukarela kepada Penggugat tanpa beban apapun ;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum selanjutnya yaitu petitum angka 7 yang memohon agar dinyatakan setelah 14 (empat belas hari) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses peralihan hak kepemilikan bagi Penggugat atas objek jual beli sebagai berikut :

a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 500 M2, atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas \square 2.170 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Maniti;
Timur : Tanah Maniti;
Selatan : Tanah Prayit;
Barat : Jalan Rinjani;

b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 1.428 M2, atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik Sutjip;
Barat : Tanah milik Bok Sutini;

dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati permohonan dari Penggugat tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan dasar hukum yang menentukan jangka waktu 14 (empat belas hari) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap putusan ini dapat dipergunakan sebagai dasar hukum untuk proses peralihan hak kepemilikan bagi Penggugat atas objek jual beli, sehingga menurut Majelis petitum Penggugat angka 7 ini haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 36 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka kepada Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR/ Hukum Acara Perdata Daerah Jawa dan Madura, Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dan Para Tergugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sawah yang kesemuanya terletak di Lingk. Sumberbringin, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :
 - a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2012, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 500 M2, atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas \square 2.170 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Maniti;
 - Timur : Tanah Maniti;
 - Selatan : Tanah Prayit;
 - Barat : Jalan Rinjani;
 - b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas \square 1.428 M2, atas nama Bok HER MANITI, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah milik Bok Ajuti Moena;
 - Timur : Selokan;
 - Selatan : Tanah milik Sutjip;
 - Barat : Tanah milik Bok Sutini;
4. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 37 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kedua surat kepemilikan tanah secara sukarela kepada Penggugat tanpa beban apapun, antara lain :
 - a. Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 400 Tahun 2014, tertanggal 20 Nopember 2014, dengan identitas tanah Kohir C. 2120, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas ± 500 M2, atas nama SRI ASTUTIK, merupakan hak dari sebagian tanah dari keseluruhan luas ± 2.170 M2;
 - b. Akta Jual Beli No. 66/ III/ Kec. Sbr. Sari/ 1994, tanggal 29 Maret 1994, dengan identitas tanah Kohir C. 144, Persil No. 25.A, Blok S. II, Luas ± 1.428 M2, atas nama Bok HER MANITI;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.499.000,- (Satu Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah) ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Senin tanggal 29 April 2024, oleh kami, Totok Yanuarto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah Taruna W, S.H, M.H., dan Aryo Widiatmoko, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari kamis, tanggal 2 Mei 2024 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Putusan yang mana telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Gusti Ngurah Taruna W, S.H, M.H.

Totok Yanuarto, S.H., M.H.

Ttd.

Aryo Widiatmoko, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 38 dari 39.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Proses	: Rp.	150.000,-
- Panggilan	: Rp.	134.000,-
- PNBP	: Rp.	40.000,-
- Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.000.000,-
- Materai Putusan	: Rp.	10.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
- Biaya sumpah	: Rp.	125.000,-
Jumlah	: Rp.	1.499.000,-

(Satu Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah) ;

Putusan Nomor 138/Pdt.G/2023/PN Jmr Hal 39 dari 39.

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)