



**PUTUSAN**

**Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Slt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH AIR MINUM KOTA SALATIGA (PDAM**

**SALATIGA)** dalam hal ini berdasarkan Perda No. 6 Tahun 2020 tentang Perusahaan Umum Daerah Air Minum Kota Salatiga yang dapat bertindak dan untuk atas nama perusahaan berdasarkan Pasal 65 huruf d Perda No 6 Tahun 2020 adalah Direktur PDAM yaitu SAMINO, SE, NIK 3373042103650001, laki-laki lahir di Klaten pada 21 Maret 1965, agama Islam, Direktur PDAM yang beralamat di Jl. Sukowati No. 66/70. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yakub Adi Krisanto, S.H.,M.H., Jati Wuryanto, S.H., dan Tursilo Wibowo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga di bawah register Nomor: 79/SK.Pdt/3/2022/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KOMPENS/TERGUGAT I REKONPENS**;

Melawan:

- MUSTOFA**, laki-laki, agama Islam, yang beralamat di Jl. Jafar Sodiq, RT 07 RW 02, Tegalsari, Kalibening, Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada CAESAR FORTUNUS B. C. WAURAN, S.H., M.H., SRI WARTINI, S.H., DANANG PURNOMO JAKTI, S.H., BRAM PERWITA ANGGADATAMA, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga di bawah register Nomor: 85/SK.Pdt/4/2022/PN Slt, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I/ TERGUGAT II REKONPENS**;
- PUNGKY JOKO NURCAHYO**, NIK 3373010607710001, laki-laki, lahir di Salatiga tanggal 06 Juli 1971, pekerjaan Wiraswasta yang beralamat di Jl. Langensuko No. 496, RT 01 RW 03, Kelurahan Salatiga, Salatiga, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ASHARI,S.Ag.,M.H., NANANG ARSYAD, S.Ag dan MOH NUR ABIDIN, S.HI., Advokat, Konsultan Hukum/Pemberi Jasa

Halaman 1 dari 52 *Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Slt.*



Hukum, Kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) CENDEKIA MULIA, berkantor di Griya Beringin Asri Blok A No. 17 RT.004 RW.013 Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang 50244, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga di bawah register Nomor: 90/SK.Pdt/4/2022/PN Slt., selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II/ PENGUGAT REKONPENSI**;

**3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL SALATIGA**

yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 42 Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Siti Nurul Hasanah, A.Ptnh.,S.H., Purwanta, S.SiT.,M.H., Pria Sembada, S.H., Nur Dyah Rhahmawati, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga di bawah register Nomor: 86/SK.Pdt/4/2022/PN Slt., selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa bukti dan saksi yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 29 Maret 2022 dalam register Nomor 17/Pdt.G/2022/PN.Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I pada bulan Maret 2009. Bahwa kronologis pembelian tanah tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut;
  - a. Bahwa pada tanggal 13 Februari 2009 PDAM mengajukan permohonan penawaran harga tanah kepada Tergugat I dengan Surat No. 900/041.1/2009. Bahwa dalam surat tersebut dikemukakan tujuan pembelian tanah yang akan digunakan untuk pembangunan sumur artesis yang terletak di wilayah RT 07 RW 02, Tegalsari, Kalibening, Tingkir, Kota Salatiga;



- b. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2009 terbit surat dari Tergugat I yang menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah. Bahwa pada intinya dalam surat tersebut dikemukakan Tergugat I menawarkan tanah miliknya seluas +/- 1000m<sup>2</sup>, Kls A 32 dengan No SPPT (NO) 33.73020.004010 – 0085 – 0 dengan harga per m<sup>2</sup> Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
  - c. Bahwa pada tanggal 7 Maret 2009, PDAM mengajukan permohonan izin pembelian tanah untuk lokasi pembuatan sumur artesis dengan Surat No. 691.2/0991/2009;
  - d. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2009, PDAM kota Salatiga membayar tanah seluas 857 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I sebesar Rp. 149.975.000,- (seratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
2. Bahwa Penggugat melakukan pembelian tanah dengan Tergugat I berdasarkan Kutipan Daftar Buku C Kelurahan Kalibening, Kecamatan Tingkir Kota Salatiga atas nama Djaenal No. 264 yang bertempat tinggal di Kalibening RT 01 RW 02, dengan NOP PBB: 010 – 0085.0 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kalibening No590/01/I/2009 tanggal 15 Januari 2009 (*selanjutnya disebut dengan Kutipan Daftar Buku C*). Bahwa pada Kutipan Daftar Buku C tersebut memuat informasi, “dihibahkan ke Mustofa th. 1994 luas 857 m<sup>2</sup>.” Selanjutnya, tanah yang terdapat dalam Kutipan Daftar Buku C No. 264 atas nama Djaenal disebut sebagai Obyek Sengketa;
  3. Bahwa setelah melakukan pembayaran terhadap Obyek Sengketa, Penggugat melalui Notaris (alm.) Burhanuddin, SH. mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah ke Turut Tergugat. Bahwa permohonan sertifikat dilakukan dengan pengisian Formulir Isian 402 dan 403 yang ditanda tangani Direktur Penggugat pada waktu itu.
  4. Bahwa dalam kurun waktu setelah pembayaran tanah sampai dengan meninggalnya Notaris (alm.) Burhanuddin, SH. meninggal, Penggugat tidak memperoleh penjelasan mengenai permohonan sertifikat terhadap Obyek Sengketa;
  5. Bahwa terhadap Obyek Sengketa telah dibangun Reservoir dan Pipa oleh Satuan Kerja Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum Jawa Tengah Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum pada bulan Maret 2010;



6. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Konstruksi Harga Satuan No: 2.01/PKK/PKPAM-SLG.01-PS/2010 tanggal 18 Maret 2010, Pekerjaan Pembuatan Reservoir dan Pipa yang berlokasi di Tegal Sari – Kota Salatiga Tahun Anggaran 2010 antara Pemerintah Republik Indonesia yang diwakili Pejabat Pembuat Komitmen Pembinaan Teknis dan Pengembangan PS Strategis Nasional pada Satuan Kerja Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum Jawa Tengah dengan CV. Sesama Kita dilakukan pekerjaan yaitu antara lain; Pembangunan Reservoir kapasitas 200 M3, Bangunan Penunjang dan Pengadaan dan Pemasangan Pipa PVC Dn. 150 – 100 MM. Bahwa nilai kontrak pembangunan reservoir dan pipa adalah Rp. 919.193.000,- (sembilan ratus sembilan belas juta seratus sembilan puluh tiga juta rupiah);
7. Bahwa Reservoir dan Pipa yang dibangun sebagaimana dimaksud pada posita nomor 6 oleh Penggugat disebut dengan Sumur Tegalsari;
8. Bahwa pembelian Sumur Tegalsari bertujuan untuk pembangunan Reservoir dan Pipa dilakukan dalam rangka meningkatkan layanan distribusi dan pemenuhan kebutuhan air bersih warga Salatiga. Bahwa peningkatan layanan tersebut sesuai dengan Pasal 5 Perda No. 5 Tahun 1981 tentang Pendirian Perusahaan Daerah Air Minum Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga, "*Perusahaan ini bergerak dalam lapangan penyediaan air minum, yaitu menyediakan air minum sehat dan memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Kesehatan yang berkaitan dengan pemeriksaan dan pengawasan kualitas air minum.*"
9. Bahwa pada tahun 2009 dari keseluruhan jumlah pelanggan Penggugat adalah 22.698, dan dari jumlah tersebut terdapat 478 pelanggan yang air bersihnya berasal dari Sumur Tegalsari. Bahwa jumlah pelanggan Penggugat yang mengalami peningkatan pada tahun 2015 (27.684 pelanggan), mengakibatkan pelanggan yang air bersihnya berasal dari Sumur Tegalsari juga mengalami peningkatan yaitu 865 pelanggan. Bahwa pada tahun 2021 dari keseluruhan jumlah pelanggan Penggugat adalah 36.107, dan dari jumlah tersebut terdapat 1.466 pelanggan yang air bersihnya berasal dari Sumur Tegalsari.
10. Bahwa peningkatan pelayanan air bersih kepada masyarakat yang dilakukan oleh Penggugat yang berasal dari Sumur Tegalsari karena faktor kapasitas produksi sumur jam operasional pompa dan jumlah produksi air. Bahwa faktor-faktor tersebut dapat dijelaskan dengan tabel dibawah ini;



No.	Faktor	2010	2015	2020
1.	<b>Kapasitas Terpasang/Desain (liter/detik)</b>			
	Tegalsari I	8	7	7
	Tegalsari II		12	12
2.	<b>Kapasitas Produksi (m3)</b>			
	Tegalsari I	252,288	220,752	220,752
	Tegalsari II	-	378,432	378,432
3.	<b>Volume Produksi (m3)</b>			
	Tegalsari I	85,214	86,363	217,368
	Tegalsari II		283,824	358,843

11. Bahwa dengan pembangunan Reservoir dan Pipa di tanah yang di lokasi Obyek Sengketa digunakan untuk melayani kepentingan masyarakat, dalam hal ini pelanggan Penggugat dan tidak digunakan untuk kepentingan pribadi;
12. Bahwa berdasarkan kronologi pembelian tanah tersebut, Penggugat sebagai Pembeli tanah dalam hal ini telah membeli tanah dari Tergugat I dengan itikad baik.
13. Bahwa Widodo Dwi Putro dkk. dalam bukunya "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Pembeli Beritikad Baik" diterbitkan LeiP tahun 2016 pada halaman 11 memberikan definisi 'itikad baik' adalah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan Pembeli itu;
14. Bahwa Pasal 1457 KUHPerdara memberikan definisi jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;
15. Bahwa Tergugat I pada waktu itu seolah sebagai pemilik sah Obyek Sengketa menjual dan (telah) menerima pembayaran sebagaimana dimaksud pada posita angka 1. Bahwa Tergugat I sampai dengan gugatan *a quo* diajukan kepada Penggugat tidak memberikan penjelasan dengan jujur mengenai status hak atas tanah Obyek Sengketa;



16. Bahwa Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan, "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Bahwa Ridwan Khairandy di bukunya "Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak," penerbit Program Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, halaman 348 menyatakan, "standar itikad baik dalam pra kontrak didasarkan pada kecermatan dalam berkontrak. Dengan asas ini, para pihak masing-masing memiliki kewajiban untuk menjelaskan dan meneliti fakta material yang berkaitan dengan kontrak tersebut."
17. Bahwa Penggugat sebagai pembeli Obyek Sengketa dari Tergugat I tidak menduga dan tidak mengetahui telah terbit Sertifikat Hak Tanah atas nama Tergugat II sampai dengan tahun 2021. Bahwa Penggugat membeli Obyek Sengketa karena Tergugat I bisa menunjukkan Kutipan Daftar Buku C;
18. Bahwa Tergugat I telah bertindak seolah sebagai pemilik Obyek Sengketa, menjual dan menerima pembayaran dari Penggugat. Bahwa tindakan Tergugat I merupakan penyalahgunaan keadaan sebagai subyek hukum yang mengetahui status Obyek Sengketa yang sebenarnya dan tetap menjual kepada Penggugat. Bahwa Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan, "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan, atau penipuan."
19. Bahwa itikad baik Penggugat membeli Obyek Sengketa dari Tergugat I telah diciderai oleh kekhilafan dan penipuan Tergugat I. Bahwa Tergugat I menyatakan Obyek Sengketa merupakan miliknya yang diperoleh dari hibah berdasarkan Kutipan Daftar Buku C;
20. Bahwa dengan Tergugat I menyatakan Obyek Sengketa merupakan miliknya mengakibatkan Penggugat membeli Obyek Sengketa, padahal apabila Tergugat I menyatakan sebaliknya maka Penggugat tidak akan melakukan pembelian Obyek Sengketa. Bahwa penipuan yang dilakukan Tergugat I terhadap Obyek Sengketa adalah sedemikian rupa, sehingga Penggugat tidak akan mengadakan pembelian Obyek Sengketa tanpa adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdata);
21. Bahwa Penggugat mengetahui tanah yang telah dibeli dari Tergugat I pada tahun 2009 sudah atas nama Tergugat II pada saat mendapatkan somasi sebagaimana dimaksud pada posita nomor 26;
22. Bahwa Penggugat sebagai pembeli Obyek Sengketa telah melakukan perjanjian jual beli dengan kecermatan dan kehati-hatian. Bahwa Tergugat I menyerahkan Kutipan Daftar Buku C membentuk kecermatan dan kehati-hatian Penggugat dalam membeli Obyek Sengketa;



23. Bahwa Pengugat merupakan *bezitter* yang beritikad baik terhadap Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud pada Pasal 532 KUHPerdara, "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Bahwa setelah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, Penggugat menguasai Obyek Sengketa;
24. Bahwa dikemudian hari sekitar tahun 2021 ditemukan terhadap tanah yang dimaksud pada posita nomor 1-2 telah muncul Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan atas nama Tergugat II;
25. Bahwa Penggugat mengetahui adanya SHM atas nama Tergugat II pada saat diterimanya Somasi No. 15/LPKBHI-FSH/II/2021 tanggal 22 Februari 2021 perihal Somasi Penguasaan Tanah SHM No. 56 tanpa hak. Bahwa kemudian Tergugat II melayangkan Somasi II No. 18/LPKBHI-FSH/III/2021 tanggal 4 Maret 2021 perihal Penguasaan Tanah SHM No. 56 secara Melawan Hukum;
26. Bahwa Obyek Sengketa sebagaimana dimaksud pada posita nomor 2 sama dengan SHM No. 56 atas nama Tergugat II dengan Gambar Situasi No. 674/1994 yang terletak di Kelurahan Kalibening, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah dengan luas +/- 867 m<sup>2</sup> dengan batas-batas
  - Sebelah Barat : Jalan
  - Sebelah Timur : Tanah Yasan
  - Sebelah Utara : Tanah Yasan
  - Sebelah Selatan : Tanah Yasan
27. Bahwa terhadap somasi Tergugat II, Penggugat telah beritikad baik dengan melakukan mediasi dengan menghadirkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan terhadap tanah yang dimaksud pada posita nomor 1 -2. Bahwa Somasi dari Tergugat II terjadi setelah dalam jangka waktu kurang lebih 12 tahun tidak pernah memperlakukan Obyek Sengketa yang dikuasai oleh Penggugat dalam hal ini digunakan sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 3.
28. Bahwa terhadap Surat Penawaran dari Penggugat melalui Tergugat I, Tergugat II menyampaikan jawaban dengan Surat No. 25/LPKBHI-FSH/VI/2021 tanggal 28 Juni 2021 perihal Jawaban atas Surat Penawaran Tanah SHM No. 56 di Dukuh Tegalsari (Obyek Sengketa). Bahwa dalam surat Tergugat II tersebut pada intinya menyampaikan, bersedia menjual tanah hak milik SHM No. 56, luas 857 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 1.500.000,-/m<sup>2</sup> (satu juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi) dan sewa per



tahunnya Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) terhitung sejak tahun 2009 s/d 2021;

29. Bahwa terhadap somasi Tergugat II, Penggugat telah beritikad baik dengan melakukan mediasi dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan permasalahan terhadap Obyek Sengketa. Bahwa mediasi dilakukan beberapa kali antara Penggugat dan Tergugat II untuk menemukan titik temu harga atas Obyek Sengketa, namun sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan belum ada titik temu tentang harga;
30. Bahwa tawaran terakhir Tergugat II ke Penggugat terhadap Obyek Sengketa adalah harga tanah Rp. 2.000.000,- / m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi) dan sewa tanah sejak tahun 2009 senilai Rp. 50.000.000,- / tahun (empat puluh lima juta rupiah per tahun);
31. Bahwa Penggugat bersedia membayar tanah Obyek Sengketa yang diketahui pada tahun 2021 telah bersertifikat atas nama Tergugat II sebagai ganti rugi sesuai dengan harga jual tanah di daerah tersebut dan/atau berdasarkan harga hasil lembaga penilai (*appraisal*) sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta Rupiah) yang didasarkan pada Laporan Penilaian Aset No. 00009/2.0149-00/PI/11/00201/I/III/2022 tanggal 9 Maret 2022 oleh Kantor Jasa Penilai Publik Kampianus dan Rekan – *Property Valuation and Consultant*;
32. Bahwa penggunaan Obyek Sengketa oleh Penggugat dilakukan secara terang-terangan dan terbuka selama kurun waktu 12 tahun. Bahwa masyarakat sekitar Obyek Sengketa mengetahui penguasaan Obyek Sengketa dan digunakan oleh Penggugat;
33. Bahwa pembangunan instalasi reservoir dan pipa secara berkesinambungan dari tahun 2010, pada awalnya dilakukan dengan sosialisasi kepada warga masyarakat sekitar. Sehingga pembangunan diatas Obyek Sengketa tidak dilakukan secara sembunyi-nyunyi dan/atau diketahui oleh masyarakat, serta hasilnya bermanfaat bagi masyarakat pelanggan Penggugat dalam memenuhi kebutuhan air bersih;
34. Bahwa mediasi yang sudah difasilitasi oleh Penggugat dan dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat I tidak mampu bertanggung jawab menyelesaikan permasalahan terhadap tanah yang dimaksud pada posita nomor 1-2 dengan Tergugat II;
35. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor Register: 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 dengan Kaidah Hukum sebagai berikut:  
*“Bila seseorang secara terus menerus menguasai/ menggarap tanah dan*





*tidak pernah memindah tangankan hak usaha tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah.”*

36. Bahwa Pasal 351 KUHPerdata menyatakan, “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat-cela didalamnya.” Bahwa Penggugat membeli Obyek Sengketa dari Tergugat I yang menyatakan sebagai pemilik Obyek Sengketa, dan Penggugat mengetahui pemilik Obyek Sengketa adalah Tergugat II pada tahun 2021;
37. Bahwa terdapat asas *Res nullius credit occupanti* artinya, benda yang ditelantarkan oleh pemiliknya bisa diambil untuk dimiliki.
38. Bahwa sejak Tergugat II memperoleh hak atas tanah berupa SHM No. 56 pada tahun 1995 sampai dengan 2021 tidak mengetahui diatas tanah SHM No. 56 telah dibangun Sumur Tegalsari oleh Penggugat. Bahwa dalam kurun 26 tahun, Tergugat II telah menelantarkan tanah di SHM No. 56.
39. Bahwa Penggugat terhadap Obyek Sengketa merupakan *bezziter* yang beritikad baik untuk dianggap sebagai pemilik barang, menikmati segala hasilnya dan mempertahankan besitnya sebagaimana dimaksud pada Pasal 548 KUHPerdata;
40. Bahwa Penggugat merupakan *bezziter* karena jual beli dengan Tergugat I yang pada saat jual beli menyatakan dirinya merupakan pemilik dari Obyek Sengketa;
41. Bahwa gugatan *a quo* diajukan untuk mempertahankan besit yang diperoleh dengan pembelian dari Tergugat I, dan memohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga untuk mensahkan penguasaan dan kepemilikan Obyek Sengketa oleh Penggugat dengan pemberian ganti kerugian kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud pada Pasal 551 *juncto* Pasal 557 KUHPerdata.
42. Bahwa setelah somasi sebagaimana dimaksud pada posita nomor 25 dan mediasi yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II, Tergugat II melaporkan Penggugat ke Polda Jateng tanggal 22 Juli 2021. Bahwa laporan Tergugat didasarkan pada Pasal 385 KUHP tentang Penyerobotan Tanah.
43. Bahwa terhadap pelaporan sebagaimana dimaksud pada posita nomor 42 tersebut telah nyata lahirnya gangguan penguasaan tanah oleh Penggugat. Bahwa Pasal 550 KUHPerdata menyatakan, “Tuntutan untuk mempertahankan besit diajukan di muka hakim, bila seseorang terganggu



dalam memegang besitnya atas sebidang atau pekarangan, sebuah rumah atau gedung, suatu hak kebendaan, atau barang bergerak pada umumnya”.

44. Bahwa meskipun Tergugat II merupakan pemegang SHM No. 56, Penggugat mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan *a quo* berdasarkan Pasal 551 KUHPerdata, “Tuntutan seperti ini juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut.”
45. Bahwa hingga gugatan *a quo* ini diajukan, Tergugat I tidak mampu menyelesaikan permasalahan terhadap tanah yang dimaksud pada posita nomor 1-2 yang telah disertifikatkan oleh Tergugat II dan Tergugat II tidak menerima penyelesaian yang ditawarkan oleh Penggugat;
46. Bahwa Penggugat telah menawarkan ganti rugi kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta Rupiah) yang didasarkan pada Laporan Penilaian Aset No. 00009/2.0149-00/PI/11/00201/III/2022 tanggal 9 Maret 2022 oleh Kantor Jasa Penilai Publik Kampianus dan Rekan – Property Valuation and Consultant;
47. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli telah beritikad sebagaimana yang dimaksud pada posita nomor 4 telah diatur di dalam ketentuan-ketentuan terdahulu (KUH Perdata) dan literatur hukum perdata diperoleh pengertian “itikad baik” adalah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan Pembeli itu.
48. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik yang dimaksud pada posita nomor 12 dan 13 haruslah diberikan perlindungan sesuai yang telah tertuang dalam butir ke IX (SEMA) No. 7/2012 bahwa:
  1. Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
  2. Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.
49. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik pada saat melakukan pembelian Obyek Sengketa dari Tergugat I.
50. Bahwa Penggugat telah melakukan mediasi dengan Tergugat II dan mengajukan penawaran harga sebagaimana dimaksud pada posita nomor 43 yang menjadi manifestasi itikad baik untuk memberikan ganti kerugian kepada Tergugat II;



51. Bahwa Tergugat II yang selama 12 (tahun) mengabaikan tanah yang SHMnya atas nama dirinya, secara semena-mena menentukan besarnya nilai atau harga tanah mencapai Rp. 2.000.000,- / m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi) dan sewa tanah senilai Rp. 50.000.000,- / tahun (lima puluh juta per tahun);
52. Bahwa perbuatan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam posita nomor 46 telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terhadap Penggugat yang beritikad baik menguasai Obyek Sengketa untuk melayani kepentingan masyarakat di bidang air bersih;
53. Bahwa Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (*selanjutnya disebut dengan UUPA*) menyatakan, "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang." Bahwa Penggugat menggunakan tanah untuk menyediakan kebutuhan air bersih masyarakat Salatiga;
54. Bahwa penyalahgunaan keadaan dilakukan oleh Tergugat II ketika Penggugat sebagai *bezitter* yang bermaksud baik (itikad baik) untuk memberikan ganti rugi agar bisa memiliki Obyek Sengketa secara sah, berhadapan dengan pemegang SHM yang menentukan besarnya ganti rugi lebih tinggi dari harga pasar. Bahwa Penggugat tidak bisa memberikan ganti rugi tanpa menggunakan acuan harga dari lembaga penilai yang sah;
55. Bahwa Obyek Sengketa digunakan untuk fasilitas umum yaitu dalam rangka pelayanan publik melayani kebutuhan air bersih dan menghendaki Obyek Sengketa tetap bisa digunakan untuk pelayanan publik. Sehingga Penggugat mengajukan pemberian ganti rugi kepada Tergugat II, namun sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan belum ada titik temu;
56. Bahwa Penggugat berharap Majelis Hakim untuk menentukan besarnya ganti rugi yang wajar terhadap Obyek Sengketa sehingga Penggugat bisa menguasai secara sah untuk dapat meningkatkan status besiter menjadi pemilik demi peningkatan pelayanan yang diamanatkan kepada Penggugat;
57. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, maka dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut;
  - a. Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli Obyek Sengketa dari Tergugat I;
  - b. Penggugat adalah besiter yang beritikad baik sesuai dengan Pasal 531 KuHPerdata;



- c. Tergugat I menjual Obyek Sengketa nyata-nyata memenuhi unsur Pasal 1321 KUHPerdata;
  - d. Obyek Sengketa digunakan untuk kemanfaatan sosial yaitu melayani kebutuhan air bersih pelanggan Penggugat;
  - e. Menyatakan ganti rugi kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta Rupiah) terhadap Obyek Sengketa atau SHM No. 56 sebagai nilai jual beli antara Penggugat dan Tergugat II;
  - f. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat dengan menerima nilai ganti rugi sebagaimana dimaksud pada huruf e;
  - g. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan dan/ atau mencabut laporan pidana terhadap Penggugat di Polda Jateng karena laporan tersebut merupakan gangguan terhadap besit Penggugat;
  - h. Menyatakan putusan terhadap gugatan *a quo* sebagai dasar atau alas hak peralihan Obyek Sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat;
  - i. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mematuhi putusan terhadap gugatan *a quo* sebagai dasar atau alas hak untuk melakukan balik nama dari Tergugat II kepada Penggugat;
58. Bahwa dikarenakan gugatan ini disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uit voorbaar Bijvooraad* meskipun ada upaya hukum dari Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Salatiga berkenan menerima gugatan ini, memeriksa, mengadili dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik terhadap Obyek Sengketa atau SHM No. 56 seluas  $\neq$  867 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II yang terletak di Kelurahan Kalibening, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga, Jawa Tengah, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;
  - Sebelah Barat : Jalan
  - Sebelah Timur : Tanah Yasan
  - Sebelah Utara : Tanah Yasan
  - Sebelah Selatan : Tanah Yasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan pembayaran sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta Rupiah) sebagai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk beralihan Obyek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II kepada Penggugat;
5. Menyatakan dicabutnya SHM No. 56 atas nama Tergugat II;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik nama atas Obyek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat setelah dibayarkannya ganti rugi Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta Rupiah) oleh Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghentikan dan/ atau mencabut laporan pidana terhadap Penggugat di Polda Jateng karena laporan tersebut merupakan gangguan terhadap besit Penggugat;
8. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk turut taat, patuh dan ikut melaksanakan isi putusan dalam perkara ini
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, terhadap Para Pihak hadir menghadap di persidangan dengan diwakili kuasa masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ari Listyawati S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga, sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I memberikan jawaban secara elektronik pada tanggal 20 Juni 2022, sebagai berikut

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Sit.

### Disclaimer

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



A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE

*Tentang Mencabut dan/atau Membatalkan Sertipikat, merupakan kewenangan Absolute PTUN*

1.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga, selaku Pejabat Tata Usaha Negara. Seperti yang kita ketahui bersama, Kewenangan untuk mencabut dan/atau membatalkan dan/atau menyatakan tidak berlakunya suatu keputusan Tata Usaha Negara merupakan sebuah Kewenangan Absolute dari Pengadilan Tata usaha Negara (PTUN), bukan Pengadilan Negeri (PN).

1.2. Bahwa Petitum gugatan dari Penggugat pada angka 5 yang Tergugat I kutip sebagai berikut:

*“Menyatakan **dicabutnya SHM No. 56 atas nama Tergugat II**”*

Frasa „dicabutnya“ dalam Petitum tersebut merupakan ranah atau kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ranah atau kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri. Hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Milik adalah suatu keputusan Tata Usaha Negara, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan (ATR BPN), yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.

1.3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan (ATR BPN) merupakan badan atau pihak yang oleh Undang-Undang diberikan wewenang untuk melaksanakan tugas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam hal ini, menunjukkan bahwa yang digugat oleh PENGGUGAT adalah perbuatan/keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Salatiga), sehingga Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, melainkan wewenang dari PTUN. Seperti yang tertuang dalam



Pasal 1 angka (4 & 7) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Pasal 4 Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Peradilan tata Usaha Negara.

*Tentang Memerintahkan Balik-Nama Sertipikat merupakan suatu Keputusan TUN yang menjadi kewenangan Absolute PTUN*

1.4. Bahwa dalam Petitum angka 6 yang Tergugat I Kutip sebagai berikut:

*“Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik nama atas Objek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat setelah dibayarkannya ganti rugi Rp. 1.012.000.000 (satu miliar dua belas juta rupiah)”*

Petitum tersebut bersifat *Condemnatoir*/Penghukuman/Perintah kepada Turut Tergugat (Kepala Pertanahan Kota Salatiga/ATR BPN Kota Salatiga) yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.

1.5. Bahwa untuk dikabulkannya atau tidaknya permohonan balik nama Sertipikat yang diajukan oleh Penggugat kepada Kepala Pertanahan Kota Salatiga/ATR BPN Kota Salatiga yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

1.6. Bahwa oleh karenanya Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang mengadili Perkara *a quo*, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang mengadili Perkara *a quo*.

## 2. EKSEPSI Gugatan Salah Sasaran

*Tentang TERGUGAT II bukanlah Pihak Dalam Perjanjian, lalu kenapa digugat Wanprestasi?*

2.1. Bahwa dalam Gugatannya Hal. 1 (paragraph terakhir), PENGGUGAT secara lugas telah menyatakan, bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT.



- 2.2. Bahwa sesuai Asas *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 KUHPer), “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.*”
- 2.3. Bahwa yang menjadi pertanyaan mendasar, Perjanjian apakah yang dibuat oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT II? Wanprestasi apakah yang dilakukan oleh TERGUGAT II, sehingga TERGUGAT II diposisi sebagai tergugat? Di dalam seluruh posita Gugatan Penggugat, tidak ada satupun posita yang menerangkan adanya perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT II.
- 2.4. Bahwa apabila PENGUGAT tidak dapat menjelaskan dan/atau menunjukkan perjanjian apa yang dibuatnya dengan TERGUGAT II, dan apabila PENGUGAT tidak dapat menunjukan dan/atau menerangkan wanprestasi apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II, maka sudah sewajarnya Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima karena salah sasaran.

### 3. EKSEPSIOBSCURE LIBEL

*Tentang Gugatan PENGUGAT mencampur adukan antara Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Gugatan Tata Usaha Negara tanpa pemisahan yang jelas.*

- 3.1. Bahwa Penggugat telah mencampur adukan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum serta gugatan tata usaha Negara. Hal ini dapat dilihat dari:
  - Hal. 1 (paragraph terakhir) Gugatan Penggugat telah menyebutkan secara eksplisit, bahwa Gugatan yang diajukan adalah Gugatan Wanprestasi.
  - PENGUGAT memposisikan TERGUGAT II sebagai posisi tergugat, padahal TERGUGAT II tidak pernah sekalipun mengikatkan diri pada sebuah perjanjian dengan PENGUGAT. Hal ini telah mencerminkan bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Sit.





- Petitum Gugatan PENGGUGAT Angka 5 & 6, merupakan kewenangan absolute dari PTUN. Karena Kewenangan untuk mencabut dan/atau membatalkan dan/atau menyatakan tidak berlakunya suatu keputusan Tata Usaha Negara merupakan sebuah Kewenangan Absolute dari Pengadilan Tata usaha Negara (PTUN), bukan Pengadilan Negeri (PN).

- 3.2. Bahwa dari uraian diatas, telah terlihat dengan jelas, bahwa Gugatan PENGGUGAT telah mencampuradukan Gugatan Wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Gugatan TUN tanpa pemisahan yang jelas. Hal ini telah membuat Gugatan Penggugat menjadi Kabur, Gelap, tidak jelas, dan membingungkan.

*Tentang Petitum Gugatan Angka (3) Kontradiksi dengan Posita Gugatan Angka (15, 18, 19, dan 20)*

- 3.3. Bahwa dalam Petitum Gugatan Angka (3) yang berbunyi:

*“Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual-beli Obyek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat I”*

- 3.4. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat Angka (15, 18, 19, dan 20), pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa Perjanjian tidak sah karena adanya tipu muslihat dan kekhilafan.

- 3.5. Bahwa dari penjelasan di atas, telah terlihat dengan jelas adanya kontradiksi antara uraian Posita dan Petitum Gugatan Angka (3). Di mana dalam Posita Gugatan Angka (15, 18, 19, 20) pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan bahwa perjanjian tidak sah, namun dalam Petitum Gugatan Angka (3) meminta agar perjanjian dinyatakan sah.

- 3.6. Bahwa Kontradiksi ini, telah membuat Gugatan Penggugat menjadi gelap, kabur, dan membingungkan. Oleh sebab itu, sudah sewajarnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

*Tentang Petitum Angka (3, 4, 5, & 6) Saling Bertentangan*



3.7. Bahwa dalam Petitum Gugatan yang sebagaimana dikutip di bawah ini:

- Petitum Angka (3) “Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual-beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I.”
- Petitum Angka (4) “Menyatakan pembayaran sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta rupiah) sebagai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk beralihan Objek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II kepada Penggugat.”
- Petitum Angka 5 “Menyatakan Dicabutnya SHM No. 56 atas nama TERGUGAT II”;
- Petitum Angka 6 “Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan balik-nama atas Objek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat setelah dibayarkannya ganti rugi Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta rupiah) oleh Penggugat.

3.8. Bahwa Pertentangan-pertentangan dalam Petitum Gugatan Penggugat dapat dilihat dari:

- Dalam Petitum Angka 5 Gugatan Penggugat, meminta untuk mencabut SHM No. 56. Namun, dalam Petitum Gugatan Angka 6, meminta untuk membalik nama SHM No. 56. Hal ini telah membuat Gugatan menjadi kabur, dimana dalam satu sisi meminta agar SHM No. 56 dicabut (dibatalkan/dinyatakan tidak berlaku), namun dalam satu sisi meminta untuk diadakan peralihan hak SHM No. 56 (balik-nama). Padahal, jika SHM no. 56 dicabut, maka tidak dapat dilakukan peralihan hak.
- Dalam Petitum Gugatan Angka 3, Penggugat meminta untuk disahkannya perjanjian jual-beli dengan Tergugat I. Namun, dalam petitum Gugatan Angka (4), Penggugat meminta untuk dihukum membayar ganti rugi kepada Tergugat II, guna membeli tanah objek sengketa. Dalam hal



ini, jika jual-beli objek sengketa sudah disahkan dalam Petitum Angka (3), untuk apa Penggugat perlu membeli lagi tanah objek sengketa (Petitum Angka 4)?

- 3.9. Bahwa dari uraian diatas, telah cukup alasan, apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena petitum saling bertentangan.

Jika Penggugat tidak dapat menjelaskan dan menerangkan hal-hal yang dipertanyakan dalam eksepsi ini. Maka, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa dalil-dalil jawaban Tergugat I di dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menuntut apapun terhadap Tergugat I, maka Tergugat I tidak akan menanggapi pokok perkara dalam gugatan dari Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat I tersebut, Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PUTUSAN SELA

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat I.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Salatiga tidak berwenang mengadili Perkara No. 17/PDT G/2022/PN Sit.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya.



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II memberikan jawaban secara elektronik pada tanggal 20 Juni 2022, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. *Error in persona*

Bahwa Penggugat telah keliruan dalam menarik Tergugat II sebagai pihak (*gemis aanhoeda nigheid*) dalam perkara ini atau terjadi kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat II melalui surat gugatan Penggugat tanggal 28 Maret 2022, Karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II terhadap objek perkara yang disengketakan dengan gugatan wanprestasi, antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah menjalin hubungan kerjasama yang diawali dengan adanya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa *suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*. Dalam hal ini yang terjadi adalah Penggugat tidak pernah berjanji kepada Tergugat II atau di mana kedua belah pihak tidak pernah saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sehingga salah besar bilamana Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan wanprestasi ini. Oleh karena itu gugatan ini harus ditolak dan atau setidaknya gugatan ini tidak dapat diterima;

2. *Error in objecto*

Penggugat telah melakukan kekeliruan terhadap objek yang digugat, yaitu sebidang tanah tersebut dalam kutipan daftar buku C Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga No.264 atas nama Djaenal, yang dalam dalam C tersebut memuat informasi dihibahkan kepada Mustofa tahun 1994 seluas 857 M2. Hal itu bertentangan dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang telah disepakati antara Khabib selaku penjual dengan Mustofa (Tergugat I) selaku pembeli atas objek yang sama yang terjadi pada tanggal 12 Maret 2009. Apabila Mustofa (Tergugat I) merasa telah memiliki objek sengketa tersebut atas dasar hibah, mengapa pada tahun 2009 Tergugat I membeli tanah tersebut dari Khabib pada tanggal 12 Maret 2009. Kemudian pada bulan Maret 2009 Penggugat



membeli objek sengketa tersebut dari Tergugat I. Penggugat seharusnya tahu bahwa tanah tersebut terjadi ketidakjelasan kepemilikan, apakah betul tanah yang dijual Tergugat I adalah milik Tergugat I yang diperoleh melalui hibah atau sebidang tanah yang diperoleh Tergugat I melalui jual beli dari Khabib, seharusnya Penggugat mengetahui ketidak jelasan status tanah tersebut, apakah benar-benar milik Tergugat I atau tidak, apalagi dasar kepemilikan hanya didasarkan atas C Kelurahan Kalibening. Penggugat sebagai badan hukum milik daerah (Perusahaan Umum Daerah), seharusnya berhati-hati dalam menentukan tanah yang akan dibeli, bukti C Kelurahan Kalibening bukan merupakan bukti sah atas kepemilikan tanah seseorang, namun mengapa Penggugat tidak menelusuri kepastian kepemilikan tanah tersebut dengan kirim surat atau datang ke BPN Kota Salatiga, untuk mengetahui dan memastikan apakah C kelurahan Kalibening No. 264, Persil No. 37a, Kelas II, tersebut belum bersertifikat atau sudah bersertifikat...? Ternyata tanah tersebut sudah bersertifikat HM No. 56 semula atas nama WIRO SADJAT yang kemudian pada tanggal 8 Agustus 1994 dibeli oleh Tergugat II.

Lebih dari itu sebenarnya telah terjadi ketidak wajarannya atau terjadi suatu hal yang dirasa tidak normal, yaitu suatu peristiwa yang terjadi pada tanggal 12 Maret 2009 Tergugat I baru saja membeli tanah dari Khabib kemudian pada bulan yang sama Tergugat I menjual tanah dimaksud kepada Penggugat, lalu siapa Khotib itu, ada apa hubungan antara Khotib dengan sebidang tanah tersebut dalam C kelurahan Kalibening No. 264, Persil No. 37a, Kelas II di atas. Tergugat I merasa mempunyai sebidang tanah C kelurahan tersebut atas dasar hibah, seharusnya ditelusuri bukti hibahnya tersebut ada atau tidak, tanggalnya berapa, hibah dari siapa, akta hibah dibuat di hadapan notaris atau akta di bawah tangan. Namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat, oleh karena itu objek yang digugat Penggugat adalah tidak jelas, sehingga gugatan ini harus ditolak dan atau paling tidak gugatan tidak dapat diterima;-

### 3. Gugatan Kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini,



yaitu Khabib dan Kepala Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, Khotib yang menjual sebidang tanah tersebut dalam C Kelurahan Kalibening No.264, Persil No. 37a, Kelas II kepada Tergugat I dan Kepala Desa Kalibening yang mengeluarkan surat keterangan Buku C Kelurahan Kalibening, surat keterangan tersebut yang dijadikan dasar kepemilikan Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat, sedangkan BPN Kota Salatiga sebenarnya tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, dan Tergugat I, namun mengapa BPN malah dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini. Yang seharusnya menjadi pihak dalam perkara ini, karena ada kepentingan hukum atau ada hubungan hukum malahan tidak dimasukkan sebagai pihak, namun yang tidak ada kepentingan hukum malah dijadikan sebagai Turut Tergugat. Oleh karena itu gugatan ini tidak jelas dan harus ditolak dan atau paling tidak gugatan tidak dapat diterima;---

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tersebut dalam eksepsi, mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa posita Penggugat nomor 1,2,3 dan 4 tidak benar, dan yang benar antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi jual beli, karena sampai sekarang sebidang tanah yang menjadi objek jual beli atau sebidang tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak dapat diserahkan terimakan, karena tidak ada bukti kepemilikan yang otentik, tidak jelas letaknya, ukuran dan batas batasnya. Sehingga sampai sekarang Tergugat I belum bisa menyerahkan objek tanah yang dijual belikan. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata dikatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dalam hal ini Tergugat I belum bisa menyerahkan objek jual beli, penyerahan objek jual beli barang tetap dilakukan dengan cara penyerahan bukti otentik akta otentik (SHM), atau bukti lain yang dapat diproses menjadi SHM. Namun karena hingga saat ini Tergugat I belum bisa menyerahkan objek jual beli, maka jual beli yang demikian adalah belum memenuhi syarat telah terjadinya jual beli;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharusnya sebelum Penggugat melakukan pembayaran atas harga jual beli, maka terlebih dahulu Penggugat memeriksa kebenaran bukti kepemilikan tanah objek jual beli tersebut, sehingga tidak akan terjadi ketidak jelasan atas objek jual beli, setelah diteliti ternyata Tergugat I tidak memiliki hak atas objek jual beli karena objek jual beli tersebut bukan milik Tergugat I, sehingga proses balik nama yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengurus sertifikat di BPN Kota Salatiga melalui Notaris Burhanuddin ditolak, tidak hanya terhenti disitu upaya yang dilakukan oleh Penggugat, agar Penggugat dapat sertifikat tanah atas nama pembeli, namun karena objek jual beli tersebut telah bersertifikat SHM atas nama Tergugat II, maka BPN Kota Salatiga tidak mau mengeluarkan bukti kepemilikan berupa SHM untuk atas nama Pembeli/Penggugat;

3. Bahwa posita Penggugat nomor 5 s/d 8, tidak ada kaitannya dengan hak dan kewajiban Tergugat II, hanya saja Tergugat II tetap menyangsikan apakah benar Penggugat membangun *reservoir* dan pipa yang dikerjakan oleh Satuan Kerja Pengembangan Kinerja Pengelolaan Air Minum Jawa Tengah Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum pada bulan Maret 2010 itu sudah sesuai dengan prosedur dan SOP atau ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pengambilan air dalam tanah, atau pengeboran air dalam tanah, mengingat hingga sekarang Penggugat belum memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang dibuat untuk sumur artesis, maka dapat dipastikan Penggugat dalam membuat sumur tersebut tanpa ijin, oleh karena itu Tergugat II tetap tidak mengakui kebenaran posita tersebut, dan membebankan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil kebenaran posita dimaksud;---
4. Bahwa posita Penggugat nomor 9,10 dan 11 menunjukkan hasil yang sangat besar dari sumur artesis yang dibangun di tanah Tergugat II, yang berasal dari sumur Tegalsari, dari tahun ketahun berikutnya selalu mengalami peningkatan sejak tahun 2009 pelanggan air bersih yang berasal dari sumur Tegalsari selalu mengalami peningkatan, pada tahun 2009 terdapat sebanyak 478 pelanggan dan terakhir tahun 2021 sebanyak 1.466 pelanggan, bilamana setiap pelanggannya ditaksir membayar air bersih Rp.75.000 saja setiap

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Slt.



bulannya, dikalikan jumlah pelanggan 1.466 pelanggan, maka didapat penghasilan sebesar Rp. 109.950.000,- (seratus sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, kemudian angka tersebut bilamana dikalikan 12 bulan dalam satu tahun dan dikalikan selama 13 tahun penguasaan Penggugat, terkumpul uang sebesar Rp. 17.152.200.000,- (tujuh belas milyar seratus lima puluh dua juta dua ratus ribu rupiah), namun Penggugat tidak merasa hutang budi, tidak pernah memberi bagi hasil atas usaha tersebut, tidak mau menyewa lahan tersebut, di mana usaha tersebut dibangun di atas tanah milik Tergugat II. Penggugat sejak awal tahun 2009 sudah berupaya mensertifikatkan tanah tersebut, namun usaha tersebut gagal karena C Kelurahan Kalibening yang mau disertifikatkan sudah terbit sertifikat atas nama Tergugat II, tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah tanah milik Tergugat II. Kemudian apakah dapat dilakukan bijak orang yang menggunakan lahan orang lain, dan lahan tersebut dieksploitasi kandungan air dalam tanahnya, dijual kepada masyarakat, menghasilkan milyaran rupiah, dan tanah tersebut dimungkinkan bisa akan terjadi penurunan tanah, namun hingga sekarang Penggugat tidak pernah memberi serupiah pun kepada Tergugat II selaku pemilik tanah, kalau demikian maka dapat dikatakan sungguh sangat mulia perlakuan yang dilakukan oleh Penggugat Terhadap Tergugat II;-----

5. Bahwa posita Penggugat nomor 12 dan 13 sebenarnya bertentangan dengan asas yang menyatakan bahwa pada dasarnya pembeli dalam melakukan transaksi jual beli dianggap beritikad baik, namun hal itu tidak ada pada Penggugat, karena penggugat sudah mengetahui bahwa objek yang dijual oleh Tergugat I adalah tanah bukan milik Tergugat I, tetapi tanah yang dijual adalah tanah milik Tergugat II, namun Penggugat tetap berupaya untuk mengurus agar dapat sertifikat tanah tersebut dengan mengurus SHM baru dengan berganti ganti notaris, namun hasilnya tetap nihil sampai sekarang, Pihak Kelurahan Kalibening sudah menyarankan agar Penggugat segera melakukan mediasi dengan tiga pihak, yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, agar segera mendapat titik temu, namun Penggugat tidak menghiraukan anjuran tersebut dan tetap berusaha ingin mengurus sertifikat SHM dengan meninggalkan Tergugat II selaku pemilik tanah. Seharusnya Penggugat setelah mengetahui





Tergugat I menjual tanah bukan tanah miliknya, maka seharusnya Penggugat menuntut Tergugat I untuk bertanggung jawab atas kekeliruannya, bukan malah mensertifikatkan lagi tanah Tergugat II yang sudah bersertifikat dan menggugat Tergugat II, dengan demikian apakah layak Penggugat dikategorikan sebagai pembeli yang ber'tikad baik. Pembeli yang ber'tikad baik pasti sudah mendeteksi dengan cermat status tanah, apakah betul milik penjual atau tidak, sedang dalam sengketa apa tidak, menelusuri bukti kepemilikan, namun hal tersebut tidak dilakukan Penggugat;-----

6. Bahwa posita Penggugat nomor 14 tentang teori jual beli, sehingga tidak perlu dijawab, karena tidak berkaitan dengan peristiwa yang menjadi latar belakang timbulnya masalah ini;-----
7. Bahwa posita Penggugat nomor 15 ranah Tergugat I, sehingga tidak perlu dijawab;-----
8. Bahwa posita Penggugat nomor 16 berkaitan dengan teori, dan teori itu benar, namun tidak dilakukan oleh Penggugat atas objek yang dijual oleh Tergugat I, faktanya sudah terbukti bahwa Tergugat I menyatakan memiliki tanah atas dasar hibah tahun 1994, namun mengapa Tergugat I menyodorkan bukti jual beli dari Khabib tahun 2009, itu diketahui Penggugat sejak tahun 2009, ini lah kejangalan-kejangalan yang dilakukan oleh Penggugat, apa yang demikian dikatakan ber'tikad baik, apa tujuan Penggugat membeli tanah dimaksud, perlu dipertanyakan;-----
9. Bahwa posita Penggugat nomor 17, 18,19, dan 20 ranah Tergugat I, sehingga tidak perlu dijawab, namun tetap harus dibuktikan oleh Penggugat;-
10. Bahwa posita Penggugat nomor 21 tidak benar, karena Penggugat dengan tidak dapat mengurus sertifikat dari tanah bukti leter C Kelurahan Kalibening yang dibeli dari Tergugat I, sebenarnya Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah tersebut telah bersertifikat atas nama orang lain, dan pada waktu Penggugat mengurus persyaratan untuk memenuhi persyaratan pengurusan sertifikat dari kelurahan Kalibening, pihak kelurahan Kalibening juga menganjurkan agar dilakukan mediasi, namun Penggugat tetap berupaya mendapatkan SHM;



11. Bahwa posita Penggugat nomor 22 adalah ranah Tergugat I, sehingga tidak perlu dijawab, namun tetap harus dibuktikan oleh Penggugat;
12. Bahwa posita Penggugat nomor 23 adalah teori, dan teori itu menjadi benar apabila dilaksanakan secara benar, seharusnya objek yang dijual adalah milik penjual sendiri, hak milik sempurna, dibuktikan dengan surat /akta kepemilikan yang benar, dan Penggugat harus melakukan penelusuran dengan baik, ngecek dengan cermat dan tuntas atas objek yang dijual belikan baik secara fisik maupun secara dokumen, namun hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat. Dalam faktanya objek yang dijual oleh Tergugat I adalah bukan barang milik Tergugat I, namun tanah hak milik Tergugat II, dengan demikian menyebabkan tidak sahnya jual beli dan apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melanggar hukum, dan apabila Penggugat menguasai objek jual beli yang dilakukan secara melanggar hukum atas barang yang menjadi milik orang lain, maka penguasaan Penggugat atas objek jual beli adalah tidak sah dan melanggar hukum, dan harus dinyatakan melanggar hukum;
13. Bahwa posita Penggugat nomor 24 tidak benar apabila Penggugat baru mengetahui tanah yang digunakan untuk membuat sumur artesis itu pada tahun 2021, karena sebelumnya Tergugat II telah mengurus tanah tersebut kepada Penggugat dengan melalui kuasa hukum YAKUB ADI KRISANTO,SH.,MH (kuasa hukum Penggugat sekarang dan konsultan hukum Penggugat sebelumnya), namun tidak ada kejelasan dan perkembangan penyelesaiannya, karena saat itu ternyata kuasa hukum Tergugat II juga menjadi konsultan hukum Penggugat, akhirnya surat kuasa khusus Tergugat II yang diberikan kepada YAKUB ADI KRISANTO,SH.,MH dan Rekan dicabut;
14. Bahwa posita Penggugat nomor 25, dan 26 tidak benar, tetapi yang benar somasi itu dilakukan sebagai tindak lanjut dari somasi sebelumnya yang telah dikirim oleh kuasa hukum sebelumnya, termasuk usaha-usaha lain, negosiasi, mediasi dan lainnya yang sudah dilakukan Tergugat II melalui kuasa hukumnya YAKUB ADI KRISANTO,SH.,MH dan Rekan yang juga telah melakukan komunikasi dengan Penggugat. Kuasa Hukum Penggugat sebenarnya sudah mengetahui permasalahan ini jauh sebelum



tahun 2021, karena beliau juga menjadi kuasa hukum Tergugat II saat itu, namun dalam gugatan Penggugat dikatakan baru mengetahui tahun 2021, jelas yang demikian tidak sesuai dengan fakta, sehingga pernyataan Penggugat ini tidak benar dan bertentangan dengan realita yang ada;

15. Bahwa posita Penggugat nomor 27 tidak benar Penggugat pernah melakukan mediasi dengan Tergugat II, mediasi dilakukan tentunya harus ada mediator yang diminta untuk memfasilitasi terjadinya mediasi untuk mendapatkan titik temu, namun kalau musyawarah antara Penggugat dan Tergugat II pernah dilakukan, akan tetapi belum mencapai titik temu. Kemudian pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah memperlakukan tanah objek sengketa dalam kurun waktu kurang lebih selama 12 tahun setelah Penggugat menguasai tanah dimaksud adalah tidak benar, karena Tergugat II sudah sering kali menghubungi Penggugat sebelumnya, pernah memberikan surat teguran kepada Penggugat pada tahun 2018, Pernah mendapat anjuran dari kepala Kelurahan Kalibening pada saat Penggugat mengurus sertifikat, surat yang dikirim Tergugat II yang berisi keberatan atas pendirian sumur artesis dilahan milik Tergugat II itu dikirim sejak lama;

16. Bahwa posita Penggugat nomor 28,29, dan 30 itu adalah berisi tawaran yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Penggugat sebagai bentuk untuk penyelesaian perkara yang terjadi dengan kekeluargaan, yaitu perkara dimana Penggugat tanpa seijin Tergugat II telah mendirikan banunan dan sumur artesis di atas tanah milik Tergugat II sejak tahun 2009, dan telah mendapatkan keuntungan sebagaimana Tergugat II sampaikan dalam jawaban ini di angka 4 di atas, namun Penggugat tidak serius untuk menanggapi tawaran penyelesaian perkara Tergugat II dimaksud;

Kemudian seiring berjalannya waktu dan beraneka cara atau upaya yang ditempuh untuk penyelesaian perkara ini yang menguras waktu, tenaga dan pikiran, serta juga biaya, apalagi termasuk perkara ini juga sudah masuk penanganan perkara pidana di Polda Jawa Tengah. Dalam proses mediasi Tergugat II juga menyampaikan tawaran penyelesaian perkara ini yaitu:



1. Pembagian hasil jual beli air bersih, 75%: 25% antara Penggugat dan Tergugat II, dihitung sejak mulai penjualan air bersih kepada masyarakat sampai dengan sumur tersebut tidak berfungsi;
2. Uang sewa lahan sejak tahun 2009 s/d 2022 untuk setiap tahunnya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dibayar kontan;
3. Menjual tanah SHM No. 56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, luas 867 M2. dengan harga 2.500.000 /M<sup>2</sup>. (dua juta lima ratus ribu / Meter persegi), dibayar kontan.

Tawaran ini yang dipegangi oleh Tergugat II saat ini, bilamana Penggugat menginginkan segera penyelesaian maka yang dijadikan pegangan Tergugat II adalah hal-hal ini (angka 16 point 1, 2, dan 3 di atas, dan atau setidaknya-tidaknya apa yang tersebut dalam angka 16 point 2 dan 3);

17. Bahwa Posita Penggugat angka 31 sebagai bentuk penawaran harga atas somasi yang disampaikan oleh Tergugat II, ini menunjukkan bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat telah salah dalam membeli sebidang tanah, tanah yang dibeli Penggugat ternyata hanya berupa C kelurahan yang kosong tidak ada tanahnya, tanah yang didirikan bangunan sumur artesis menggunakan tanah milik Tergugat II, sehingga dapat dikatakan untuk pembangunan sumur artesis itu dilakukan secara tidak sah dan melanggar hukum atau bertentangan dengan hukum;

Berkaitan dengan harga yang ditawarkan oleh Penggugat itu adalah hasil dari penilaian *appraisal* yang tidak independent, tetapi *appraisal* sudah bekerja sama atau rekanan Penggugat, dan dasar penilaian harga tersebut dilakukan dari bukti C Kelurahan Kalibening, tidak didasarkan dari SHM, karena nilai jual tanah yang sudah bersertifikat SHM dengan yang masih leter C, nilai harga jualnya berbeda, lebih tinggi yang sudah bersertifikat. Disamping itu harga penaksiran yang disampaikan oleh *appraisal* tidaklah menjadi harga jual yang harus dipaksakan menjadi harga jual tanah, namun hanya sebagai patokan penentuan harga tanah, dan yang dapat dijadikan pedoman terjadinya jual beli adalah harga yang sudah disepakati bersama antara penjual dan pembeli;

18. Bahwa Posita Penggugat angka 32 tidak benar masyarakat dikatakan sudah mengetahui penguasaan objek sengketa oleh Penggugat itu dilakukan secara benar, masyarakat tidak pernah



mempersoalkan tentang keberadaan sumur artesis yang sekarang menjadi sengketa, karena yang menjadi pedoman dasar bagi masyarakat adalah Penggugat itu selaku Perusahaan milik Daerah, tentunya sangat berhati-hati, selektif dalam menggunakan tanah untuk tempat usaha, mendirikan sumur artesis, sehingga tidak mungkin masyarakat akan bergejolak, curiga dan menggugat atas pendirian sumur artesis yang dibangun oleh Penggugat, namun kenyataannya tidak demikian, yakni Penggugat mendirikan bangunan sumur artesis di tanah milik Tergugat II tanpa ijin, tanpa memberi bagi hasil, dan mala berusaha untuk mendapatkan sertifikat dari tanah yang sudah bersertifikat;

19. Bahwa Posita Penggugat angka 33 tidak benar, yang benar pada saat mau memulai pembangunan dilakukan selamatan, dan yang diundang adalah siapa saja yang pada saat dimulai pekerjaan pembangunan instalansi *reservoir* dan pipa sedang berada sekitar lokasi sumur;
20. Bahwa Posita Penggugat angka 34 tidak perlu ditanggapi, walaupun demikian tetap harus dibuktikan kebenaran terjadinya peristiwa dimaksud;
21. Bahwa Posita Penggugat angka 35 dan 36 bukan berkaitan dengan latar belakang terjadinya peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya sengketa, namun berkaitan dengan teori hukum, hal itu menjadi ranah majelis hakim yang mulia, sehingga tidak perlu ditanggapi;
22. Bahwa Posita Penggugat angka 37 tidak benar, karena sebelum tanah tersebut dibangun instalansi *reservoir* dan pipa tanah dimanfaatkan untuk tanaman ketela dan pohong, serta sayur-sayuran, bukan tanah yang ditelantarkan dan tidak dimanfaatkan;---
23. Bahwa Posita Penggugat angka 38 tidak benar, dan yang benar sejak tahun 1994 Tergugat II membeli tanah yang SHM No. 56 sudah dikuasai Tergugat II, dan dikelola oleh masyarakat sekitar untuk ditanami ketela dan pohong, serta sayur-sayuran. Saat itu secara berkala Tergugat II mengunjungi tanah kadang ikut panen pohong dan ketela, kemudian baru di sekitar tahun 2009 Tergugat II banyak kesibukan sehingga tidak sempat tilik kebun sampai di sekitar tahun 2017, akhirnya ditahun 2018 mulai mencari informasi siapa yang mendirikan sumur diatas lahan milik Tergugat II;



24. Bahwa Posita Penggugat angka 39, 40, 41 tidak benar, dan yang benar adalah Tergugat I tidak pernah menjual tanah hak miliknya kepada Penggugat berupa SHM. No 56, karena tanah tersebut bukan milik Tergugat I, buktinya pada tanggal 22 Januari 2021 Tergugat I mengajukan penawaran pembelian tanah SHM No. 56 kepada Tergugat II. menurut teori *Legitimatie theory* dari Mr Paul Scholten, dikatakan hak milik pada umumnya hanya dapat berpindah secara sah jika diperoleh dari orang yang berhak memindahkannya, yaitu pemiliknya. Oleh karena itu penguasaan Penggugat atas objek sengketa SHM No. 56 adalah tidak sah;
25. Bahwa Posita Penggugat angka 42,43 dan 44 tidak perlu dijawab, karena tidak berkaitan dengan peristiwa hukum yang melatarbelakangi perkara ini, meskipun demikian Tergugat II memohon agar Penggugat tetap dapat membuktikan kebenaran posita 42,43 dan 44 dimaksud;
26. Bahwa Posita Penggugat angka 45 s/d 51 tidak perlu dijawab, karena sudah berulang kali disampaikan pada posita sebelumnya, dan posita tersebut pada dasarnya adalah tidak benar, dan yang benar adalah yang telah Tergugat II sampaikan dijawab sebelumnya;
27. Bahwa Posita Penggugat angka 52 adalah tidak benar, bilamana Tergugat II dikatakan telah menyalagunakan keadaan, Tergugat II hanya ingin mempertahankan haknya atas Hak Milik tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 56, berkaitan dengan ganti rugi yang diberikan Penggugat kepada Tergugat II tidak sesuai dengan keinginan Tergugat II yang didasarkan pada harga umum/ harga yang wajar. Untuk alasan pembenar bagi Penggugat dalam memanfaatkan tanah milik Tergugat II dengan dalih untuk melayani kepentingan masyarakat dibidang air bersih adalah alasan yang dibuat-buat, apa yang dilakukan oleh Penggugat selama ini adalah bisnis murni, kepentingan sosialnya sangat kecil, buktinya bilamana ada anggota masyarakat yang telat membayar, maka langsung mendapat peringatan dan bahkan akan dilakukan pemutusan saluran air, apa yang demikian itu disebut sebagai pelayan masyarakat, atau bisnis murni;
28. Untuk posita angka 53, 54, 55, 56 ditanggapi sebagai berikut:



- a. Bahwa betul ketentuan Pasal 18 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA menyebutkan: "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang";
- b. Bahwa berkaitan dengan tata cara pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh Penggugat bertentangan dengan tatacara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM, Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum untuk penilaian besarnya nilai ganti kerugian meliputi: Tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (Pasal 1 ayat (4));
- c. Bahwa nilai ganti kerugian berdasarkan hasil Penilaian ahli itu menjadi dasar untuk musyawarah penetapan kerugian. Sekali lagi jumlah ganti rugi yang menantukan adalah hasil musyawarah para pihak bukan penetapan ahli, penetapan ahli hanya menjadi dasar untuk musyawarah. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, Tanah pengganti, permukiman, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak;
- d. Sebagai pertimbangan dalam memutuskan besaran ganti kerugian, para pihak dapat menghadirkan ahli di bidang penilaian (apresel) untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian, untuk pembanding bukan penentu, penentuan harga tetap ditentukan musyawarah antar para pihak;
- e. Dalam pasal 1 ayat 10 dan 11 dikatakan:
  - Bahwa Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah;
  - Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah;



f. Bahwa hal-hal demikian seharusnya dilakukan oleh Penggugat sebelum mengajukan perkara ini ke Pengadilan, namun kenyataannya Penggugat belum pernah melakukannya, dan Penggugat mala terkesan menghindar dan mengulur ulur waktu untuk penyelesaian perkara ini melalui musyawarah;

29. Bahwa untuk posita angka 57 tidak perlu ditanggapi/dijawab, karena bukan alur peristiwa yang melaterbelakangi terjadinya peristiwa hukum yang menyebabkan wanprestasi dalam gugatan ini, tetapi merupakan kesimpulan Penggugat yang ditarik dari posita-posita sebelumnya;

C. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa mohon hal-hal yang tersebut dan tertulis dalam konpensi, mohon tetap tertulis dan terbaca kembali dalam gugatan rekompensi;
2. Bahwa Penggugat Kompensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekompensi I, Tergugat I Kompensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekompensi II, dan Tergugat II Kompensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekompensi;
3. Bahwa transaksi jual beli antara Tergugat Rekompensi I dan Tergugat Rekompensi II atas sebidang tanah yang tersebut dalam SHM No.56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga adalah tidak sah karena Tergugat Rekompensi II bukan pemilik dari sebidang tanah dimaksud;
4. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekompensi II atas objek milik orang lain (Penggugat Rekompensi) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Bahwa Tergugat Rekompensi II telah melakukan pengelabuan terhadap Tergugat Rekompensi I dengan cara memberikan bukti kepemilikan atas sebidang tanah dengan bukti C Kelurahan Kalibening No. 264 yang terletak di kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, agar Tergugat Rekompensi I mau membeli tanah yang ditawarkan;
6. Bahwa Tergugat Rekompensi II merasa memiliki sebidang tanah yang kemudian dijual kepada Tergugat Rekompensi I itu didapat dari hibah dari Djaenal tahun 1994, namun pada tanggal 12 Maret 2009 mengapa Tergugat Rekompensi II membeli sebidang tanah tersebut dari Khabib dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);





7. Bahwa hingga sekarang Tergugat Rekonpensi II tidak dapat memberikan bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut kepada Tergugat Rekonpensi I, sehingga sampai sekarang Tergugat Rekonpensi I tidak dapat mengurus hak kepemilikan SHM di BPN Kota Salatiga;
8. Bahwa Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 22 Juni 2021 mengirim surat penawaran atas sebidang tanah milik PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari RT.02/RW.II Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga untuk dibeli Tergugat Rekonpensi II;
9. Bahwa untuk menghindari terjadinya pemindatanganan objek sengketa kepada pihak ketiga, Penggugat Rekonpensi memandang penting untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas obyek sengketa yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 56, atas nama pemegang hak sekarang PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, dengan batas-batas:
  1. Sebelah Utara : Tanah Yasan
  2. Sebelah Selatan : Tanah Yasan
  3. Sebelah Barat : Jalan raya
  4. Sebelah Timur : Tanah Yasan
10. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonpensi I dengan Tergugat Rekonpensi II tidak sah dan batal demi hukum, maka objek jual beli harus diserahkan Kembali kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong;
11. Bahwa Gugatan para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini terlebih dahulu, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, verzet, banding, kasasi, dan atau peninjauan kembali serta Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);
12. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi I masih berkeinginan untuk membeli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 56, atas nama pemegang hak sekarang PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, dengan batas-batas:



1. Sebelah Utara : Tanah Yasan
2. Sebelah Selatan : Tanah Yasan
3. Sebelah Barat : Jalan raya
4. Sebelah Timur : Tanah Yasan

Maka Penggugat Rekonpensi bersedia melepas tanah dimaksud dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pembagian hasil jual beli air bersih, 75%: 25% antara Penggugat dan Tergugat II, dihitung sejak mulai penjualan air bersih kepada masyarakat sampai dengan sumur tersebut tidak berfungsi;
- b. Uang sewa lahan sejak tahun 2009 s/d 2022 untuk setiap tahunnya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dibayar kontan;
- c. Menjual tanah SHM No. 56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, luas 867 M<sup>2</sup>. dengan harga 2.500.000 /M<sup>2</sup>. (dua juta lima ratus ribu / Meter persegi), dibayar kontan.

13. Bahwa Penggugat Rekonpensi sudah berulang kali menghubungi Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II untuk melakukan musyawarah kekeluargaan, namun hingga sekarang belum ada hasilnya; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II memohon kepada Ketua Majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II keseluruhannya;
2. Menyatakan gugatan ini *Error in persona*;
3. Menyatakan gugatan ini salah objeknya;
4. Menyatakan gugatan kurang pihak;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

C. DALAM POKOK PERKARA



1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Tergugat Rekonsensi I dengan Tergugat Rekonsensi II atas sebidang tanah SHM No.56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan objek jual beli berupa sebidang tanah SHM No.56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga adalah hak milik sah Penggugat Rekonsensi;
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonsensi I untuk menyerahkan sebidang tanah SHM No.56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga kepada Penggugat Rekonsensi dalam keadaan kosong;
5. Menyatakan Tergugat Rekonsensi I membeli sebidang tanah SHM No.56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga kepada Penggugat Rekonsensi dengan membayar harga sebagaiberikut:
  - 5.1. Memberi bagi hasil jual beli air bersih, 75%: 25% antara Tergugat Rekonsensi I dengan Penggugat Rekonsensi dihitung sejak mulai penjualan air bersih kepada masyarakat sampai sekarang;
  - 5.2. Membayar uang sewa lahan sejak tahun 2009 s/d 2022 untuk setiap tahunnya Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dibayar kontan;
  - 5.3. Membayar harga jual tanah SHM No. 56 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, luas 867 M<sup>2</sup>. dengan harga 2.500.000 /M<sup>2</sup>. (dua juta lima ratus ribu / Meter persegi), dibayar kontan.
6. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas obyek jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 56, atas nama atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO, yang terletak di



Dukuh Tegalsari Kelurahan Kalibening Kecamatan Tingkir Kota Salatiga, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Yasan
- Sebelah Selatan : Tanah Yasan
- Sebelah Barat : Jalan raya
- Sebelah Timur : Tanah Yasan

7. Menghukum kepada Tergugat rekonsensi I dan Tergugat rekonsensi II untuk membayar biaya perkara

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat memberikan jawaban secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada tanggal 22 Juni 2022, sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas dan bulat.
2. Bahwa Turut tergugat menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara ini, karena Turut Tergugat tidak terlibat dalam pembuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II hal gugatan jual beli ini;
3. Bahwa dalam petitum dan posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan peran Turut Tergugat dalam perkara Aquo, dimana keterlibatan Turut Tergugat dalam perkara Aquo?
4. Bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sedangkan pendaftaran tanah di Indonesia menganut *stelsel negative* bertendensi positif, dimana negara tidak menjamin kebenaran data pendaftaran tanah sepanjang pihak lain bisa membuktikan sebaliknya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa : Mengingat *stelsel negative* tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang didalam register bukanlah *absolute* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.



5. Bahwa posita-posita dari Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Turut Tergugat sehingga tidak perlu ditanggapi;
6. Bahwa Turut Tergugat adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi pendaftaran tanah sehingga apabila gugatan melawan hukum yang belum selesai yang saat ini terjadi perselisihan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II adalah menjadi urusan dan tanggungjawabnya sendiri. Dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Turut Tergugat maka gugatan tersebut menjadi *premature*;

## PETTITUM

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
  2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Apabila Majelis hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjut Penggugat telah mengajukan replik tanggal 27 Juni 2022, sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan duplik tanggal 4 Juli 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 13 Juli 2022, dengan *dictum* sebagai berikut

## **MENGADILI**

- Menolak Eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat I ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Salatiga berwenang untuk mengadili perkara tersebut ;
- Memerintahkan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
- Menanggihkan pembebanan pembayaran biaya perkara hingga putusan akhir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengadili telah ditolak melalui putusan sela, maka persidangan dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Kwitansi Pembelian sebidang tanah seluas 857 M2 atas nama Mustofa tertanggal 10 Maret 2009, (Bukti P-1).
2. Kwitansi sebagian biaya pensertifikatan atas C Desa-264/Kalibening seluruhnya Rp.7.500.000,--kurang Rp.4.500.000,-tertanggal 10 Maret 2009, (Bukti P-2).
3. Kutipan Daftar Buku C No 264 Desa/Kelurahan Kalibening, Kecamatanm Tingkir Kota Salatiga atas nama DJAENAL yang dikeluarkan oleh Lurah Kalibening NYOTO DWI SABDO, S.STP, MM tertanggal 15 Januari 2009, (Bukti P-3).
4. Surat Keterangan Nomor : 590/08/III/2009 dikeluarkan oleh Lurah Kalibening NYOTO DWI SABDO, S.STP, MM tertanggal 10 Maret 2009, (Bukti P-4). ;
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) atas nama MUSTOFA tertanggal 10 Maret 2009, (Bukti P-5).
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 aas nama Wajib Pajak MUSTOFA tertanggal 19 Januari 2017, (Bukti P-6).
7. Surat Keterangan Rencana Perolehan dan atau Penggunaan Tanah Nomor 1144/400.9/33.73/X/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan tertanggal 11 Oktober 2016, (Bukti P-7);
8. Laporan Penilaian Aset No 00009/2.01.49-00/PI/11/00201/IIII/2022 tertanggal 9 Maret 2022, (Bukti P-8);
9. Surat Permohonan Penawaran Harga Tanah Nomor : 900/041.1/2009 tertanggal 13 Februari 2009 yang dikeluarkan oleh Direktur Perusahaan Daerah Air Minum Kota Salatiga H DARMINTA, SE.,MM, (Bukti P-9);

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Slt.

#### 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

10. Surat Penawaran harga tanah tertanggal 15 Februari 2009 dari Mustofa kepada Direktur PDAM Kota Salatiga, (Bukti P-10);
11. Surat Permohonan izin pembelian tanah untuk lokasi pembuatan sumur artesi, (Bukti P-11);
12. Surat Somasi Penguasaan Tanah SHM No 56 tanpa Hak Nomor 15/LPKBHI-FSH/II/2021 tertanggal 22 Februari 2021 dari Kuasa Hukum H MOH ARIFIN,S.Ag.,M.Hum, dkk (Bukti P-12). ;
13. Surat Somasi II Penguasaan Tanah SHM No 56 secara melawan hukum Nomor 15/LPKBHI-FSH/III/2021 tertanggal 4 Maret 2021 dari Kuasa Hukum H MOH ARIFIN,S.Ag.,M.Hum, dkk(Bukti P-13). ;
14. Surat Jawaban atas surat Penawaran Tanah SHM No.56 di Dukuh Tegalsari Nomor 25/LPKBHI-FSH/VI/2021 tertanggal 28 Juni 2021 dari Kuasa Hukum H MOH ARIFIN,S.Ag.,M.Hum, dkk, (Bukti P-14);
15. Surat Amandemen ke 1 (satu) Nomor : 01/Amd/SLG.01/2010 tanggal 28 Maret 2010 atas Surat Perjanjian Kerja Konstruksi Harga Satuan Nomor : 2.01/PKK/PKPAM-SLG.01-PS/2010 tanggal 18 Maret 2010 pekerjaan Pembuatan Reservoir Dan Pipa, (Bukti P-15);
16. Peraturan Daerah Kotamadya daerah Tingkat II Salatiga Nomor 5 tahun 1981 tentang Pendirian Perusahaan Daerah Air Minum Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga, (Bukti P-16);
17. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 6 tahun 2020 tentang Perusahaan Umum Daerah Air Minum Kota Salatiga, (Bukti P-17);
18. Kapasitas Produksi Tahun 2010, 2015, 2020 yang ditandatangani Bagian Teknik PDAM Kota Salatiga Ilham Sulistiyana, (Bukti P-18);
19. Laporan Evaluasi Sistem Zona Tegalsari Sub.bag.Perencanaan Dan Pengembangan Per Desember Tahun 2009, (Bukti P-19);

Semua bukti surat telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P16, P-17, dan P-19 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan tidak mengajukan bukti surat di persidangan;

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Sit.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup sebagai berikut

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3373010607710001 atas nama PUNGKY JOKO NURCAHYO tertanggal 20 Juli 2020, (Bukti T.II-1).
2. Sertipikat (Tanda Bukti Hak) HM No 56 Desa Kalibening, Kecamatan Tingkir Kotamadya Salatiga Propinsi Jawa Tengah atas nama Pungky Joko Nurcahyo tertanggal 2 Januari 1995, (Bukti T.II-II).
3. Surat Somasi Nomor 01/SOMASI/IX/2020 tertanggal 24 September 2020, (Bukti T.II-III).
4. Surat Pencabutan Surat Kuasa tertanggal 19 Februari 2021, (Bukti T.II-IV);
5. Surat Pemberitahuan dimulainya penyidikan tertanggal 14 Juni 2022, (Bukti T.II-V).
6. Surat Keterangan jual beli tanah tertanggal 12 Maret 2009, (Bukti T.II-6).
7. Surat Penawaran kepada Pungki Joko Nugroho tertanggal 22 Juni 2021, (Bukti T.II-7).

Semua bukti surat telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti T.II-3, T.II-4, dan T.II-6 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya sebagai berikut

1. Buku tanah Hak Milik No 56 /Desa Kalibening terletak di Desa Kalibening, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga luas  $\pm$  867 m<sup>2</sup> atas nama PUNGKI JOKO MURCAHYO tertanggal 2 Januari 1995, (Bukti TT-1).

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 15 Agustus 2022. Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Sit.





**1. Saksi. Boang Setiyo Utomo**

- Bahwa saksi adalah PNS yang berdinastis di Kelurahan Kalibening Salatiga dan menjabat sebagai Kepala Kelurahan Kalibening sejak tanggal 1 Februari 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi berwenang untuk mengurus administrasi C Desa;
- Bahwa saat mulai menjabat, di wilayah kerja saksi sudah ada pipa air PDAM;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut sudah bersertifikat, tetapi atas nama orang lain, bukan atas nama PDAM;
- Bahwa pipa PDAM tersebut berlokasi di Kalibening RT. 01 RW. 02 Salatiga. Apabila ditelusuri di C Desa, lokasi tersebut adalah Nomor 264 seluas sekitar 800-900 meter persegi, atas nama Djaenal. Awalnya merupakan persil 37 A Kelas II dengan luas pertama 1.000 m<sup>2</sup> dan yang kedua seluas 800 m<sup>2</sup>. Kemudian beralih ke Yusron seluas 400 m<sup>2</sup>;
- Bahwa setelah itu tidak ada peralihan hak kepada siapapun. Dalam C Desa tersebut tidak ada nama Mustofa ataupun nama Pungky Joko Nurcahyo;
- Bahwa untuk mendapatkan sertifikat, pihak desa mengeluarkan Kutipan C Desa saja, selanjutnya warga bisa mengajukan pembuatan sertifikat. Setelah sertifikat selesai, warga melapor ke pihak desa untuk dicatat dalam C Desa. Apabila tidak melapor maka dianggap selesai;
- Bahwa selama saksi menjabat, pihak PDAM pernah meminta Kutipan C Desa;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak yang protes dengan adanya bangunan *reservoir* dan pipa milik PDAM tersebut;
- Bahwa selain Persil 37 A Nomor 264, ada persil lain yaitu No. 41 seluas 116 M<sup>2</sup> dan nomor 32 seluas 1.500 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Persil 37 A sekarang tinggal seluas 1.400 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Djaenal dan Mustofa;

**2. Saksi. Nyoto Dwi Sabdo**

- Bahwa saksi adalah PNS yang menjabat sebagai Lurah Kalibening sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2012;



- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah sengketa tanah di Tegalsari RT. 02 Kalibening;
- Bahwa Tergugat I pernah meminta Kutipan C Desa kepada saksi untuk persil 37 A Klas II;
- Bahwa Persil tersebut atas nama Djaenal, yang merupakan orangtua Tergugat I;
- Bahwa Mustofa (Tergugat I) mengatakan kepada saksi jika Tergugat I telah membuat surat pernyataan di atas materai kalau telah mendapatkan hibah dari Djaenal. Tergugat I juga meyakinkan bahwa tidak ada masalah tentang kepemilikan tanah dengan keluarga, dan ketika saksi mengecek lokasi memang Tergugat I yang menggarap lahan. Tergugat I juga tinggal di dekat obyek sengketa;
- Bahwa surat pernyataan tersebut berisi :
  - a. Tanah seluas 1800 m2 yang dihibahkan seluas 857 m2
  - b. Tanah bukan tanah negara
  - c. Tanah tidak ada sengketa
  - d. Tanah belum disertifikatkan
- Bahwa tugas saksi sebagai lurah adalah mengecek administrasi, kondisi tanah dan bukti-bukti kepemilikan;
- Bahwa permintaan Tergugat I mengenai Kutipan C Desa memang dikabulkan karena telah sesuai dengan Persil 37 A Nomor 264;
- Bahwa saksi tidak mengecek perolehannya karena sudah sejak tahun 1994;
- Bahwa setahu saksi, PDAM (Penggugat) membeli tanah dari Mustofa (Tergugat II), dan saksi pernah ditunjukkan kuitansi jual belinya pada saat di Kantor Desa;
- Bahwa tugas saksi hanya sebatas cek administrasi penguasaan tanah, bukan pembuatan sertifikat;
- Bahwa Leter C Desa tidak ada catatan jual beli tanah dengan PDAM;
- Bahwa pada saat akhir masa jabatan saksi sebagai Lurah, bangunan pipa PDAM belum dibuat, tetapi sudah ada sosialisasi dari PDAM kepada warga dan sudah ada izinnya;



**3. Saksi. Totok Herlanta**

- Bahwa saksi adalah pensiunan PNS pegawai PDAM. Saksi pension pada tanggal 20 Januari 2022 dengan jabatan terakhir Kepala Cabang PDAM;
- Bahwa saksi adalah panitia pengadaan tanah untuk reservoir pipa PDAM pada tahun 2009;
- Bahwa selama saksi ditunjuk sebagai panitia pengadaan tanah, saksi rapat hanya 1 (satu) kali. Tanah yang akan digunakan untuk pipa PDAM sudah ada dan berlokasi di Desa Tegalsari Kalibening Salatiga seluas 800 m2. Kemudian saksi melakukan pengecekan di lokasi untuk menentukan tanah layak untuk dibeli atau tidak;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat I (Mustofa) pada saat pembayaran tanah di Notaris;
- Bahwa tanah yang dibeli belum bersertifikat, hanya surat C Desa;
- Bahwa tanah tersebut dipilih karena dekat dengan saluran air dan aliran listrik;
- Bahwa alas an PDAM membeli tanah karena banyak demo yang mengeluh mengenai kemacetan air PDAM sehingga harus segera mendapatkan tanah untuk mensuplai kekurangan air;
- Bahwa pembayaran tanah dilakukan oleh Pak Ponidjo selaku Ketua Panitia di depan Notaris Burhanudin. Pembayaran tersebut disaksikan juga oleh Direktur PDAM Bapak Darminta, Bapak Samino selaku Kabag Keuangan dan Bendahara Pengadaan Tanah dan Bapak Zaenal selaku Sekretaris;
- Bahwa yang membayar kepada Mustofa adalah Bapak Samino sejumlah Rp.149.975.000,- (seratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah);

**4. Saksi. Ponidjo**

- Bahwa saksi adalah pensiunan pegawai PDAM;
- Bahwa saksi merupakan Ketua Panitia Pengadaan Tanah PDAM. Tugas saksi adalah mengkoordinir anggota, survey tanah ke lapangan dan melakukan pembayaran;
- Bahwa Tergugat I menawarkan tanahnya yang terletak di Tegalsari RT.



01 RW. 02 Kalibening Salatiga melalui surat;

- Bahwa PDAM telah melakukan pembayaran tanah kepada Tergugat I di depan Notaris Burhanudin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui prosedur pengadaan tanah tersebut. Dan pada saat pengadaan tanah, tidak melibatkan BPN dan tidak menunjuk *Appraisal*;
- Bahwa sebelum pembangunan pipa, telah dilakukan sosialisasi kepada warga sekitar tanah, RT, RW, dan Kelurahan mengenai pengeboran tanah;
- Bahwa saat itu tidak ada penolakan dari warga;
- Bahwa pembangunan sumur PDAM tersebut dialirkan kepada pelanggan di daerah Gedongan dan sebagian Kalibening, sekitar 700-800 pelanggan;
- Bahwa sumur tersebut sampai sekarang masih beroperasi memenuhi kebutuhan pelanggan;
- Bahwa pada saat pembelian tanah tersebut, direktur PDAM dijabat oleh Bapak Darminta;

#### **5. Saksi. Ilham Sulistyana**

- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan PDAM sejak tahun 2005 sebagai staf Perencanaan yang bertugas melakukan perencanaan tentang produksi, distribusi dan pengadaan tanah. Sekarang saksi menjabat sebagai Kabag Teknik;
- Bahwa saksi diajukan sebagai saksi di persidangan karena berkaitan dengan sengketa tanah yang terletak di Dukuh Tegalsari, Kelurahan Kalibening, Kota Salatiga;
- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan pipa air PDAM, dengan kedalaman galian sekitar 10 sampai 11 m3;
- Bahwa pipa air tersebut mengalir sekitar 1200 sampai dengan 1400 sambungan pelanggan;
- Bahwa saksi ditunjuk oleh KJPP Semarang sebagai *Appraisal* untuk menilai harga tanah pada bulan Maret 2022;
- Bahwa nilai tanah di Dukuh Tegalsari tersebut ditaksir senilai Rp.1.012.000.000,00 (satu milyar dua belas juta Rupiah);

Halaman 44 dari 52 *Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Slt.*



- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Pungky dan Mustofa. PDAM membeli dari Mustofa berdasarkan surat C Desa. PDAM sudah berusaha mengurus sertifikat ke BPN, tetapi tidak bisa karena ada pemilik lain;

Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/ janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi. Sabi'is

- Bahwa saksi diajukan sebagai saksi di persidangan karena berkaitan dengan sengketa tanah yang terletak di Dukuh Tegalsari, Kelurahan Kalibening, Kota Salatiga;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Utara berbatasan dengan Tolip, H.Fandi, Darminta. Selatan adalah toko bangunan dan perumahan, timur berbatasan dengan rumah Piah, dan barat adalah jalan;
- Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat atas nama Tergugat II (Pungky Joko Nurcahyo), yang tinggal di Langensuko;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut pada saat Tergugat II menunjuk Bapak Yakub menjadi Kuasa Hukum untuk mengurus tanah tersebut;
- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan PDAM;
- Bahwa Tergugat II memberitahu saksi jika membeli tanah tersebut dari mbah Wiro, yang tinggal di Tingkir Tengah;
- Bahwa saksi mengerjakan tanah milik Ibu Titik yang bersebelahan dengan tanah milik Pungky tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut pada saat diminta mengurus SPPT oleh Tergugat II (Pungky). Tetapi ternyata berkas atas nama Wiro tidak ada di Kelurahan, adanya nama Cokro yang merupakan kakeknya Pungky;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Tingkir Indah yang berjarak sekitar 400 meter dari obyek sengketa, dan tinggal di tempat tersebut sejak tahun 1998. Saat itu tanah obyek sengketa digarap oleh mbah Mus, orang Tegalsari;



**2. Saksi. Joko Triyono**

- Bahwa saksi diajukan sebagai saksi di persidangan karena berkaitan dengan sengketa tanah yang terletak di Dukuh Tegalsari, Kelurahan Kalibening, Kota Salatiga;
- Bahwa saksi tinggal di sebelah utara tanah tersebut, dan sudah tinggal di sana selama 23 tahun;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Utara berbatasan dengan Tolip, H.Fandi, Darminta. Selatan adalah toko bangunan dan perumahan, timur berbatasan dengan rumah Piah, dan barat adalah jalan;
- Bahwa di tanah tersebut berdiri bangunan pipa PDAM, dan dibangun sejak tahun 2009;
- Bahwa tanah tersebut milik Tergugat II (Pungky), dan saksi mengetahui jika tanah tersebut milik Pungky pada tahun 2005 ketika saksi menggarap tanah di sebelah obyek sengketa (milik Ibu Titik), berdasarkan cerita dari warga sekitar;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi yang diajukan tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menerangkan tidak ada mengajukan bukti-bukti apapun lagi, maka untuk mengakhiri pemeriksaan perkara ini, Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 19 September 2022;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim untuk melakukan mediasi sukarela, dan Majelis Hakim menunjuk salah satu hakim pemeriksa perkara, yaitu Devita Wisnu Wardhani sebagai Mediator. Akan tetapi berdasarkan laporan mediator tanggal 25 Oktober 2022, mediasi tidak mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan telah termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah termuat dalam putusan ini sehingga menjadi satu kesatuan yang utuh;

Menimbang, bahwa akhirnya Para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon Putusan;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dikemukakan di atas;

**DALAM KONPENSI**

**Dalam eksepsi:**

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan tangkisan / eksepsi;

1. Eksepsi Tergugat 1 pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - Eksepsi Gugatan Salah Sasaran
  - Eksepsi *Obscure Libel*
2. Eksepsi Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:
  - *Error in persona*
  - *Error in objecto*
  - Gugatan Kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Dalil-dalil eksepsi sebagaimana termuat dalam surat jawaban Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 136 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) disebutkan: "Tangkisan-tangkisan yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok". Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud *Exceptio Obscure Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) yang menegaskan: pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*Process Doelmatigheid*). Dalam praktik, eksepsi gugatan kabur (*Obscure Libel*) berbentuk:

- (i) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (*Vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1145 K / Pdt / 1984);



- (ii) Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat;
- (iii) Petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum;
- (iv) Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat I, ternyata eksepsi mengenai "salah sasaran" sudah termasuk dalam bentuk gugatan kabur angka romawi (iv). Sedangkan dalil eksepsi Tergugat II sudah masuk dalam pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat II patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kabur (*Obscuur Libel*) sebagai berikut

Menimbang, bahwa dalam surat Gugatannya halaman 1 pada paragraph terakhir, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat. Akan tetapi dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada yang mengungkapkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II. Tidak ada satupun posita yang menerangkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II, serta wanprestasi apa yang telah dilakukan Tergugat II. Dalam hal ini, Majelis Hakim berpendapat ada ketidakjelasan mengenai posita wanprestasi yang disampaikan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum Gugatan Angka (3) yang berbunyi:

*"Menyatakan sah dan berkekuatan hukum perjanjian jual-beli Obyek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat I"*

Sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat Angka (15, 18, 19, dan 20), pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Perjanjian tidak sah karena adanya tipu muslihat dan kekhilafan;

Menimbang, bahwa dalam positanya, Penggugat mendalilkan jika Tergugat I telah melakukan penipuan mengenai kepemilikan tanah sehingga Penggugat bersedia membeli tanah, tetapi dalam petitumnya meminta agar perjanjian dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum Angka (4) "Menyatakan pembayaran sebesar Rp. 1.012.000.000,- (satu miliar dua belas juta





rupiah) sebagai ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk beralihan Objek Sengketa atau SHM No. 56 dari Tergugat II kepada Penggugat.”

Menimbang, bahwa Penggugat meminta untuk disahkannya perjanjian jual-beli dengan Tergugat I. Namun, Penggugatlah yang harus membayar ganti rugi kepada Tergugat II, guna membeli tanah objek sengketa. Dalam hal ini, jika jual-beli objek sengketa sudah disahkan dalam Petitum Angka (3), untuk apa Penggugat perlu membeli lagi tanah objek sengketa, apalagi membayar ganti rugi. Sedangkan dalam posita angka 23 dinyatakan jika Penggugat telah melakukan pembayaran tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat adanya kontradiksi antara uraian Posita dan Petitum Gugatan;

Menimbang, bahwa menurut ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., menegaskan bahwa apabila terjadi kontradiksi antara posita dengan petitum gugatan, akan menyebabkan suatu gugatan dapat dinyatakan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) sebagaimana pendapatnya yang mengemukakan:

*“Posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan hal itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara Posita dengan petitum;*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu Putusan No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 ‘Desember 1982, kaidah hukumnya menguraikan: *“Karena petitum gugatan bertentangan dengan posita gugatan maka gugatan tidak dapat diterima”;*

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat jika gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Dengan demikian dari uraian pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sebagaimana diuraikan diatas cukup beralasan menurut hukum oleh karenanya eksepsi ini patut untuk dikabulkan atau diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) tersebut cukup beralasan menurut hukum dan dikabulkan atau diterima;



**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim diatas telah dikabulkan, maka menurut pandangan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara, sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM REKONPENS**

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban ternyata Tergugat II telah pula mengajukan gugatan Rekonpensi sebagaimana sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Rekonpensi, ternyata memiliki koneksitas dengan gugatan konpensi. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat menurut hukum tidak perlu lagi mempertimbangkan gugatan rekonpensi tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat II Konpensi), haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM KONPENS DAN REKONPENS:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka terhadap Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 8 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Pasal 136 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM KONPENS**

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat I;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM REKONPENS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi, tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah **Rp.1.763.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah)**;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari Rabu tanggal 26 Oktober 2022, oleh kami, Abdullatip, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rodesman Aryanto, S.H., dan Devita Wisnu Wardhani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Salatiga Nomor : 17/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 29 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Wedowati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga, dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim – Hakim Anggota

Ttd

Rodesman Aryanto, S.H.

Ttd

Devita Wisnu Wardhani, S.H.

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Abdullatip, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Wedowati, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran : Rp30.000,00
2. Proses : Rp50.000,00
3. Panggilan : Rp1.083.000,00
4. PNBP Panggilan : Rp50.000,00

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2022/PN Slt.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. PS	: Rp500.000,00
6. Sumpah	: Rp20.000,00
7. Redaksi	: Rp10.000,00
8. <u>Materai</u>	: Rp10.000,00 +
Jumlah	: Rp.1.763.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu rupiah);