



**PUTUSAN**  
**NOMOR 149/PDT/2021/PT PLG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HASHABI**, bertempat tinggal di Jalan Kol. Wahab Sarobu Lr. Dora, RT. 018, RW. 004, Desa Tanjung Kemala, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU), Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sayuti Rambang, S.H., Nico Thomas, S.H., Maradona, S.H., dan Agung Pratama, S.H., Advokat pada kantor Sayuti Rambang dan Associates beralamat di R.W Monginsidi, RT.06, RW.02, Kalidoni Palembang, Sumatera Selatan, 30161, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

**PEMERINTAH RI CQ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL**

**KABUPATEN OKU**, berkedudukan di Jalan Mayor Iskandar, Kelurahan Kemalaraja, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU, diwakili oleh Abdullah Adrizal, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan komering Ulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rejlen Fithoni, A.Ptnh., S.H., M.M (Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran), Sri Wahyuni, S.T (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa), Marfugah, S.H (Penata Pertanahan Pertama), Lintang Anisah Putri, S.T (Penata Kadastral Pertanahan), dan Tantri Lestari, S.H (Penata Pertanahan Pertama) pada Kantor Pertanahan



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

Kabupaten Ogan Komering Ulu berkedudukan di Jalan Mayor Iskandar 1163, Kelurahan Kemalaraja, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 258/SKPdt/2021/PN Bta, tanggal 25 November 2021 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II / semula Tergugat II / TerbandingII Konvensi**;

**H. IQBAL AMPUTRA, SH., MH (NOTARIS)**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 319 B Kelurahan Kemalaraja, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU (dahulu), Jalan HS Simanjutak, Kelurahan Kemalaraja Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU (sekarang). Dalam hal ini memberi kuasa kepada Nico Thomas, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Nico Thomas & Associates yang berkantor di Jalan RW. Monginsidi RT.06 RW.02 Kalidoni Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja pada tanggal 25 November 2021 dengan register Nomor .. /SK.Pdt/2021/PN Bta selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III semula Tergugat III Konvensi / TerbandingIII Konvensi**;

melawan:

**EFFALAH MITRA**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 25, RT 001, RW 001, Kelurahan Kemalaraja, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Irawan, S.H., dan Mardensi Mahmud, S.H., Advokat pada Kantor BAEM Law Office beralamat di Jalan Mayor Iskandar, Komplek Ruko Saigon Futsal, Kelurahan Kemalaraja, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Desember 2021 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja tanggal 22 Desember 2021 Nomor 267/SK/Pdt/2021/PN Bta, selanjutnya

Halaman 2 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai Terbandingsemula Penggugat  
Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang  
Nomor 149/PDT/2021/PT PLG tanggal 20 Desember 2021 tentang  
penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang  
berhubungan dengan perkara ini ;

## tentang DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi  
dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan  
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja pada tanggal 28 Juni 2021  
dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta, telah mengajukan gugatan  
sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah seluas  $\pm$  213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jln. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec Baturaja Timur Kab. OKU dan sekitarnya dimana tanah tersebut diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan Kemas Amin memiliki Sertifikat Hak Milik No 10154 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Aliyanto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Dedi Does;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan Kemas Amin yang luas  $\pm$  340 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) pada bulan Agustus 2016. Bahwa bulan Maret 2017 Penggugat menjual sebagian tanah tersebut kepada saudara Dedi Does dengan luas  $\pm$  127 M<sup>2</sup> (seratus dua puluh tujuh meter) setelah jual beli dengan saudara Dedi Does tersebut, Penggugat tidak pernah menjual kepada siapapun dan sebagai bukti Sertifikat Hak Milik No 10154 atas nama Penggugat sampai saat ini masih membayar pajak bumi dan bangunan sebagaimana uraian pada Posita Nomor 1 (Satu) di atas;
3. Bahwa Penggugat selaku pemilik tanah yang sah dimana tanah tersebut diakui haknya oleh negara serta telah memiliki Sertifikat Hak Milik No

Halaman 3 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10154 tidak pernah memperjualbelikan tanah tersebut kepada Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Tergugat III, perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  5. Bahwa Tergugat I mensomasi Orang Tua Penggugat sebanyak tiga (3) kali yaitu tanggal 30 Oktober 2020, 10 November 2020 dan 29 Desember 2020 dalam somasinya Tergugat I menyatakan bahwa tanah tersebut telah Tergugat I beli dari Penggugat dihadapan Notaris H. Iqbal Amputra, SH., MH. Tergugat I mensomasi Orang Tua Penggugat pada bulan Februari 2021 dengan menunjukkan Akta Jual Beli No 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021;
  6. Bahwa pada tanggal 03 Februari 2020 Tergugat I datang kepada Penggugat, Tergugat I mengajukan pinjaman uang di sebuah Bank Swasta tidak dapat dicairkan dikarenakan jaminan yang dijadikan Tergugat I Jaminan masih tidak mencukupi untuk perncairan tersebut. Tergugat I meminta kepada Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik No 10154 Milik Penggugat untuk dijadikan jaminan di Bank tersebut;
  7. Bahwa Syarat untuk dijadikan jaminan di Bank Sertifikat Hak Milik No 10154 Milik Penggugat di balik nama ke Tergugat I, Penggugat menyetujui dengan syarat apabila pada bulan Maret 2020 pengajuan Tergugat I di Bank tidak di setujui maka balik nama tersebut dibatalkan;
  8. Bahwa pada waktu yang telah ditentukan yakni pada bulan Maret 2020 pengajuan pinjaman Tergugat I tidak dicairkan sehingga batal Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik No 10154 Milik Penggugat ke Tergugat I. Setelah di telusuri ternyata Tergugat I tidak pernah mengajukan pinjaman Bank tersebut;
  9. Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan Sertifikat Hak Milik No 10154 Milik Penggugat yang telah di balik nama oleh Tergugat I tersebut dengan musyawarah kekeluargaan. Tergugat I selalu menghindar setiap Penggugat mendatangi Tergugat I, Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk membatalkan dan atau memblokir Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Karena Penggugat tidak pernah menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 10154 ke Tergugat I;
  10. Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat III yang mengeluarkan Akta Jual Beli No 40/2021, Penggugat berbicara dengan Tergugat III

Halaman 4 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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)

Halaman 4



untuk mencabut Akta Jual Beli No 40/2021, karena Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat III untuk membuat Akta Jual Beli dengan Tergugat I;

11. Bahwa akibat tidak adanya keinginan yang sungguh-sungguh dari Tergugat I penyelesaian sengketa tanah sehingga sangat merugikan Penggugat, baik kerugian Materiil, Immateriil maupun kerugian Moriil. Karenanya Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak memperhatikan dan melindungi hak-hak Penggugat selaku warga masyarakatnya, sebagaimana pemerintahan yang baik, karenanya layak untuk digugat;
12. Bahwa Tergugat II selaku pihak yang berwenang dalam melindungi tanah milik masyarakat Cq Penggugat justru tidak menjalankan kewenangannya yaitu tidak melindungi hak-hak sah kepemilikan atas tanah Penggugat yang mana patut diduga quod Non Tergugat II telah memberikan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I, maka Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah tidak melaksanakan tugas sebagaimana layaknya pemerintah yang baik, maka layak untuk digugat;
13. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I atas Membalik Nama Sertifikat Hak Milik No 10154 tanah Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;
14. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I telah membalik nama Sertifikat Hak Milik No 10145 atas tanah milik Penggugat, Dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak siapapun;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas pengakuan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I sejak Tahun 2019;

Perhitungan nilai ganti rugi tanah berdasarkan harga;

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, bahwa Penggugat tanah dibangun dua (2) buah Ruko apabila disewakan sebagai perincian penghasilan Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) x 2 pintu x 2 Tahun = Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Moril:

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan rusaknya kreditibilitas Penggugat di masyarakat. Jadi Penggugat mengalami kerugian Immaterial sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

12. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain dan menghilangkan bukti-bukti atas tanah milik para Penggugat, maka para Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);

13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

14. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;

15. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Baturaja untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoord);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik No 10154 atas tanah milik Penggugat seluas  $\pm 213 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jln Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec Baturaja Timur Kab OKU batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Aliyanto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Dedi;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik Atas Nama Tergugat I, atas tanah seluas ;  $\pm 213 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jln Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec Baturaja



Timur Kab OKU, dan Tergugat II membatalkan Sertifikat Hak Milik Tergugat I tersebut;

6. Menghukum Tergugat I, untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), Immateriil sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan Moril kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
10. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

A. Surat Kuasa Khusus Tidak Sah

1. Bahwa sebelum melanjutkan proses persidangan, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan Surat Kuasa Khusus yang dijadikan





dasar kuasa hukum Penggugat dalam membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan serta untuk beracara dimuka persidangan pada Pengadilan Negeri Baturaja. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kuasa hukum yang telah diberikan kuasa oleh Penggugat adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang secara hukum mempunyai hak untuk mewakili dan membela kepentingan hukum pihak pemberi kuasa selaku Penggugat dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2021 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja dan surat kuasa khusus yang dimaksud telah pula diperiksa dimuka pengadilan. Melalui surat kuasa khusus tersebut, diketahui bahwasanya Penggugat memberi kuasa khusus kepada Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor advokat dan Pemberi Bantuan Hukum pada BAEM Law Office yang beralamat di Jalan Mayor Iskandar Komp Ruko Saigon Futsal Kelurahan Kemalaraja Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU);
3. Bahwa berdasarkan surat kuasa khusus tersebut, Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tanggal 25 Juni 2021 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja dengan register perkara Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN.Bta. Tertanggal 28 Juni 2021. Surat gugatan yang dimaksud telah dibuat, ditandatangani dan diajukan dimuka persidangan pada Pengadilan Negeri Baturaja oleh kuasa hukum Penggugat yaitu bernama Tn. Bambang Irawan, S.H., dan Tn. Mardensi Mahmud, S.H.;
4. Bahwa Tergugat I telah melihat dan membaca tentang surat kuasa khusus yang diajukan dan dijadikan dasar hukum oleh kuasa hukum Penggugat dalam membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan serta untuk beracara dimuka pengadilan. Terhadap surat kuasa khusus tersebut, Tergugat I menyatakan sangat keberatan dan menolak secara tegas atas adanya surat yang dimaksud. Hal ini disebabkan karena menurut ketentuan hukum yang berlaku, Penggugat telah salah dan keliru mengenai



tatacara dalam pemberian dan pembuatan surat kuasa khusus untuk beracara dipengadilan. Kesalahan dan kekeliruan yang dimaksud meliputi:

4.1. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan dipengadilan;

- Bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut, Penggugat tidak menyebutkan secara khusus perihal surat kuasa khusus yang dimaksud, untuk digunakan dalam perkara apa diajukannya gugatan tersebut. Seharusnya Penggugat secara spesifik menyebutkan dalam surat kuasa khususnya untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi atau jenis gugatan lainnya. Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas kegunaannya, maka surat kuasa ini lebih tepat disebut dengan surat kuasa umum bukan surat kuasa khusus;

4.2. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan kompetensi relatif, pada pengadilan negeri mana kuasa khusus itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;

- Bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut, Penggugat tidak menyebutkan perihal surat kuasa khusus yang dimaksud untuk dipergunakan pada Pengadilan Negeri mana dalam mengajukan gugatannya tersebut. Apakah gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri Baturaja ataukah pada Pengadilan Negeri lainnya. Hal ini harus menjadi perhatian Penggugat sebab perbuatan Penggugat yang tidak penyebutan secara spesifik tentang kompetensi relatif dalam surat kuasa khusus, akan berkaitan erat dengan persoalan kewenangan mengadili perkara *a quo*;

4.3. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;

- Bahwa penulisan nama pada identitas Penggugat dalam surat kuasa khusus tidak jelas, dimana terdapat perbedaan nama yang ditulis pada bagian atas yaitu



Efalla Mitra dengan bagian pada kolom tandatangan yaitu Effalah Mitra. Hal ini penting untuk diperhatikan agar jelas siapa yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo*;

- Bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut, Penggugat hanya menyebutkan kata Tergugat, sedangkan Tergugat dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat terdiri dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Sehingga para pihak yang dimasukkan dalam surat kuasa khusus dengan para pihak yang digugat dalam surat gugatan menjadi tidak jelas sebab tidak bersesuaian antar keduanya. Oleh karena itu, ketidakcermatan Penggugat dalam pembuatan surat kuasa khusus tersebut telah menyebabkan surat kuasa khusus yang dimaksud menjadi tidak sah karena mengandung cacat formil;

4.4. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling minimal Penggugat harus menyebutkan jenis masalah perkara yang akan digugatnya;

- Bahwa dalam surat kuasa khusus Penggugat tidak menjelaskan perihal pokok perkara, melainkan hanya menyebutkan objek tanah tanpa menerangkan apakah objek tanah tersebut mengandung sengketa atau tidak dengan para pihak yang digugat dalam surat gugatan yang diajukannya;

5. Bahwa didalam tataran praktek hukum acara, yang dijadikan dasar hukum bagi majelis hakim dalam menilai keabsahan suatu surat kuasa khusus yang akan digunakan dalam beracara dimuka pengadilan, harus merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, yang mengatur tentang unsur-unsur yang harus ada dalam surat kuasa khusus yaitu menyebut secara jelas dan spesifik surat kuasa untuk *berperan dipengadilan, menyebut kompetensi relatif, menyebut identitas*



dan kedudukan para pihak, menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan, dan mencantumkan tanggal serta tandatangan pemberi kuasa. Semua unsur ini bersifat kumulatif, maka jika tidak dipenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil;

6. Bahwa setelah Tergugat I memperhatikan surat kuasa khusus Penggugat serta memperhatikan syarat dan ketentuan hukum yang harus dipenuhi dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan keabsahan surat kuasa khusus tersebut. Maka secara tegas Tergugat menyatakan sangat keberatan dan menolak adanya surat kuasa khusus yang telah dijadikan dasar hukum bagi Penggugat dalam mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Baturaja tersebut. Hal ini dikarenakan surat kuasa khusus yang dimaksud mengandung cacat formil sebab tidak memenuhi syarat dan ketentuan keabsahan suatu surat kuasa khusus sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994;
7. Bahwa dengan adanya penggunaan surat kuasa khusus yang mengandung cacat formil dari pihak Penggugat tersebut, maka secara serta merta kuasa hukum Penggugat menjadi tidak memiliki hak untuk mewakili pihak Penggugat dalam beracara di muka persidangan pada Pengadilan Negeri Baturaja. Akibat dari hal tersebut, membuat surat gugatan yang telah dibuat, ditandatangani, dan diajukan kuasa hukum Penggugat di muka persidangan pada Pengadilan Negeri Baturaja menjadi tidak sah. Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Baturaja harus menyatakan surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Hal ini disebabkan surat gugatan dibuat, ditandatangani dan diajukan oleh penerima kuasa didasarkan atas surat kuasa khusus yang tidak sah. Ketentuan ini merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1712 K/Pdt/1984 yang menegaskan surat kuasa yang tidak menyebutkan pihak atau subjek maupun objek perkara,



dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor: 01 Tahun 1971;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena terbukti surat kuasa khusus dan gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil;

**B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Obscuur Libel*);**

1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) karena dasar hukum (*rechtelijke grond*) maupun uraian fakta yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak jelas. Setelah Tergugat I mencermati secara keseluruhan gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo*, Gugatan Penggugat dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas dalil gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat tidak pernah memperjualbelikan tanah Penggugat kepada Tergugat I*" seperti pada angka (3) dalam gugatannya;

- Seharusnya dalam *posita* gugatannya, Penggugat dapat menguraikan lebih jelas dalil mengenai akta jual beli (AJB), kejelasan objek sengketa dan alasan yang menyatakan tidak pernah memperjualbelikan objek tersebut, sehingga pada bagian *petitum* dapat dimintakan pembatalan atas jual beli yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya;

- 1.2. Bahwa gugatan Penggugat juga didasarkan atas dalil gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/2021 Tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Tergugat III. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum*" seperti pada angka (4) dalam gugatannya;

- Seharusnya dalam *posita* gugatannya, Penggugat dapat menyebutkan nomor dan tanggal terbit Sertifikat Hak





Milik dan batas-batas objek sengketa (tanah) yang dimaksudkan. Sehingga pada bagian *petitum* dapat dimintakan kepada majelis hakim untuk menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan Tergugat II atas nama Tergugat I yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa oleh karena itu, Tergugat I menilai dasar hukum dan uraian fakta gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) atau kabur. Sehingga ketidakjelasan adanya dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan uraian fakta tersebut telah mempengaruhi dan membuat pertentangan antara *posita* yang disampaikan dengan *petitum* yang diminta Penggugat. Seharusnya gugatan yang diajukan Penggugat memiliki dasar hukum yang jelas, kongkrit dan tidak mengada-ngada sehingga dengan mudah dapat dimengerti oleh Tergugat I;

2. Bahwa selain itu, akibat *obsceuur libel* dasar hukum maupun uraian fakta yang dimuat Penggugat dalam dalil gugatannya, juga berakibat pada *petitum* yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*). Penggugat dalam *petitum primair* gugatannya tidak mengurai secara terperinci tentang:

2.1. Bahwa mengenai perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mana saja untuk dimintakan kepada majelis hakim agar dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Sebab Penggugat hanya meminta agar majelis hakim menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*) seperti yang terdapat dalam *petitum primairnya* pada angka (4), tanpa dapat Penggugat uraikan dengan jelas dan terang perbuatan melawan hukum yang mana saja telah Para Tergugat lakukan;

2.2. Bahwa mengenai tidak jelasnya objek sengketa karena Penggugat tidak menyebutkan nomor Sertifikat Hak Milik dan batas-batas objek sengketa (tanah) dalam *petitum primairnya*. Sebab Penggugat hanya meminta kepada majelis hakim agar menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik Atas Nama Tergugat I, atas tanah seluas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di jalan imam bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh





Kec. Baturaja Timur Kab OKU, dan Tergugat II membatalkan Sertifikat Hak Milik Tergugat I tersebut, seperti yang terdapat dalam *petitum primairnya* pada angka (4), tanpa dapat menjelaskan secara terperinci mengenai kejelasan objek sengketa yang diminta kepada majelis hakim untuk dinyatakan tidak sah oleh Penggugat seperti yang dimuat dalam *petitum primair* gugatannya;

- 2.3. Bahwa pada prinsipnya, penyampaian *petitum primair* dalam perkara perbuatan melawan hukum, mengharuskan Penggugat untuk dapat merincikan perbuatan yang mana saja dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*) serta Penggugat juga wajib menjelaskan secara terperinci mengenai batas-batas objek sengketa dan menyebutkan dengan jelas nomor Sertifikat Hak Milik yang dimintakan dalam *petitum primairnya*. Oleh karena Penggugat tidak merincikan secara jelas tentang *petitum primairnya*, maka sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);

- C. Penggugat Dalam Gugatannya Keliru Menarik Seseorang (*Error In Persona*) Sehingga Menyebabkan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
1. Bahwa dalam perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Penggugat dimuka persindangan pada Pengadilan Negeri Baturaja telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yaitu Tn. Hashabi selaku pembeli sebagai Tergugat I; Pemerintah RI, Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) selaku badan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai Tergugat II dan Tn. H. Iqbal Amputra, SH, M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) dan memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai Tergugat III;

2. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* keliru menarik seseorang untuk dijadikan pihak Tergugat dalam gugatan yang diajukannya (*Error In Persona*) sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebab:

- 2.1. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 Atas Nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016, dengan luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di jalan imam bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec. Baturaja Timur Kab OKU, yang kemudian telah di perjualbelikan serta telah dilakukan proses balik nama oleh Tergugat III ke atas nama Tergugat I;

- 2.2. Bahwa pembayaran dalam transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara *a quo*, dilakukan dengan cara meminjam dana kepada pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*). Hal ini dibuktikan dengan telah di lakukannya penandatanganan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta pada tanggal 31 Januari 2020 dengan nomor: K/13/05013/ATB/01/31/2020;

- 2.3. Bahwa dengan telah ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut, maka sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, tidak mutlak lagi menjadi milik Tergugat I. Sebab pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta telah membebaskan hak tanggungan terhadap objek sengketa yang dimaksud. Sehingga pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta selaku pemilik hak tanggungan seharusnya dijadikan Penggugat sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara *a quo*. Hal ini dikarenakan, jika pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta tidak dijadikan pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka akan membuat subjek hukum pada



gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

- 2.4. Bahwa meskipun Penggugat memiliki kebebasan dalam menentukan mengenai siapa saja atau subjek hukum mana saja yang digugat, akan tetapi jika ada hubungan hukum pihak-pihak tertentu yang secara nyata dan sesungguhnya juga menguasai dan memiliki hak dan kepentingan terhadap objek sengketa, maka dalam penentuan subjek hukum gugatan, seharusnya didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan;
- 2.5. Bahwa dengan tidak didudukkannya PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam gugatan yang telah diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka kami memohon kepada majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat. Sehingga dengan demikian, eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*) tersebut haruslah dinyatakan beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena terbukti gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* keliru menarik seseorang untuk dijadikan pihak Tergugat dalam gugatan yang diajukannya (*Error In Persona*) sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

## II. Dalam Pokok Perkara;

Bahwa apa yang Tergugat I telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara *a quo*;

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, alasan dan hak-hak yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya, kecuali yang secara tegas di akui pula kebenarannya oleh Tergugat I didalam Jawaban Pokok Perkara *a quo*;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat masih memiliki hubungan kekeluargaan yang sangat erat, sehingga Penggugat tidak pernah merasa malu untuk menghubungi Tergugat I jika sedang membutuhkan bantuan. Begitupun pada saat Penggugat sedang membutuhkan dana, Tergugat I selalu mengupayakan untuk membantu Penggugat secara maksimal sesuai kemampuan yang dimilikinya. Bahkan sampai saat ini, Penggugat masih memiliki kewajiban pelunasan pembayaran hutang yang sangat besar kepada Tergugat I. Termasuk dan tidak terbatas pada upaya Tergugat I dalam melakukan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko, yang beralas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 Atas Nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016, yang saat ini tengah menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah salah satu cara Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam melaksanakan kewajiban pelunasan sebagian hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat dan Pihak lainnya;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (1), yang pada pokoknya menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah yang memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 Atas Nama Penggugat dengan luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di jalan imam bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec. Baturaja Timur Kab OKU;
  - Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka (1) tersebut diatas, Tergugat I mengatakan benar jika Sertifikat Hak Milik yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 Atas Nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, yang diterbitkan pada tanggal 2 Desember 2016, maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan ruko tersebut. Hal ini didasarkan pada bukti administratif berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor: 10154, dengan mana didalam alas hak kepemilikan tersebut tertulis nama Penggugat sebagai pemilik. Akan tetapi, kepemilikan Penggugat atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, telah berakhir dan beralih kepemilikan kepada Tergugat I pada saat Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli (AJB) terhadap objek tersebut dihadapan Tergugat III dan saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik, Nomor: 10154 oleh Tergugat II

Halaman 18 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



tertanggal 15 Januari 2021 atas nama sdr. Hashabi selaku Tergugat I;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (2), yang pada pokoknya menyatakan mengenai riwayat perolehan hak Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 10154 Atas nama Penggugat, terhadap sebidang tanah dan bangunan ruko yang dimaksud dalam perkara *a quo*, maka Tergugat I men-**somir** Penggugat untuk membuktikannya di muka persidangan pada Pengadilan Negeri Baturaja. Sehingga dengan demikian, majelis hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, dapat menilai secara langsung berkenaan dengan kebenaran dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tersebut;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (3), yang pada pokoknya menyatakan Penggugat pemilik sah tanah dan telah memiliki Sertifikat Hak milik No 10154 *Tidak Pernah Memperjualbelikan Tanah Penggugat Kepada Tergugat I* adalah dalil yang Tidak Benar dan Sesat Menyesatkan;

- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka (3) tersebut diatas, sebab transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I secara nyata benar—benar terjadi dan telah pula dilakukan pengikatan jual beli secara sah dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 270/2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat III selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn, pada hari Rabu tanggal 02 September 2020;

- Bahwa dengan telah diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) dalam transaksi jual beli ini, menjadi suatu bukti otentik bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan ruko, yang memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 Atas Nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016, benar-benar telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 37 Ayat (1):





(1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (4), yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum.

- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka (4) tersebut. Seperti yang telah Tergugat I jelaskan dalam jawaban pada dalil angka (5) diatas, bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan tindakan dan atau perbuatan melawan hukum baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III dalam transaksi jual beli dengan Penggugat maupun penerbitan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 seperti yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

1) Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat melakukan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan ruko, yang telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016 dihadapan Tergugat III;

2) Bahwa atas telah dilaksanakannya transaksi jual beli yang dimaksud, Tergugat III telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) nomor 270/2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada pada hari Rabu tanggal 02 September 2020;

3) Bahwa Tergugat I telah memenuhi semua kewajiban dan kelengkapan yang menjadi syarat administrasi dalam transaksi jual beli ini serta proses balik nama Sertifikat Hak Milik. Semua proses mengenai balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 dari Penggugat kepada Tergugat I, telah sepenuhnya diserahkan Tergugat I kepada Tergugat III;





- 4) Bahwa akibat adanya tindakan dan atau perbuatan Penggugat yang mendatangi Tergugat III guna meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 dengan alasan untuk *difotocopy* namun sampai sekarang tidak dikembalikan oleh Penggugat, telah membuat proses balik nama Sertifikat Hak Milik menjadi terhambat. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, Tergugat III memberitahukan kepada Tergugat I mengenai telah dibuatnya surat keterangan hilang dan selanjutnya Tergugat I diberikan salinan copy Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 oleh Tergugat III;
- 5) Bahwa dikarenakan syarat-syarat yang telah diajukan oleh Tergugat III untuk melakukan proses balik nama dinyatakan lengkap oleh Tergugat II, maka pada tanggal 15 Januari 2021 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Tergugat I oleh Tergugat II;

Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum adalah tidak benar. Tergugat I tidak pernah baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama melakukan perbuatan melawan, sehingga apa yang telah didalilkan Penggugat harus dikesampingkan karena tidak memiliki dasar hukum;

7. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi), yang dimaksud dalam perkara *a quo*, telah dilakukan oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan transaksi jual beli secara umum yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata;

Pasal 1457 KUHPerdata:



*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan;*

8. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang dimaksud dalam perkara *a quo*, telah memenuhi ketentuan yang termuat didalam Pasal 1320 KUHPerduta;

Pasal 1320 KUHPerduta:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:*

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

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (5), yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah mensomasi orang tua Penggugat yaitu Sdr. Syarifudin Ismail sebanyak (3) kali dengan tujuan untuk menegaskan kepada orang tua Penggugat bahwa tanah yang tersebut telah Tergugat I beli dari Penggugat dihadapan Tergugat III yaitu Notaris H. Iqbal Amputra, S.H., Mk.n;

- Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka (5) tersebut diatas, Maka Tergugat I mengatakan benar bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat somasi sebanyak 3 kali kepada orang tua Penggugat dengan tujuan memberikan peringatan kepada orang tua Penggugat agar berhenti melakukan pembangunan terhadap bangunan ruko yang berada diatas tanah dalam perkara *a quo*, sebab ruko yang dimaksud telah secara sah menjadi kepemilikan Tergugat I melalui transaksi jual beli dengan Penggugat;



- 1) Bahwa somasi yang di maksud, diberikan setelah Tergugat I beberapa kali menemui orang tua Penggugat agar dapat menyerahkan sebidang tanah dan bangunan ruko milik Tergugat I secara baik-baik. Namun orang tua Penggugat tetap bersikeras mengatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan ruko yang dimaksud bukan milik Penggugat, melainkan milik dirinya yang hanya diatasnamakan kepada Penggugat;
  - 2) Bahwa selain itu, orang tua Penggugat mengakui dan mengetahui perihal adanya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*. Ketika mengetahui perihal transaksi tersebut, orang tua Penggugat menyuruh Penggugat membatalkan transaksi jual beli yang dimaksud;
  - 3) Bahwa dalam dugaan, tindakan dan atau perbuatan peminjaman Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016 dengan alasan untuk *difotocopy* oleh Penggugat kepada Tergugat III yang tidak dikembalikan sampai saat ini, memiliki *korelasi* atau hubungan yang sangat erat dengan perintah pembatalan dari orang tua Penggugat;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (6), (7) (8), (9), (10) dan (11) pada halaman (3) dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan kronologis peristiwa tentang Penggugat tidak pernah terjadinya transaksi jual beli dengan Tergugat I atas objek sengketa dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka (6), (7) (8), (9), (10) dan (11) dalam gugatannya tersebut. Pada dasarnya dalil gugatan berupa penyampaian kronologis yang telah disampaikan Penggugat dalam gugatannya merupakan dalil gugatan yang subjektif dan argumentasi yang mengarah kepada *logical fallacy*. Sedangkan dalam penyelesaian permasalahan hukum, kita harus merujuk kepada fakta-fakta hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum dan bukti-bukti yang secara nyata benar-benar terjadi. Adapun fakta hukum sebenarnya atas kronologis



transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa kronologis awal mula terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I bermula pada saat Penggugat mendatangi Tergugat I untuk melakukan pinjaman uang. Sedangkan pada saat itu, Tergugat I masih merasa keberatan untuk memberikan pinjaman kepada Penggugat dikarenakan hutang Penggugat pada Tergugat I sudah terlalu banyak dan belum juga ada penyelesaian atas kewajiban pembayaran tersebut. Oleh karena Penggugat terus mendesak untuk minta diberikan pinjaman uang, maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat I untuk membeli sebidang tanah dan bangunan ruko milik Penggugat. Oleh karena Tergugat I belum memiliki uang yang cukup, maka Tergugat I menawarkan kepada Penggugat bagaimana jika pembelian ruko tersebut dilakukan melalui pinjaman uang dari Bank. Mendengar tawaran tersebut, Penggugat menyatakan sepakat dan mempersilahkan Tergugat I untuk menggunakan uang pribadi maupun melalui pinjaman diperbankan dalam melakukan pembayaran atas transaksi jual beli ini. Sebab pada saat itu, bagi Penggugat yang terpenting bisa membayar hutang-hutangnya ke salah satu kreditor yang terus mendesak Penggugat. Atas dasar ini pula akhirnya kedua belah pihak sepakat menyatakan kehendak untuk melakukan transaksi jual beli terhadap objek yang dimaksud dalam perkara *a quo*;
- 2) Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas objek yang saat ini tengah digugat atau di sengkatakan oleh Penggugat. Terhadap transaksi jual beli ini, telah dilakukan pula pengikatan jual beli secara sah dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 270/2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat III selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn pada hari Rabu tanggal 02 September 2020;
- 3) Bahwa pembelian sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut, dilakukan oleh Tergugat I dengan cara meminjam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebesar Rp600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*). Sebagai jaminan yang diagunkan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan ruko yang beralas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra selaku Penggugat, Tertanggal 2 Desember 2016 yang saat ini tengah digugat oleh Penggugat;

- 4) Bahwa perlu Tergugat I sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, pada saat para pihak sepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas objek yang disengketakan dalam perkara *a quo*, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 tersebut, masih di agunkan oleh Penggugat di Bank Mandiri Kota Baturaja. Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli ini pula Tergugat I dibebankan untuk melakukan pelunasan atas agunan yang dimaksud;
- 5) Bahwa setelah dilakukannya pelunasan atas agunan yang dimaksud, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 tersebut langsung Penggugat sendiri yang menyerahkannya ke PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta. Lalu kemudian, pihak Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batuma menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Tergugat III untuk dilakukan proses balik nama serta dilakukan pengikatan secara sempurna;
- 6) Bahwa berselang beberapa hari kemudian, Penggugat mendatangi Tergugat III guna meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 yang dimaksud dengan alasan untuk *difotocopy*. Namun celaknya, sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 yang dipinjam untuk *difotocopy* tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Penggugat. Sejak saat itu pula, Penggugat tidak pernah bisa dihubungi ataupun ditemui baik oleh Tergugat I maupun Tergugat III. Terhadap tindakan dan

Halaman 25 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

### Disclaimer

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



atau perbuatan Penggugat tersebut, telah dapat di *kualifisir* sebagai sebuah dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHPidana *Pasal 372 tentang Penggelapan dan atau Pasal 378 tentang Penipuan*;

- 7) Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, Tergugat I dengan penuh itikad baik, secara langsung telah dua kali mendatangi orang tua Penggugat guna mencari solusi terbaik atas tindakan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat selaku anak kandungnya. Hal ini dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat I masih memiliki hubungan kekeluargaan sehingga cara penyelesaian yang ditempuh Tergugat I pun dengan cara musyawarah mufakat:

7.1.1. Bahwa pada pertemuan pertama, secara langsung Tergugat I bersama keluarganya telah bersilaturahmi kepada orang tua Penggugat dan menyampaikan duduk persoalan yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I. Namun itikad baik dari Tergugat I dan keluarganya tidak mendapatkan respon yang positif dari orang tua Penggugat. Bahkan Tergugat I sempat disalahkan oleh orang tua Penggugat karena telah melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat. Sebab menurut pengakuan orang tua Penggugat, objek yang disengketakan dalam perkara *a quo*, hanya diatasnamakan kepada Penggugat dan bukan milik Penggugat. Karena Penggugat tidak diketahui keberadaannya dimana, maka orang tua Penggugat menawarkan solusi agar tanah dan bangunan ruko tersebut untuk dijual dengan harga Rp1.200.000.000,- (*satu miliar dua ratus juta rupiah*), kemudian uang hasil penjualan diberikan untuk mengganti jumlah kerugian Tergugat I. Atas tawaran solusi tersebut, Tergugat I pada dasarnya sangat keberatan karena tidak akan ada pembeli yang sanggup membeli tanah dan ruko tersebut dengan harga sebesar itu. Namun dengan tetap mengedepankan itikad baik dan menghargai orang tua





Penggugat, pada saat itu Tergugat I berusaha mencari titik temu penyelesaian dengan cara yaitu:

- *Pertama*: Tergugat I meminta kepada orang tua Penggugat agar dapat menghadirkan Penggugat, supaya tidak timbul kesalahpahaman antara Tergugat I dan keluarganya dengan orang tua Penggugat;
- *Kedua*: Tergugat I mempersilahkan untuk menjual ruko tersebut dengan harga yang telah ditentukan orang tua Penggugat namun selama tanah dan ruko tersebut belum terjual, maka Tergugat I meminta agar orang tua Penggugat mengambil alih angsuran Tergugat I di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Batumarta;
- Terhadap solusi yang ditawarkan oleh Tergugat I tersebut, orang tua Penggugat tidak sepakat dan dalam pertemuan itu mengatakan bahwa Tergugat I dan kakak Ipar Tergugat I lah yang telah membujuk Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan ruko tersebut;

7.1.2. Bahwa sebelum pertemuan diakhiri, orang tua Penggugat kemudian menyampaikan bahwa akan menyelesaikan permasalahan antara Tergugat I dan Penggugat dengan membayar semua hutang Penggugat kepada Tergugat I ketika rumah dan ruko arafah milik orang tua Penggugat tersebut telah laku di jual. Akan tetapi pada saat rumah orang tua Penggugat telah laku dijual, itikad baik untuk menyelesaikan masalah dengan membayar semua hutang piutang Penggugat kepada Tergugat I tidak juga dilakukan;

7.1.3. Bahwa karena permasalahan yang dimaksud belum dapat diselesaikan, maka Tergugat I meminta jasa advokat. Melalui kuasa hukumnya, Tergugat I kembali menemui orang tua Penggugat untuk mencari solusi



atas permasalahan ini. Pada saat itu, jawaban orang tua Penggugat masih sama seperti pertemuan pertama, bahkan pada saat ditanya keberadaan Penggugat selaku anaknya, orang tua Penggugat menyatakan tidak mengetahui keberadaan Penggugat, kami tidak bisa menghubungi Penggugat, hanya Penggugat yang bisa menghubungi kami. Masalah yang terjadi saat ini karena salah kalian, mengapa mau melakukan transaksi dengan Penggugat;

7.1.4. Bahwa selain itu, orang tua Penggugat mengakui dan mengetahui perihal adanya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*. Ketika mengetahui perihal transaksi tersebut, orang tua Penggugat menyuruh Penggugat membatalkan transaksi jual beli yang dimaksud. Dalam dugaan, Tindakan dan atau perbuatan peminjaman sertifikat oleh Penggugat kepada Tergugat III yang tidak dikembalikan sampai saat ini, memiliki *korelasi* atau hubungan yang sangat erat dengan perintah pembatalan dari orang tua Penggugat;

7.1.5. Bahwa karena pertemuan dengan orang tua Penggugat tidak memiliki titik temu atau solusi, maka pada saat itu kuasa hukum Tergugat I langsung menyerahkan surat somasi I (pertama). Langkah hukum pemberian somasi ini sebab setelah dilakukan pengecekan dilapangan, orang tua Penggugat melanjutkan sisa pembangunan atas ruko yang telah dibeli Tergugat I tersebut. padahal, sebelum memberikan somasi, melalui kuasa hukumnya, Tergugat I telah meminta tukang bangunan yang merupakan suruhan orang tua Penggugat untuk berhenti melakukan pembangunan, serta bangunan ruko tersebut telah Tergugat I lakukan pemasangan gembok. Namun ternyata gembok yang kami pasang dirusak dan tukang bangunan yang dimaksud kembali bekerja. Setelah ditanya siapa yang memerintahkan



mereka bekerja, tukang bangunan tersebut menjawab Tn. Syarifudin Ismail yang merupakan orang tua Penggugat;

7.1.6. Bahwa atas tindakan dan atau perbuatan yang telah dilakukan orang tua Penggugat tersebut, Tergugat I kemudian melakukan upaya hukum dengan membuat Laporan Polisi Nomor: LP.B/29/II/2021/ RES OKU tertanggal 19 Februari 2021 di Kepolisian Resor Ogan Komering Ulu, terhadap dugaan tindak pidana sebagaimana telah diatur dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang diduga dilakukan oleh Sdr. Syarifudin Ismail tersebut;

- 8) Bahwa akibat adanya tindakan dan atau perbuatan Penggugat yang mendatangi Tergugat III guna meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 dengan alasan untuk *difotocopy* namun sampai sekarang tidak dikembalikan oleh Penggugat, telah membuat proses balik nama Sertifikat Hak Milik menjadi terhambat. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, Tergugat III memberitahukan kepada Tergugat I mengenai telah dibuatnya surat keterangan hilang dan selanjutnya Tergugat I diberikan salinan copy Akta Jual Beli Nomor 40/2021 oleh Tergugat III;
- 9) Bahwa terhadap transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, telah pula diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Tergugat I tertanggal 15 Januari 2021 sebagai alas hak sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memilik luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi), yang diterbitkan oleh Tergugat II. Namun meskipun telah beralih hak kepemilikan, Tergugat I masih belum bisa sepenuhnya menguasai objek sengketa dalam perkara *a quo*. Hal ini disebabkan karena orang tua Penggugat memaksa menguasai fisik tanah dan bangunan ruko serta ditambah



adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Baturaja;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (12), (13) (14), dan (11) pada halaman (4) dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara *materiil* dan *immateriil* dalam perkara *a quo* merupakan dalil yang patut dikesampingan oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka (12), (13) (14), dan (11) pada halaman (4) dalam gugatannya tersebut. Pada dasarnya dalil gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah dalil yang dibuat-buat oleh Penggugat tanpa didasarkan atas fakta hukum yang benar;

- 1) Bahwa Tergugat I mendapatkan hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut, didasarkan atas transaksi jual beli yang sah secara hukum antara Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat III;
- 2) Bahwa terjadinya balik nama kepemilikan sebidang tanah dan bangunan ruko tersebut dikarenakan Tergugat I telah memenuhi semua kewajiban, syarat-syarat administratif dan prosedur hukum dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra tertanggal 2 Desember 2016 dari Penggugat kepada Tergugat I;
- 3) Bahwa tidak benar jika dikatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan Penggugat dalam gugatan yang diajukannya dimuka persidangan pada Pengadilan Negri Baturaja. Sebaliknya, akibat tindakan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tn. Syarifudin Ismail sebagai orang tua Penggugat dalam upaya penguasaan objek jual beli dan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, semakin menyebabkan Tergugat I semakin dirugikan baik *materiil* maupun *immaterial*;



12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka (12), (13), (14) dan (15) pada halaman (5) dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan tentang permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*), pembebanan uang paksa (*dwangsom*), pembebanan biaya perkara dan permohonan untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dalam perkara *a quo* merupakan dalil yang patut dikesampingkan oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

- Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka (12), (13), (14) dan (15) pada halaman (5) dalam gugatannya tersebut. Pada dasarnya dalil gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah dalil yang tidak memiliki dasar hukum yang benar untuk dikabulkan dan patut pula dikesampingkan;

1) Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan ruko, yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 10154 tertanggal 15 Januari 2021 atas nama Tn. Hashabi selaku Tergugat I;

2) Bahwa Penggugat tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang jelas dan benar serta bukti-bukti otentik untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang telah didalilkan dalam gugatan yang diajukannya;

3) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat, maka tuntutan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk diletakkannya sita jaminan (*conservatoir beslag*), pembebanan uang paksa (*dwangsom*), pembebanan biaya perkara dan permohonan untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) I dalam perkara *a quo* menjadi tidak beralasan hukum dan patutlah untuk ditolak serta dikesampingkan;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat adalah sesuatu yang tidak mendasar dan mengada-ngada serta didasarkan pada bukti yang tidak otentik. Oleh karenanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harus Ditolak Untuk Seluruhnya Atau Setidak-Tidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## III. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan Rekonvensi ini Tergugat I dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Konvensi II, Tergugat III dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Konvensi III dan Penggugat Konvensi ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain, dan mohon pula dianggap sebagai bagian dalil gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dalam Rekonvensi perkara *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan hukum yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I ajukan terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada Pengadilan Negeri Baturaja;
4. Bahwa yang menjadi objek dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I adalah tindakan dan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I berupa sebidang tanah dan bangunan ruko, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, Tertanggal 15 Januari 2021, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Aliyanto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Dedi Dores;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan setapak;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Imam Bonjol;

Halaman 32 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan mana, hak milik tanah dan bangunan ruko yang telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, Tertanggal 15 Januari 2021 tersebut diatas diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I melalui transaksi jual beli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

5. Bahwa definisi Perbuatan Melawan Hukum tidak ditemukan di dalam undang-undang. Pada awalnya Perbuatan Melawan Hukum diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subyektif orang lain. Namun, sejak putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen v. Lindenbaum, pengertian Perbuatan Melawan Hukum diperluas kepada perbuatan yang melanggar kaidah tidak tertulis, yaitu antara lain: kaidah yang mengatur kesusilaan, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup di masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* halaman 5;
6. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur di dalam Pasal 1365 - Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang pada pokoknya menyatakan seseorang yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum orang lain maka berhak meminta ganti rugi;

Pasal 1365 KUH Perdata:

*"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

7. Bahwa terjadinya transaksi jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I bermula pada saat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendatangi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk melakukan peminjaman uang. Oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I merasa keberatan untuk memberikan pinjaman, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menawarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk membeli ruko milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Kemudian kedua belah pihak sepakat

Halaman 33 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



menyatakan kehendak untuk melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang beralas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 tersebut, telah dilakukan pula pengikatan jual beli secara sah dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 270/2020, yang dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak dihadapan Tergugat Konvensi III selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn., pada hari Rabu tanggal 02 September 2020;
9. Bahwa pembelian sebidang tanah dan bangunan ruko yang beralas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 tersebut, dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan cara meminjam uang di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*). Sebagai jaminan yang diagunkan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan ruko yang beralas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang saat ini tengah digugat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
10. Bahwa pada saat itu, sebidang tanah dan bangunan ruko yang beralas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang menjadi objek sengketa tersebut, masih di agunkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di Bank Mandiri Kota Baturaja. Sehingga Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dibebankan untuk melakukan pelunasan atas agunan yang dimaksud;
11. Bahwa setelah dilakukannya pelunasan atas agunan yang dimaksud, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 tersebut langsung Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sendiri yang menyerahkannya ke PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta. Lalu kemudian, pihak Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Tergugat Konvensi III untuk dilakukan proses balik nama serta dilakukan pengikatan secara sempurna;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa beberapa hari kemudian, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendatangi Tergugat Konvensi III guna meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang dimaksud dengan alasan untuk *difotocopy*. Namun celakanya, sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang dipinjam untuk *difotocopy* tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Sejak saat itu pula, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah bisa dihubungi ataupun ditemui baik oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I maupun Tergugat Konvensi III. Terhadap tindakan dan atau perbuatan Penggugat tersebut, telah dapat di *kualifisir* sebagai sebuah dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHPidana Pasal 372 tentang *Penggelapan dan atau Pasal 378 tentang Penipuan*;
13. Bahwa akibat adanya tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mendatangi Tergugat Konvensi III guna meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 dengan alasan untuk *difotocopy* namun sampai sekarang tidak dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah membuat proses balik nama Sertifikat Hak Milik yang dimaksud menjadi terhambat. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, Tergugat Konvensi III memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mengenai telah dibuatnya surat keterangan hilang dan selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I diberikan salinan copy Akta Jual Beli Nomor 40/2021 oleh Tergugat Konvensi III;
14. Bahwa terhadap transaksi jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tersebut, saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 10154 atas nama Tn Hashabi selaku Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I tertanggal 15 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat Konvensi II. Namun meskipun telah beralih hak kepemilikan, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I masih belum bisa sepenuhnya menguasai objek sengketa dalam perkara *a quo*. Hal ini disebabkan karena orang tua Penggugat memaksa menguasai fisik tanah dan bangunan ruko serta ditambah adanya

Halaman 35 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

### 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)

Halaman 35



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di Pengadilan Negeri Baturaja;

15. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi), yang dimaksud dalam perkara *a quo*, telah dilakukan oleh Para Pihak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara;

Pasal 1457 KUHPerdara:

*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan;*

16. Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) yang dimaksud dalam perkara *a quo*, telah memenuhi ketentuan yang termuat didalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Pasal 1320 KUHPerdara:

*Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:*

- 5) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 6) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 7) *Suatu hal tertentu;*
- 8) *Suatu sebab yang halal;*

17. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian diatas, setelah adanya putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen



V.Lindenbaum, pengertian dan ruang lingkup Perbuatan Melawan Hukum telah mengalami perluasan. Menurut Prof. Rosa Agustina dalam buku yang sama sebagaimana disebutkan di atas, halaman 5 dan 13, menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) kriteria Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila; atau
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat;

Bahwa oleh karena keempat kriteria tersebut bersifat alternatif, maka suatu perbuatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila salah satu dari empat kriteria tersebut terpenuhi oleh suatu perbuatan, tidak harus semua kriteria terpenuhi;

18. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, yaitu sebagaimana dapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I buktikan dengan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I di dalam gugatan ini;
19. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melanggar kewajibannya yaitu sengaja tidak mengakui adanya transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan ruko, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, dengan luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi), yang telah dilakukan pengikatan jual beli secara sah dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 270/2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dihadapan Tergugat Konvensi III selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn., pada hari Rabu tanggal 02 September 2020;
20. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melanggar kewajibannya,





melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I serta melanggar sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu dengan cara sengaja mengambil Sertifikat Hak Milik nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) yang berada dalam penguasaan Tergugat Konvensi III milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I melalui transaksi jual beli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihadapan Tergugat Konvensi III;

21. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan sengaja menggunakan Sertifikat Hak Milik nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi), untuk menguasai dan mempertahankan sebidang tanah dan bangunan ruko secara fisik yang telah secara sah dimiliki Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 270/2020 dan perubahan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 40/2021. Sehingga tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mengalami kerugian karena tidak bisa menguasai secara fisik hak miliknya serta memanfaatkan sebidang tanah dan bangunan ruko secara ekonomi untuk disewakan dan atau kegiatan bisnis dan lain sebagainya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan rincian sebagai berikut:

- Kehilangan keuntungan uang sewa atas tanah dan bangunan ruko selama (2) Tahun, dengan harga sewa satu Tahunnya sebesar Rp50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), sehingga nominal kerugian sebesar Rp100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);

22. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan sengaja telah menggunakan Sertifikat Hak Milik nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada Pengadilan Negeri Baturaja. Sehingga tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mengeluarkan dana untuk operasional dan jasa pengurusan penyelesaian perkara *a quo* dengan rincian sebagai berikut:

- Uang operasional pengurusan penyelesaian perkara sebesar Rp30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*);
  - Uang jasa pengurusan penyelesaian perkara ditingkat penyidikan dan penuntutan serta gugatan di Pengadilan Negeri Baturaja yaitu 20 % dari nilai pembelian sebidang tanah dan bangunan ruko sebesar Rp600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) dengan nominal sebesar Rp120.000.000,- (*seratus dua puluh juta rupiah*);
- Sehingga dengan demikian, kerugian yang telah secara nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dalam pengurusan permasalahan ini sebesar Rp150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);

23. Bahwa atas tindakan dan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, telah menimbulkan kerugian serta berdampak luas terhadap nama baik status Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebagai diri pribadi dalam lingkungan sosial kemasyarakatan dan sebagai karyawan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Penggadaian Syariah serta keluarga besar dan unit usaha Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I. Akibatnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I telah menderita kerugian baik *materiil* maupun *immaterial*. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I berhak menuntut dan mendapatkan ganti rugi akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

24. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian *materiil* berupa:

Halaman 39 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



1) Kehilangan keuntungan uang sewa atas tanah dan bangunan ruko selama (2) Tahun, dengan harga sewa satu Tahunnya sebesar Rp50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), sehingga nominal kerugian sebesar Rp100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);

2) Kerugian yang telah secara nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dalam pengurusan permasalahan ini sebesar Rp150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);

Dengan demikian, total kerugian *materiil* yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);

b. Kerugian *immateriil*: Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I menderita lahir dan batin baik terhadap diri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I maupun terhadap keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, akibat adanya penguasaan fisik sebidang tanah dan bangunan ruko, gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyebabkan tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I serta hilangnya kepercayaan masyarakat luas, kolega bisnis, lingkungan tempat bekerja dan konsumen bisnis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I maupun Istrinya. Sehingga jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlah kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I adalah sebesar Rp1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

25. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum maka kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk mengganti kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I secara tunai dan sekaligus yang total keseluruhannya sebesar Rp1.200.000.000,- (*satu miliar dua ratus juta rupiah*);

Dalam Provisi:



26. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Baturaja tidak menjadi sia-sia dan tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, maka berdasarkan alasan-alasan dan uraian yang telah dikemukakan di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia mengabulkan tuntutan provisionil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan melakukan penyitaan dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menghentikan penggunaan Sertifikat Hak Milik nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi), yang telah dibalik nama dan beralih kepemilikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
27. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I ini tidak *illusionir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan ruko, beralas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 10154 atas nama Tn. Hashabi Selaku Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I Tertanggal 15 Januari 2021, yang saat ini masih dikuasi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan orang tua Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
28. Bahwa dengan melihat tindakan dan atau perbuatan serta perilaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selama ini ditengah masyarakat, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan menghindar dari kewajibannya untuk melaksanakan isi putusan perkara *a quo*. Oleh karenanya, untuk menjamin putusan ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mohon kepada majelis hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) secara langsung dan tunai kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000; (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

29. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasar secara hukum apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mohon agar Majelis Hakim yang Mulia menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I mengenai eksepsi, jawaban dalam konvensi serta rekonvensi tersebut diatas, maka kami memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat Konvensi I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisionil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;
2. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menghentikan penggunaan Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas

Halaman 42 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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

nama Effalah Mitra selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tertanggal 2 Desember 2016, yang merupakan alas hak dari sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi). Dengan mana, kepemilikan sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 yang dimaksud, telah beralih kepemilikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I berdasarkan Sertifikat hak Milik Nomor: 10154 atas nama Tn. Hashabi tertanggal 15 Januari 2021, sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan sengaja tidak mengakui adanya transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan ruko, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, dengan luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan sengaja mengambil Sertifikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang berada dalam penguasaan Tergugat Konvensi III, dengan mana sertifikat hak milik yang dimaksud merupakan milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Halaman 43 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

### 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

Konvensi I yang diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I melalui transaksi jual beli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihadapan Tergugat Konvensi III adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan sengaja menggunakan Sertifikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi), untuk menguasai dan mempertahankan sebidang tanah dan bangunan ruko secara fisik yang telah secara sah dimiliki Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan sengaja telah menggunakan Sertifikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada Pengadilan Negeri Baturaja adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi yaitu Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tertanggal 2 Desember 2016 yang telah menjadi alas hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);
8. Menyatakan sah dan berharga sita terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Effalah Mitra selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Tertanggal 2 Desember 2016, yang merupakan alas hak dari sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol

Halaman 44 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi), berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I Tertanggal 15 Januari 2021 dan seluruh harta benda milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
10. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 270/2020 Tertanggal 2 September 2020 berikut perubahan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 yang telah dibuat dan ditandatangani Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dihadapan Tergugat Konvensi III;
11. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu: Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, tertanggal 15 Januari 2021 yang telah menjadi alas hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);
12. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I berhak atas ganti kerugian dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang ganti rugi atas kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang total keseluruhannya sebesar Rp1.200.000.000,- (*satu miliar dua ratus juta rupiah*) secara

Halaman 45 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;

14. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara langsung dan tunai kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebesar Rp1.000.000; (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa membaca surat gugatan dari Penggugat, gugatannya kabur karena dalam dalil dalilnya terdapat dalil yang saling tidak berhubungan pada poin 4,9,11;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas;
2. Bahwa eksepsi yang disampaikan Tergugat II, dimasukan juga dalam pokok perkara;



3. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 4 karena Penggugat menyamakan kewenangan Tergugat II dan Tergugat III dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 10154/Air Paoh. Bahwa antara Tergugat II dan Tergugat III masing masing mempunyai kewenangan yang berbeda dalam pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, sehingga tidak benar bahwa dalam hal ini proses penerbitan sertipikat Hak Milik No. 10154/Air Paoh dilaksanakan dihadapan Tergugat III. Berdasarkan Bab I Ketentuan Umum, pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah angka 23 dan 24 disebutkan, yaitu:
- Angka 1 sampai dengan 22...;*
23. *Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.”;*
24. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu;*
4. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 4 karena dalil tersebut premature atau terlalu dini jika menyebut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam melaksanakan kewenangannya terdapat ketentuan atau peraturan perundangan yang berlaku yang telah dipedomani, bahwa Tergugat II tidak serta merta melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 10154/Air Paoh atas nama Tergugat I;
5. Bahwa selanjutnya proses penerbitan sertipikat sudah dilaksanakan berpedoman pada ketentuan yang berlaku, proses penerbitan sertipikat tersebut bukanlah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali melainkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang mana dilaksanakan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan karena adanya perubahan data fisik dan data yuridis terhadap suatu bidang tanah. Hal ini berpedoman pada pasal 19 Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:
- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;*



- 2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;*
6. Bahwa penerbitan SHM No. 10154/Air Paoh termasuk dalam kegiatan data pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdapat 4 (empat) kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap SHM No. 10154/Air Paoh dan setiap tahapan kegiatan dilaksanakan berpedoman pada ketentuan yang berlaku;
7. Bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap SHM No. 10154/Air Paoh yang pertama adalah penerbitan sertifikat pengganti, hal ini berpedoman pada pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Yaitu:
  - 1) *Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi;*
  - 2) *Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya;*
  - 3) *Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris;*
  - 4) *Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan;*

bahwa Penggugat, pernah memberi kuasa kepada Tergugat III dan salah satu pegawainya untuk mengurus roya/pendaftaran penghapusan hutang, namun belum sampai dilaksanakan pendaftaran roya, sertifikat hilang, sehingga sebelum kegiatan roya dimohonkan terlebih dahulu permohonan kegiatan penerbitan sertifikat pengganti. Mengenai Tata cara penerbitan sertifikat pengganti berpedoman pada pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:



- 1) *Permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan;*
- 2) *Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1(satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon;*
- 3) *Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru;*
- 4) *Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak penerbitan sertifikat pengganti;*
- 5) *Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan;*
- 6) *Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya;*
- 7) *Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada ditentukan pada ayat (2);*
8. Bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap SHM No. 10154/Air Paoh yang kedua adalah roya/penghapusan hutang. Tata cara dan persyaratan berpedoman pada Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:
  - 1) *Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan:*
    - a. *Pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang*





*dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau;*

- b. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau;*
  - c. kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan;*
- 2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dari pemegang Hak Tanggungan bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas seluruh atau sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan;*
  - 3) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut;*
  - 4) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang dibebani Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan:*
    - a. Catatan di Kantor Pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau;*
    - b. Keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau;*
    - c. Pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan;*
  - 5) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), atau (3) dilakukan berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, atau pemegang hak yang bersangkutan, dengan melampirkan:*
    - a. Sertipikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan;*
    - b. Akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2), dan (3);*





- 6) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya;
9. Bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap SHM No. 10154/Air Paoh yang ketiga adalah pemeriksaan mengenai kesesuaian sertifikat asli atau yang lebih dikenal dengan pengecekan sertifikat dengan tujuan untuk mengetahui kesesuaian antara sertifikat asli dengan daftar daftar di Kantor Pertanahan. Hal ini berpedoman pada pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:
- 1) *Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;*
9. Bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terhadap SHM No. 10154/ Air Paoh yang ke empat adalah pendaftaran peralihan hak (melalui jual beli) dengan dasar Akta Jual Beli No: 40/2021 tanggal 28 Januari 2021 dari Penggugat ke Tergugat I. Tata cara dan persyaratan berpedoman pada pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:
- 1) *PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan;*
- 2) *Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*
- a. *surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;*
- b. *surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;*



- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - e. bukti identitas penerima hak;
  - f. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
  - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
  - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang;
- 4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterima kepada PPAT yang bersangkutan;
  - 5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
  - 6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak;
  - 7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
  - 8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut;



Dengan demikian proses penerbitan SHM No. 10154/Air Paoh dalam hal ini Peralihan Hak/balik nama dari Penggugat ke Tergugat I telah dilaksanakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dikatakan apabila Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 9 mengenai permohonan pembatalan dan pemblokiran sertifikat HM No. 10154/Air Paoh kepada Tergugat II, dapat kami sampaikan bahwa Penggugat meminta secara lisan kepada Tergugat II untuk membatalkan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I. Selanjutnya mengenai permohonan blokir sertifikat dapat Tergugat II sampaikan bahwa permohonan blokir tidak dapat ditindak lanjuti prosesnya karena terdapat kekurangan persyaratan yang sampai saat ini tidak dilengkapi oleh Penggugat, Tergugat II sudah menghubungi Penggugat sebanyak dua (2) kali akan tetapi tidak ada respon;
12. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 11 menurut kami dalil tersebut tidak sinkron antara kalimat pertama dan kalimat selanjutnya bahwa terhadap penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak adalah tergantung para pihak sendiri, sedangkan Tergugat II tidak dapat mencampuri dalam penyelesaiannya kecuali ada permohonan dari para pihak kepada Tergugat II untuk menjadi mediator terhadap penyelesaian permasalahan kedua belah pihak. Bahwa hubungan Tergugat II dengan penyelesaian sengketa antara kedua belah pihak dengan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak memperhatikan dan melindungi hak-hak penggugat selaku warga masyarakat adalah sesuatu hal yang tidak saling berkaitan sedangkan posisi Tergugat II adalah tidak ada keberpihakan terhadap pihak manapun;
13. Bahwa Penggugat pada poin 12 mendalilkan bahwa *Tergugat II selaku pihak yang berwenang dalam melindungi tanah milik masyarakat Cq Penggugat justru tidak menjalankan kewenangannya yaitu tidak melindungi hak-hak sah kepemilikan atas tanah Penggugat yang mana patut diduga Quot Non Tergugat II telah memberikan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I, maka Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan tugas sebagaimana layaknya pemerintah yang baik, maka layak untuk digugat.* Bahwa dalil tersebut tidak benar, bahwa dalam ketentuan telah diatur hal-hal yang sifatnya menampung aspirasi pihak pihak terkait kegiatan pendaftaran tanah, diantaranya sebagai berikut:



- a. Bahwa tujuan dari pendaftaran tanah berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
- b. Bahwa dalam pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 diatur mengenai upaya mencapai kesepakatan melalui musyawarah dalam hal penetapan batas bidang tanah;
- c. Bahwa dalam pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 diatur mengenai pengumuman dalam rangka pembuktian hak lama dengan jangka waktu tertentu dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada para pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pada pasal 27 apabila sampai waktu yang ditentukan keberatan tersebut belum terselesaikan maka proses pensertipikatan tidak dapat dilanjutkan sampai permasalahan tersebut selesai;
- d. Bahwa dalam pasal 57 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai penerbitan sertifikat pengganti terdapat kegiatan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat selama/jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, hal ini dimaksudkan apabila ada pihak-pihak yang keberatan dapat mengajukan keberatan atas penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Bahwa dalam perkara ini sampai batas waktu pengumuman tersebut tidak ada keberatan dari pihak Penggugat sehingga proses penerbitan sertifikat pengganti tetap dilanjutkan. Demikian pula pada saat roya sampai kegiatan balik nama tidak ada keberatan dari Penggugat;
- e. Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 diatur tentang Tata Cara Blokir dan Sita terhadap hak atas tanah yang sedang bersengketa. Dalam perkara ini permohonan blokir dari Penggugat terhadap SHM No. 10154/Air Paoh permohonan blokir tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan kurang persyaratan;

Bahwa dalam pelaksanaan tugas pelayanan di bidang pertanahan Tergugat II berpedoman pada peraturan/ ketentuan di atas dan juga peraturan/ketentuan lainnya sehingga tidak benar apabila Tergugat II dalam menjalankan kewenangannya tidak melindungi hak-hak sah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan warga masyarakat dan tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan tugas pemerintah yang baik karena Tergugat II sudah melaksanakan tugas berdasarkan ketentuan/peraturan yang berlaku;

14. Bahwa Tergugat II telah meneliti berkas- berkas/dokumen yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, baik surat kuasa maupun Kata Peralihan Hak. Bahwa semua berkas/Dokumen telah sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 2 Ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007. "Menegenai kebenaran materiil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon";

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II kemukakan di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusannya dengan amarnya:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Menolak bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat III Konvensi mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mula, Hashabi (Tergugat I) menanyakan kepada karyawan saya Rizal Santoso, biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan proses balik nama di perkirakan pada bulan Februari 2020;
2. Bahwa selanjutnya, Hashabi dan Pihak Bank BPR Agritrans di Wakili oleh Didy Julian Muris datang ke kantor saya, membicarakan perihal





pengikatan atas pinjaman Hashabi, untuk tanggal dan hari, saya kurang ingat, saya hanya ingat bulan Maret 2020. Pada saat mereka ke kantor, saya tanyakan terlebih dahulu kapan rencana tanda tangan akad kredit, ternyata akad kredit sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada bulan Januari 2020. Dan pada saat mereka ke kantor saya, pihak BPR Agritrans menyerahkan asli sertifikat Hak Milik Nomor : 10154/Air Paoh atas nama Effalah Mitra yang Berita Acara Serah Terima Dokumen dari Notaris di buatkan menyusul pada tanggal 30 April 2020;

3. Dilanjutkan tanda tangan akta jual beli oleh Effalah (pengugat) di kantor saya, dan tanda tangan Istrinya di tempat Istri Effalah bekerja (BRI Cab. Baturaja) pada tanggal 18 Maret 2020 dan tanda tangan oleh Hashabi;
4. Selang beberapa hari atau minggu , Effalah bersama temannya datang kembali kekantor Notaris, yaitu mau meminjam Sertipikat untuk alasan mengcopy dan ada yang di perbaiki, kebetulan mesin fotocopy di kantor Notaris sedang bermasalah, saya pinjaman sertipikat tersebut atas dasar kepercayaan dan tidak ada kecurigaan sedikitpun sertipikat tersebut tidak di kembalikan;
5. Sorenya saya telpon tuan Effalah tidak ada respon, dan sampe besok-besok saya kominukasi tuan Effalah sama sekali tidak ada respon;
6. Sorenya saya telpon tuan Effalah tidak ada respon, dan sampe besok-besok saya kominukasi tuan Effalah sama sekali tidak ada respon;
7. Saya tau ini ada masalah setelah Tuan Hashabi menanyakan proses Balik nama sudah sampai mana, saya jelaskan bahwa kemaren Tuan Effalah meminjam sertipikat dan belum di kembalikan, dari situ Tuan Hashabi baru cerita, jika jual Beli ini terjadi di karenakan adanya utang piutang , bukan murni jual Beli;
8. Mulai dari situ, saya cari info Tuan Effalah kurang lebih 1 Tahun, saya menanyakan melalui orang tua dan orang-orang yang kenal dengan tuan Effalah;
9. Selama kurang lebih 1 (satu) Tahun, tuan Hashabi meminta pertanggung jawaban atas proses penyelesaian Balik nama, melalui pengacaranya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Karna saya khawatir sertifikat itu akan di jaminkan kembali tuan Effalah, untuk jual beli atau sejenisnya, jadi kami mohon sertifikat pengganti ke kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu;
11. Bahwa setelah sertifikat pengganti diterbitkan dilaksanakan kegiatan Roya. (Pemohonan tanggal 20 Januari 2021);
12. Bahwa setelah sertifikat selesai Roya dilaksanakan kegiatan Pengecekan untuk memastikan kesesuaian data antara sertifikat dengan arsip, pengecekan untuk kegiatan balik nama (Pemohonan tanggal 26 Januari 2021);
13. Selanjutnya setelah pengecekan sertifikat dilaksanakan proses balik nama dari Effalah Mitra ke Hashabi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 28 Januari 2021 No : 40/2021 (Pemohonan tanggal 28 Januari 2021);

Berdasarkan urutan kegiatan yang di laksanakan di Kantor Pertanahan/BPN bahwa setiap tahapan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa membaca gugatan Penggugat dapat disimpulkan antara Penggugat (Effalah Mitra) dan Tergugat I (Hashabi) besar kemungkinan sudah ada kesepakatan atau kerjasama tertentu sehingga Effalah Mitra bersedia merelakan tanah dan Sertipikatnya untuk di jadikan sebagai jaminan atas pinjaman Hashabi, dengan resiko apabila Hashabi wan prestasi tanah Effalah Mitra dapat di sita oleh Pihak Bank;

### Usulan Penyelesaian :

1. Penggugat dan Tergugat I agar meninjau kembali poin-poin kesepakatan antara mereka, apakah sudah saling memenuhi hak dan kewajiban;
2. Terhadap obyek yang menjadi perkara di pecah menjadi dua untuk Tergugat dan Penggugat;
3. Terhadap obyek yang menjadi perkara dijual kepada pihak lain dan hasil penjualan di bagi 2;
4. Tergugat II menghormati dan siap melaksanakan perubahan data di Kantor Pertanahan sesuai hasil kesepakatan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas tanah milik Penggugat, seluas  $\pm 213 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec Baturaja Timur Kab OKU batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Aliyanto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Dedi;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, atas tanah seluas  $\pm 213 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Imam Bonjol, RT. 002, RW. 003, Desa Air Paoh, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten OKU;
5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi; ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.710.000 (satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Baturaja, yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 18 November 2021 Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tanggal 25 November 2021 Pembanding II / semula Tergugat II Konvensi dan tanggal 25 November 2021 Pembanding III semula Tergugat III Konvensi menyatakan banding terhadap Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021 dengan Register Banding No.8/Pdt/Bdg/2021/PN Bta, permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah disampaikan kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada Pembanding II / semula Tergugat II Konvensi, dan kepada Pembanding III semula Tergugat III Konvensi, serta permohonan banding dari Pembanding II / semula Tergugat II telah disampaikan kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada TerbandingII semula Tergugat III Konvensi masing-masing pada tanggal 01 Desember 2021 dan kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan kepada Pembanding II / semula Tergugat II Konvensi;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Baturaja, yang isinya penyampaian relaas pemberitahuan banding kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi, TerbandingI semula Tergugat I Konvensi dan TerbandingII semula Tergugat II Konvensi, dan TerbandingIII semula Tergugat III Konvensi sehubungan dengan permohonan banding dari Pembanding I, II dan III terhadap putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021;
3. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Baturaja, yang isinya penyampaian relaas pemberitahuan banding kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi dan kepada TerbandingI semula Tergugat I Konvensi, TerbandingII Konvensi dan TerbandingIII Tergugat III Konvensi, sehubungan dengan permohonan banding dari Pembanding

Halaman 59 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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 teruat 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

I, II dan III terhadap putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021;

4. Tanda terima memori banding yang dibuat oleh Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja masing-masing tanggal 02 Desember 2021, tanggal 09 Desember 2021 dan tanggal 10 Desember 2021, memori banding mana telah disampaikan kepada Terbandingsemula Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi, Pembanding II semula Tergugat II Konvensi, TerbandingIII semula Tergugat III Konvensi dan TerbandingI semula Tergugat I Konvensi masing-masing tanggal 03 Desember 2021, tanggal 10 Desember 2021 dan tanggal 13 Desember 2021 secara patut dan benar;
5. Tanda terima kontra memori banding yang dibuat oleh Terbandingsemula Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baturaja tanggal 22 Desember 2021, kontra memori banding mana telah disampaikan kepada, Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III masing-masing tanggal 24 Desember 2021 secara patut dan benar ;
6. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Banding yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Baturaja kepada Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Tergugat III dan Terbandingsemula Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi masing-masing tanggal 09 Desember 2021 yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 28/Pdt.G/2021/PN.Bta tanggal 11 November 2021, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Palembang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 60 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

### 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)

Halaman 60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat II Konvensi, Pembanding III / semula Tergugat III Konvensi, telah mengajukan banding dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## A. Dasar Hukum Memori Banding

Bahwa dasar hukum disampaikan permohonan pemeriksaan perkara di tingkat banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBG): jika dikehendaki (pemohon banding), dapat disertai dengan surat memori dan surat lain yang dianggap perlu;
2. Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan: "Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu;
3. Putusan MA No. 663 K/Sip/1971 : memori banding bukan syarat formil permohonan banding karena undang-undang tidak mewajibkan pembanding mengajukan memori atau risalah banding;
4. Putusan MA No. 3135 K/Pdt/1983 : tanpa memori atau kontra memori banding, permohonan banding sah dan dapat diterima, oleh karena itu perkara tetap diperiksa ulang secara keseluruhan.

Berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dengan Registrasi Banding Nomor: 8/PDT/BDG/2021/PN Bta tanggal 18 November 2021, Hashabi sebagai Pemohon Banding I/Pembanding I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding atas Putusan





Pengadilan Negeri Baturaja, sehingga dengan demikian permohonan banding ini diajukan dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh undang-undang. Oleh karena itu, layak dan memiliki landasan hukum yang kuat untuk Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Baturaja yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menerima Permohonan dan Memori Banding yang diajukan tersebut.

## I. Alasan Terkait Dijukannya Banding

Bahwa setelah kami Kuasa Hukum Pembanding I membaca dan memperhatikan Putusan *in casu* berikut dengan pertimbangan hukumnya serta dikaitkan dengan fakta-fakta persidangan, Kami Kuasa Hukum Pembanding I berpendapat, bahwa amar putusan yang diberikan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap Pembanding I sangat tidak tepat dan keliru serta telah mencederai rasa keadilan bagi Pembanding I. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah meruntuhkan tatanan hukum positif yang telah lama hidup ditengah-tengah masyarakat kita. Oleh karena itu, perkenankanlah kami untuk mengajukan permohonan banding dan memori banding atas putusan *in casu* kepada Pengadilan Tinggi Baturaja dengan beberapa alasan sebagai berikut:

### A. Keberatan Terhadap Eksepsi

1. Surat Kuasa Khusus Terbanding(Dahulu Adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) Tidak Sah Menurut Hukum Dan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 56 paragraf ke 6 putusan yang menyebutkan, Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap dalil eksepsi Pembanding I tentang Surat Kuasa Khusus tidak sah adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

- Bahwa setelah membaca pertimbangan *Judex Facti* dalam menolak eksepsi pada poin 1 (satu) halaman 55 paragraf ke (1), pada poin 2 (dua) halaman 55 paragraf ke (7) dan pada poin 3 (tiga) halaman 56 paragraf ke (5) tersebut, tentu kami melihat alasan-alasan yang dikemukakan sangat lemah dan terlalu dipaksakan. Pembanding I merasa *Judex Facti* telah



menjelma dan tampak seperti menjadi kuasa dan atau pembela pihak Terbanding;

- Bahwa *Judex Facti* telah menolak eksepsi dan menyatakan eksepsi mengenai Surat Kuasa Khusus Terbandingyang disampaikan oleh Pembanding I tidak beralasan menurut hukum dengan pertimbangan merujuk pada ketentuan Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah *suatu dalil pertimbangan yang tidak cermat dan sangat keliru sehingga tidak dapat diterima*;
- Bahwa mengenai dasar hukum pemberian Surat Kuasa Khusus yang akan digunakan dalam berperkara di Pengadilan, tidaklah semata-mata hanya dapat di dasarkan pada ketentuan Pasal 1795 KUH Perdata saja, akan tetapi didasarkan pula kepada pada Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, menyebutkan syarat pokok saja yaitu surat kuasa khusus berbentuk tertulis atau akta;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdato yang telah dijadikan dali oleh *Judex Facti* dalam menolak eksepsi tersebut, pada dasarnya hanya mengatur tentang pemberian Surat Kuasa Khusus yang diperkenankan pada satu atau lebih kepentingan tertentu saja. Oleh karena itu, didalam suatu Surat Kuasa Khusus tetap harus menyebutkan secara jelas dan spesifik baik satu atau lebih dari satu kepentingan diberikannya surat kuasa khusus tersebut. Jika tidak disebutkan dengan jelas, maka Surat Kuasa Khusus yang dimaksud, menjadi *cacat formil karena tidak memenuhi syarat yang telah dimuat dalam ketentuan hukum yang berlaku*;

Pasal 1795 KUH Perdata berbunyi: *Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.*

- Bahwa berdasarkan Pasal 123 Ayat (1) KUHPerdato pun juga hanya menyebutkan syarat pokok saja yaitu Surat Kuasa Khusus harus berbentuk Tertulis atau akta.



Pasal 123 Ayat (1) HIR berbunyi: *Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugatan ini.*

Sedangkan dalam tataran praktiknya di Pengadilan, pemberian dan pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut, tidaklah sebatas hanya dibuat dalam bentuk tertulis atau akta seperti yang dimaksud dalam Pasal 123 HIR, akan tetapi harus dibuat secara terperinci. Jika hanya dibuat dalam bentuk tertulis atau akta saja, maka masih dianggap sangat sederhana sekali dan kurang tepat untuk dijadikan landasan yuridis dalam pembuatan dan pemberian suatu Surat Kuasa Khusus. Selain itu, formulasi pemberian dan pembuatan surat kuasa khusus seperti ini dapat menyebabkan kesulitan bagi para pihak dalam membedakan penggunaan antara surat kuasa umum dengan surat kuasa khusus, sehingga pada akhirnya akan menimbulkan perdebatan serta tidak dapat memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung telah melakukan penyempurnaan melalui Surat Edaran Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, yang telah mengatur dengan jelas dan terperinci tentang unsur-unsur formil yang harus dimuat dalam suatu surat kuasa khusus yang akan digunakan dalam berperkara di Pengadilan;

- Bahwa untuk mengakhiri perdebatan dimuka persidangan dan agar dapat memberikan kepastian hukum tentang keabsahan suatu surat kuasa khusus bagi para pihak yang berperkara dipengadilan, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menerbitkan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa



Khusus. Diterbitkannya surat edaran ini untuk dapat dijadikan sebagai landasan yuridis dan tata cara bagi para pihak dalam pembuatan dan pemberian Surat Kuasa Khusus yang akan diajukan pada badan-badan Peradilan. Maka Mahkamah Agung melalui surat edaran ini, memberikan petunjuk sebagai berikut:

Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1994:

- 1) Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-Undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
  - a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan *antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat*, misalnya dalam perkara waris atau hutang-piutang tertentu dan sebagainya.
  - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebutkan pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.

Ketentuan tersebut dijadikan sebagai landasan yuridis untuk menilai keabsahan dari suatu Surat Kuasa Khusus, yang mengatur tentang unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu Surat Kuasa Khusus. Adapun unsur-unsur tersebut yaitu sebagai berikut:

- 1) *Harus menyebut secara jelas dan spesifik* para pihak yang berperkara, Identitas dengan jelas siapa Penggugat dan siapa Tergugat dalam surat kuasa khusus;
- 2) *Harus menyebut secara jelas dan spesifik* suatu surat kuasa khusus tersebut akan diperuntukan dalam suatu perkara hukum, apakah perkara wanprestasi, perbuatan melawan hukum, hutang piutang, dan perkara lainnya;
- 3) *Harus menyebutkan secara jelas dan spesifik* didalam suatu surat kuasa khusus bahwa surat



kuasa khusus tersebut diperuntukan dalam suatu perkara di suatu Pengadilan;

- 4) *Harus menyebutkan secara jelas dan spesifik* didalam suatu surat kuasa khusus mengenai pokok perkara serta objek yang disengketakan dalam perkara tersebut;
- 5) *Harus mencantumkan tanggal dan tanda tangan para pihak* (pemberi dan penerima kuasa khusus).

Bahwa unsur-unsur tersebut diatas bersifat kumulatif, sehingga jika tidak dipenuhi salah satu unsur sebagai syarat sahnya suatu surat kuasa khusus tersebut, maka Surat Kuasa Khusus yang dimaksud menjadi tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga menyebabkan *surat kuasa khusus menjadi cacat formil*;

- Bahwa sebagai Kuasa Hukum Pembanding I, kami telah melihat dan membaca dengan seksama tentang Surat Kuasa Khusus yang diajukan dan dijadikan dasar hukum oleh Kuasa Hukum Terbanding. Oleh sebab itu, Pembanding I sangat keberatan dan menolak atas adanya Surat Kuasa Khusus tersebut. Hal ini dikarenakan menurut ketentuan hukum yang berlaku, Terbandingtelah salah dan keliru dalam tatacara pemberian dan pembuatan surat kuasa khusus untuk beracara di Pengadilan, sebab:

- 1) Bahwa Terbandingtidak menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan dipengadilan;
- 2) Bahwa Terbandingtidak menyebutkan kompetensi relative, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- 3) Bahwa Terbandingtidak menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;
- 4) Bahwa Terbandingtidak menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan





antara pihak yang berperkara, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya.

- Bahwa oleh karena itu, dasar hukum yang dijadikan *Judex Facti* dalam memberikan putusan terhadap eksepsi mengenai surat kuasa khusus Terbanding tidak tepat. Dengan demikian, untuk menyatakan apakah surat kuasa khusus Terbanding telah memenuhi syarat-syarat formil atau tidak memenuhi syarat-syarat formil sebuah Surat Kuasa Khusus, maka *Judex Facti* dalam perkara *a quo* seharusnya berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 tentang Syarat-Syarat Formil Sahnya Surat Kuasa Khusus untuk beracara dipengadilan. Oleh karena itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, maka surat kuasa khusus Terbanding yang telah dijadikan dasar pengajuan gugatan pada Pengadilan Negeri Baturaja secara tegas dapat Pembanding I nyatakan tidak memenuhi syarat-syarat formil sebuah surat kuasa khusus untuk digunakan dalam beracara di Pengadilan sehingga cacat formil;
- Bahwa akibat dari adanya Surat Kuasa Khusus yang cacat formil tersebut, maka surat gugatan yang telah dibuat, ditandatangani dan diajukan dimuka Pengadilan oleh Kuasa Hukum Terbanding dengan register perkara Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN.Bta, menjadi tidak sah dan sudah sepatutnya *Judex Facti* menolak atau setidaknya tidak dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini disebabkan Surat Kuasa Khusus yang dijadikan dasar pengajuan gugatan tidak memenuhi syarat dan ketentuan keabsahan suatu surat kuasa khusus sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, Pasal 123 ayat (1) HIR serta ketentuan dalam Pasal 1795 KUH Perdata. Hal ini disebabkan surat gugatan dibuat dan ditandatangani oleh



penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang tidak sah. Ketentuan ini juga merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1712 K/Pdt/1984 yang menegaskan surat kuasa yang tidak menyebutkan pihak atau subjek maupun objek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor: 01 Tahun 1971.

2. Gugatan Terbanding (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur libel*).

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 60 paragraf ke 5 putusan yang menyebutkan, Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap dalil eksepsi Pembanding I tentang gugatan Penggugat kabur, adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

- Bahwa setelah membaca pertimbangan *Judex Facti* dalam menolak eksepsi pada poin 1 (satu) halaman 57 paragraf ke (6), pada poin 2 (dua) halaman 59 paragraf ke (4) dan pada poin 3 (tiga) halaman 60 paragraf ke (4) tersebut, tentu kami melihat alasan-alasan yang dikemukakan sangat tidak cermat dan terlalu dipaksakan;
- Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya telah berpendapat bahwa posita dan petitum merupakan satu kesatuan yang paling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan, maka meskipun Terbanding dalam petitum gugatannya tidak menguraikan mengenai Perbuatan Melawan Hukum apa saja yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi hal tersebut tidak serta merta membuat gugatan Terbanding menjadi kabur, karena Terbanding telah menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dalam rangkaian posita gugatannya. Oleh karena itu, *Judex Facti* telah memutuskan eksepsi Pembanding I tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;
- Bahwa *Judex Facti* seharusnya cermat dalam memeriksa gugatan yang diajukan oleh Terbanding. Didalam mengajukan gugatan seharusnya Terbanding memiliki dasar



hukum (*rechtelijke grond*) dan didasarkan pada uraian fakta yang jelas dan terperinci sehingga dengan demikian tidak terjadi pertentangan antara *posita* dan *petitum* yang diajukan dalam gugatannya. Menurut M. Yahya Harahap di dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal. 58), *Posita/Fundamentum Petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*);

- Bahwa fakta hukumnya, senyatanya dalam perkara *a quo* Terbanding gagal dalam menguraikan dan menjelaskan:

1. Dalil mengenai akta jual beli (AJB), kejelasan objek sengketa dan alasan yang menyatakan tidak pernah memperjualbelikan objek tersebut;
2. Dalil mengenai dasar kepemilikan Hak Milik yang dalam *posita* gugatannya, Terbanding tidak dapat menyebutkan nomor dan tanggal terbit Sertipikat Hak Milik dan batas-batas objek sengketa (tanah) yang dimaksudkan;

- Bahwa oleh karena adanya ketidak jelasan dasar hukum dan uraian fakta pada gugatan yang diajukan Terbanding dalam perkara *a quo*, maka telah berakibat pula pada kegagalan dalam pembuatan *petitum* yang diajukan Terbanding dalam perkara *a quo* sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*). Hal ini dapat kita lihat pada gugatan Terbanding dalam *petitum primair* gugatannya yang tidak mengurai secara terperinci tentang beberapa hal yaitu:

1. Bahwa Terbanding gagal dalam merincikan mengenai perbuatan-perbuatan Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III yang mana saja untuk dimintakan kepada majelis hakim agar dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Sebab Terbanding hanya meminta agar majelis hakim menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*) seperti yang terdapat dalam *petitum primairnya* pada angka (4),



tanpa dapat Terbandinguraikan dengan jelas dan terang perbuatan melawan hukum yang mana saja telah Para Tergugat lakukan;

2. Bahwa Terbanding gagal dalam merincikan mengenai tidak jelasnya objek sengketa karena Terbanding tidak menyebutkan nomor Sertipikat Hak Milik dan batas-batas objek sengketa (tanah) dalam *petitum primairnya*. Sebab Terbanding hanya meminta kepada majelis hakim agar menyatakan tidak sah Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pemanding I, atas tanah seluas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di jalan imam bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec. Baturaja Timur Kab OKU, dan Pemanding II membatalkan Sertipikat Hak Milik Pemanding I tersebut, seperti yang terdapat dalam *petitum primairnya* pada angka (4), tanpa dapat menjelaskan secara terperinci mengenai kejelasan objek sengketa yang diminta kepada majelis hakim untuk dinyatakan tidak sah oleh Terbanding seperti yang dimuat dalam *petitum primair* gugatannya;

- Bahwa pada prinsipnya, penyampaian *petitum primair* dalam perkara perbuatan melawan hukum, mengharuskan Terbanding untuk dapat merincikan perbuatan yang mana saja dari perbuatan Pemanding I, Pemanding II dan Pemanding III dalam Konvensi yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*) serta Terbanding juga wajib menjelaskan secara terperinci mengenai batas-batas objek sengketa dan menyebutkan dengan jelas nomor Sertipikat Hak Milik yang dimintakan dalam *petitum primairnya*. Oleh karena Terbanding tidak merincikan secara jelas tentang *petitum primairnya*, maka sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menyatakan gugatan Terbanding tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*). Menurut Yahya Harahap (hal. 63), Supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan *petitum* gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal



apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan Gugatan Terbanding harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena terbukti gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*).

3. Gugatan Terbanding (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) *Error In Persona* sehingga menyebabkan Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 61 paragraf ke 1 putusan yang menyebutkan, Menimbang, bahwa dalil eksepsi Pembanding I tersebut diatas telah menyangkut materi pokok, sehingga haruslah ditolak;

- Bahwa setelah membaca pertimbangan hakim dalam menolak eksepsi tersebut, tentu kami melihat *Judex Facti* tidak memiliki alasan-alasan dasar hukum yang dapat dikemukakan untuk menolak eksepsi yang disampaikan Pembanding I;
- Bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan Terbanding *Error In Persona* sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), *Judex Facti* telah menyatakan bahwa eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga haruslah ditolak;
- Bahwa pertimbangan yang disampaikan oleh *Judex Facti* dalam memutuskan eksepsi tersebut menjadi semakin jelas akan ketidakcermatan *Judex Facti* dalam memahami gugatan yang diajukan oleh Terbanding;
- Bahwa Terbanding dalam mengajukan gugatannya sangat jelas pada posisinya di poin (6), (7), dan (8) telah menyebutkan pihak dari Bank Swasta, yang mana pihak Bank Swasta tersebut didalilkan oleh Terbanding dalam gugatannya sebagai penerima jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas transaksi peminjaman uang, yang kemudian peminjaman uang tersebut menjadi dasar





kesepakatan transaksi jual beli atas objek tanah seluas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di jalan imam bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec. Baturaja Timur Kab OKU;

- Bahwa dengan adanya hubungan hukum yang dijelaskan oleh Terbanding dalam posita gugatannya, sudah seharusnya pihak dari Bank Swasta yang dimaksud oleh Terbanding yaitu PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta selaku pemilik hak tanggungan dalam transaksi peminjaman uang dijadikan Terbanding sebagai salah satu pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Hal ini dikarenakan, jika pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta tidak dijadikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka akan membuat subjek hukum pada gugatan Terbanding menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa mengacu pada kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 yang menyatakan: *"Ketidakeengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel Ijkverklaard"*. Kemudian dalam Yurisprudensi Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 yang menyatakan: *"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat"*. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap;
- Bahwa jika dihubungkan dengan hal tersebut diatas, maka kesalahan karena tidak ditariknya PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebagai pihak dalam gugatannya maka sudah sangat jelas gugatan Terbanding kurang pihak (*Error in Persona Plurium litis consortium*) sehingga berakibat gugatan Terbanding adalah cacat Formil. Oleh karena itu, sehingga gugatan Terbanding patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil



sebuah gugatan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka alasan eksepsi Pembanding I pada poin 3 (tiga) mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak beralasan hukum, maka karenanya eksepsi Pembanding I tersebut sudah harus diterima dan atau dikabulkan *Judex Facti*;
- Bahwa dengan telah diterima dan dikabulkannya eksepsi dari Pembanding I mengenai eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka eksepsi dan perkara pokok lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh *Judex Facti*;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau etidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena terbukti gugatan yang diajukan Terbanding dalam perkara *a quo* keliru menarik seseorang untuk dijadikan pihak tergugat dalam gugatan yang diajukannya (*Error In Persona*) sehingga menyebabkan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

#### B. Keberatan Terhadap Pokok Perkara

Setelah membaca pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* yang telah diuraikan dalam pokok perkara, tentu kami melihat alasan-alasan yang dikemukakan sangat lemah dan terlalu dipaksakan. Pembanding I merasa *Judex Facti* telah mengabaikan asas-asas, fakta-fakta hukum dan prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata yang seharusnya menjadi pedoman dalam memutus suatu perkara. Sehingga Pembanding I melihat Pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah suatu dalil pertimbangan yang tidak cermat dan sangat keliru sehingga tidak dapat diterima. Berkenaan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum PEMBANDING I untuk memberikan tanggapan terhadap beberapa hal berikut:

1. Transaksi Jual Beli Antara Pembanding I (Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi) dan Terbanding (Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah sah menurut Hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 67 paragraf ke 3 putusan yang menyebutkan menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum kedua dalam gugatan Terbanding yang pada pokoknya menyatakan sah demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Terbanding;

1.1. Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jln. Imam Bonjol RT. 002, RW. 003 Desa Air Paoh, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Aliyanto;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Dedi Does;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol;
- Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa “*karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa yang menjadi objek sengketa ....*” seperti dalam pertimbangan yang disampaikan adalah suatu pertimbangan yang salah dan keliru. Hal ini dikarenakan Pembanding I tidak pernah memberikan pengakuan seperti yang didalilkan dalam pertimbangan *Judex Facti*;
- Bahwa terhadap keberadaan objek sengketa dalam perkara *a quo*, kami selaku Kuasa Hukum Pembanding I telah secara jelas mengatakan dan menyatakan baik



dalam Eksepsi, Jawaban terhadap Gugatan Penggugat maupun dalam Gugatan Rekonvensi bahwa Pembanding I menolak dengan tegas seluruh dalil Terbanding, alasan dan hak-hak yang dikemukakan oleh Terbanding didalam gugatannya, kecuali yang secara tegas di akui pula kebenarannya oleh Pembanding I didalam Jawaban Pokok Perkara *a quo*;

- Bahwa selain itu, baik dalam pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti didalam persidangan maupun pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat, maka didapat suatu fakta hukum bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding tidak satupun dapat menjelaskan siapa pemilik objek perkara yang sedang disengketakan dan termasuk tidak satupun saksi-saksi dapat memberikan penjelasan secara detail dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa yang disebutkan dalam pertimbangan mejalis hakim tingkat pertama tersebut;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terdapat didalam persidangan, Terbanding telah mengajukan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Terbanding dalam bentuk fotocopy tanpa bisa menunjukan surat aslinya. Terhadap bukti tersebut, sudah seharusnya *Judex Facti* menolak bukti yang diajukan oleh Terbanding, sebab hal ini secara jelas dan nyata sangat bertentangan dengan hukum;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 menyatakan: *dalam mengajukan "fotokopi surat-surat" sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan di pengadilan, maka fotokopi surat tersebut oleh seorang pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut, merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan.* Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 menyatakan: *Surat bukti yang hanya*



*berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana, surat bukti tersebut harus dikesampingkan. Hal ini diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1995, tanggal 9 Desember 1997 menyatakan: Surat bukti fotokopi yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti. Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2191 K/Pdt/2000, tanggal 14 Maret 2001 menyatakan: Tergugat dalam proses persidangan pengadilan negeri telah mengajukan bukti surat berupa "fotokopi sertifikat hak pakai" yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, maka secara yuridis fotokopi sertifikat hak pakai tanah tersebut, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.*

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung di atas maka jelas dan tegas fotocopy surat saja, tanpa disertai surat aslinya maka harus dikesampingkan dan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di depan persidangan. Sepertinya yang dinyatakan oleh M. Yahya Harahap di dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" Halaman 622 menyatakan "sampai sekarang, belum terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang membicarakan sejauh mana kesamaan maupun keindentikan fotokopi dengan orisinalnya. Begitu juga yurisprudensi, belum pernah memberi arguentasi yang mendalam mengenai kedudukan fotokopi sebagai alat bukti;

1.2. Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tersebut dan ditemukan adanya bangunan di atasnya, yang mana baik objek sengketa maupun bangunan tersebut telah dibenarkan oleh para pihak;

- Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa " .....baik objek sengketa maupun bangunan tersebut telah dibenarkan oleh para pihak" adalah tidak benar. Pada saat dilakukannya Sidang





Pemeriksaan Setempat, didapatkan fakta hukum bahwa kuasa hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Terbanding tidak dapat menunjukkan batas-batas objek sengketa dengan jelas, sehingga membuat objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan tidak bisa dipastikan batas dan ukuran yang sebenarnya. Hal ini dikarenakan pada saat dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat pemeriksaan terhadap objek sengketa tidak dihadiri oleh Para Prinsipal baik prinsipal Terbanding maupun Prinsipal Pembanding I. Begitu juga termasuk pemerintah setempat dan pemilik lahan yang berbatasan langsung dengan objek sengketa, juga tidak dilibatkan dalam proses persidangan pemeriksaan setempat objek sengketa tersebut;

- Bahwa atas adanya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang membenarkan luas ukuran dan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut, sudah barang tentu salah dan keliru secara hukum. Oleh karena Terbanding tidak dapat menunjukkan secara jelas dan benar mengenai luas ukuran dan batas-batas tanah dan bangunan yang objek sengketa, maka sudah selayaknyalah gugatan Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima.

1.3. Menimbang, bahwa sebelumnya oleh karena penulisan nomor petitum dalam gugatan Terbanding tidak sistematis, maka Majelis Hakim akan memperbaiki nomor petitum tersebut dalam putusan ini tanpa mengubah esensi/isi dari petitum itu sendiri;

- Bahwa berkenaan dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas, jelas bahwa dalam agenda sidang pembacaan gugatan, Terbanding telah ditanya oleh *Judex Facti* dimuka pengadilan. Terhadap hal tersebut, Terbanding menyatakan secara tegas tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan maupun perubahan atas gugatan yang telah diajukannya tersebut. Oleh



karena itu, tindakan dan atau perbuatan *Judex Facti* yang melakukan perbaikan-perbaikan seperti dalam pertimbangannya tersebut diatas membuat Pembanding I semakin khawatir *Judex Facti* telah kehilangan kenetralitasannya dalam memeriksa perkara *a quo*;

1.4. Menimbang, bahwa selanjutnya *Judex Facti* akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah telah terjadi jual beli antara Terbandingdan Pembanding I atas objek sengketa?

- Bahwa berkenaan dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas, Pembandung I secara tegas mengatakan bahwa transaksi jual beli antara Terbandingdengan TerbandingI atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memilik luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) yang dimaksud dalam perkara *a quo*, benar-benar telah terjadi dan sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa antara Terbanding dengan Terbanding I sepakat mengenai pembelian objek sengketa tersebut dengan menggunakan uang pinjaman dari PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebesar Rp600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*), dengan rincian pembayaran sebesar Rp130.000.000,- (*seratus juta rupiah*) diberikan kepada Terbanding untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) yang teragunkan di Bank Mandiri Baturaja, dan sisanya digunakan untuk membayar hutang Terbanding kepada Pembanding I dan pihak lainnya. Hal ini sesuai dengan bukti T-17 berupa print out foto Terbanding yang sedang melakukan pelunasan hutangnya dan pengambilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminannya yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 di Bank Mandiri Baturaja;

- Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) di ambil oleh milik Terbandingdari Bank Mandiri Baturaja, maka Terbanding bersama saksi Dodi Alamsyah langsung menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimaksud kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta untuk diserahkan sebagai agunan peminjaman uang dengan perjanjian kredit Pembanding I. Hal ini sesuai dengan bukti T-5, T-16 yang telah diajukan ke muka persidangan;
- Bahwa setelah itu, pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta melalui karyawannya, telah pula menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Terbanding untuk di lakukannya proses balik nama dari Terbanding kepada Pembanding I dihadapan Pembanding III sebagai tindak lanjut dari akad kredit pinjaman Pembandig I di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta;
- Bahwa antara Terbanding dengan Pembanding I telah melakukan transaksi jual beli terhadap objek sengketa yang dimaksud. Transaksi tersebut dilakukan para pihak dihadapan pejabat yang berwenang dan telah pula di terbitkan Akta Jual Beli No.40 Tahun 2021 Tertanggal 28 Januari 2021 secara terang dan tunai. Lalu kemudian dilakukan pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10154 atas nama Pembanding I tertanggal 15 Januari 2021;
- Bahwa dalam persidangan, Saksi Dodi Alamsyah, Saksi Rizal Santoso, Saksi Sri Novianti, telah jelas menyampaikan kesaksiannya dibawah sumpah dan menerangkan dengan jelas dan terang, bahwa saksi-saksi tersebut telah melihat dan menyaksikan secara langsung Terbanding menandatangani Akta Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan ruko berikut tanam tumbuh yang berada diatasnya, yang

Halaman 79 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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)

Halaman 79



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154, di Hadapan Notaris dan PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn sebagai Pembanding III;

- Bahwa saksi Saksi Dodi Alamsyah dan Saksi Rizal Santoso telah menyampaikan bahwa sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Terbanding dan Pembanding I sebelumnya telah menghadap terlebih dahulu untuk mengutarakan maksud dan tujuan pembuatan Akta Jual Beli tersebut dan telah pula menceritakan proses pembelian objek sengketa yang dimaksud. Lalu dihari berikutnya Terbanding dan Pembanding I langsung menghadap kembali dan diberikan penjelasan oleh Pembanding III mengenai isi dari Akta Jual Beli yang dimaksud;
- Bahwa selain itu, Pembanding I juga telah mengajukan bukti T-11 berupa bukti *Chat Via WhatsApp* antara saksi Rizal Santoso dengan Pembanding I dan Foto Terbanding dan Pembanding I pada saat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut di kantor dan dihadapan notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn. sebagai Pembanding III;
- Bahwa hal ini juga telah dikuatkan dengan bukti T-23 berupa Surat Pernyataan dari Sdr. Dodi Alamsyah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn yang dengan jelas membenarkan telah terjadinya kesepakatan dan penandatanganan Akta Jual Beli atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ruko berikut tanam tumbuh yang berada diatasnya, yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154, di Hadapan Notaris dan PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn antara Pembanding I dan Terbanding dan Terbanding;
- Bahwa secara hukum, transaksi jual beli Terbanding dengan Pembanding I telah memenuhi ketentuan yang termuat didalam Pasal 1320 KUHperdata;

Halaman 80 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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

Halaman 80



Pasal 1320 KUHPerdata:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:*

9) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*

10) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*

11) *Suatu hal tertentu;*

12) *Suatu sebab yang halal;*

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dalam perjanjian pada perkara ini, dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang berarti para pihak tidak ada mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Dengan tidak adanya suatu tekanan maka kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Bila suatu perjanjian telah mempunyai kebebasan kehendak maka perjanjian dimaksud adalah sah;

- Bahwa kemudian jika merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Adanya kalimat “semua perjanjian yang dibuat secara sah” dalam pasal tersebut adalah sahnya suatu perjanjian mengacu pada Pasal 1330 KUHPerdata sebagai syarat sah perjanjian. Selain itu, dalam Pasal tersebut dijumpai asas *konsensualisme* yang dapat diketahui dalam kata “perjanjian yang dibuat secara”, yang berarti perjanjian itu terbentuk atau lahir pada saat tercapainya kata sepakat atau konsensus dari para pihak yang mengikatkan dirinya dan perjanjian itu telah lahir atau terbentuk pada saat tercapainya konsensus antara para pihak sehingga tidak diperlukan formalitas





lain. Sehingga dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat dan disepakati antara Terbanding dengan Pembanding I telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk membuat perjanjian, dengan pembatasan sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kebiasaan dan undang-undang;

- Bahwa selain itu, transaksi jual beli antara Terbanding dengan Pembanding I atas objek perkara tersebut juga telah sesuai dengan prosedur, dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 37 Ayat (1):

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah ditentukan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya,



segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

- Bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak-pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-selamanya, pada waktu pembeli membayarkan harga (walaupun sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli;
- Bahwa dalam hukum adat jual beli tanah dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya. Lazim terdapat kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan. Sedangkan syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu *tunai, riil dan terang*;
- Bahwa semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960 dimuat dalam Lembaran Negara No. 104, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam hukum tanah telah tercipta kesatuan hukum (unifikasi) dibidang pertanahan yaitu keseragaman hak karena tidak dibedakan lagi tanah dengan Hak Barat atau dengan Hak Adat;
- Bahwa untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan



suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, Berdasarkan ketentuan *Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997* tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa *peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

- Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria *harus di hadapan PPAT* adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah;
- Bahwa jual beli yang telah dilakukan Terbanding dan Pembanding I, telah memenuhi asas jual beli dalam hukum adat yang mensyaratkan transaksi dilakukan secara terang, riil dan tunai. *Terang* artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala adat (kepala desa) sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Sedangkan Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan;
- Bahwa ditinjau dari hukum adat maka sahnya pemindahan hak sudah memenuhi syarat apabila



dilakukan dengan nyata, terang dan tunai. Dalam perjanjian pengikatan ini antara Terbanding dan Pembanding I telah sepakat harga jual beli tanah seperti yang telah mereka sepakati dalam pengikatan Akta Jual Beli tersebut, maka secara hukum telah terjadi dan sah pemindahan hak tersebut;

- Bahwa dengan telah dilakukannya kesepakatan Akta Jual Beli atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ruko berikut tanam tumbuh yang berada diatasnya, yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154, di Hadapan Pembanding III antara Pembanding I dan Terbanding, menjadi telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemidahan hak, maka akta tersebut menunjukan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru. Atas dasar perbuatan hukum jual beli yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.
- Bahwa didalam fakta persidangan, Terbandingtidak dapat membuktikan mengenai dalil bahwa “....tidak pernah terjadi transaksi jual beli...” yang diajukan dalam gugatannya tesebut. Dalam persidangan jelas dan terang Terbanding dan Pembanding I telah melakukan



transaksi jual beli atas objek perkara yang dimaksud dihadapan Pembanding III. Atas transaksi jual beli Terbanding dan Pembanding tersebut, Pembanding III telah mengeluarkan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 40 tahun 2021 tertanggal 28 Januari 2021 yang telah dibuat, dimengerti dan ditandatangani oleh para pihak. Terhadap adanya Akta Jual Beli ini, Terbanding, karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti. Maka sesuai Pasal 101 ayat (a) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan *Judex Facti* yang telah memutuskan perkara *a quo* bersifat subjektif dan argumentasi yang mengarah kepada *logical fallacy*, tidak merujuk kepada fakta-fakta hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum dan bukti-bukti yang secara nyata dan terang benar-benar terjadi dan telah terbuka di persidangan. Oleh karenanya Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan putusan Pengadilan Negeri Baturaja dalam perkara *a quo* sudah harusnya dibatalkan.

2. Pemohon Banding / Pembanding I tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 68 paragraf ke 7 putusan yang menyebutkan, Menimbang, bahwa berdasarkan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap perbuatan Pembanding I yang telah melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa dari Terbandingke Pembanding I berdasarkan jual beli yang tidak sah, haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

- Bahwa berdasarkan yang telah Pembanding I jelaskan pada bagian (1) dalam keberatan pokok perkara diatas, merujuk pada bukti-bukti dan fakta-fakta dalam persidangan, bahwa telah sah dan mengikat secara hukum atas pengikatan jual beli yang telah disepakati antara Pembanding I dan Terbanding terhadap tanah dan bangunan ruko berikut tanam tumbuh yang berada diatasnya, yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 dan ditandatangani oleh Para pihak tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn selaku Pembanding III;
- Bahwa dengan telah sah dan mengikat secara hukum atas transaksi jual beli antara Pembanding I dan Terbanding berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 tersebut, maka secara hukum kepemilikan HAK atas Objek jual beli tersebut telah beralih menjadi hak milik Pembanding I. Sehingga secara hukum, Pembanding I berhak untuk melakukan perbuatan hukum berupa melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek jual beli. Oleh karena itu, tidaklah terbukti dan sangat keliru jika Majelis Hakim tingkat pertama memutuskan Pembanding I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa jelas penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021, dilakukan oleh Terbanding sendiri tanpa adanya paksaan maupun tekanan atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Pembanding I. Sehingga menjadi tidak relevan jika penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dilakukan atas dasar penuh kesadaran oleh para pihak, lalu menjadikan Pembanding I di katakana telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 87 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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)



Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka, Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk menyatakan Pembanding I tidak terbukti secara hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Terbanding karena terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

## C. Keberatan Terhadap Putusan Dalam Rekonvensi

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Pembanding I sampaikan pada keberatan terhadap putusan dalam Konvensi diatas, maka secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil gugatan Rekonvensi yang telah Pembanding I sampaikan dalam Eksepsi, Jawaban Konvensi, dan Gugatan Rekonvensi, Duplik, Bukti-bukti serta Kesimpulan di proses persidangan sebelumnya sehingga kami akan mengambil alih seluruh dalil-dalil dan fakta-fakta dari gugatan rekonvensi tersebut.

- Bahwa pada dasarnya Terbandingyang telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian yang besar bagi Pembanding I, Pembanding II, dan Pembanding III (Vide Pasal 1365 KUH Perdata);
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Rizal Santoso yang menjelaskan, Pembanding I mendatangi kantor Pembanding III dan bertemu dengan saksi Rizal Santoso guna meminjam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 yang dimaksud dengan alasan untuk *difotocopy*. Namun, sampai dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra, Tertanggal 2 Desember 2016 yang dipinjam untuk *difotocopy* tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terbanding. Sejak saat itu pula, Terbandingtidak pernah bisa dihubungi ataupun ditemui baik oleh Pembanding I, Pembanding III, maupun Saksi Rizal Santoso;

Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I jelas dan terang maka terbukti dalil gugatan rekonvensi bahwa Terbandingtidak mempunyai hak atas objek sengketa sebab telah beralihnya hak milik berdasarkan transaksi jual beli yang sah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Akta Jual Beli Nomor: 40/2021 tanggal 28 Januari 2021, maka terhadap gugatan Rekonvensi dari Pembanding I sudah seharusnya dikabulkan untuk seluruhnya;

## D. Keberatan Terhadap Putusan Konvensi Dan Rekonvensi

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah kami sampaikan diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara *a quo*.

## II. Kesimpulan

Setelah Pembanding I mencermati putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, maka perkenankanlah Pembanding I untuk menyampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa secara jelas dan terang benderang *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara *a quo* dengan hanya berlandaskan pada fakta-fakta yang hanya menguntungkan Terbandingdan mengenyampingkan fakta-fakta sebenarnya dari Pembanding I. Sedangkan dalam fakta persidangan, gugatan yang diajukan Terbandingtidaklah dapat dibuktikan. Sebab saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan Terbandingdimuka pengadilan tidak satupun dapat membuktikan gugatan yang diajukan Terbanding di persidangan;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan untuk menolak eksepsi Pembanding I berkenaan dengan keabsahan surat kuasa Terbanding. Sebab secara jelas dan nyata Surat Kuasa Khusus yang digunakan Terbandingdalam mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Baturaja tidaklah sah karena hanya dilandaskan kepada ketentuan Pasal 1795 KUH Perdata saja. Akan tetapi harus pula didasarkan kepada ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 dan Surat Edaran Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.
3. Bahwa begitu pula terhadap eksepsi Pembanding I mengenai gugatan TerbandingKurang pihak yang dimaksudkan dalam



gugatannya, *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan untuk menolak eksepsi Pembanding I tersebut. Sebab dalam gugatan Terbanding telah secara nyata tidak memasukan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta dalam gugatannya. Maka dengan tidak memasukan PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta tidak dijadikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka akan membuat subjek hukum pada gugatan Terbanding menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4. Bahwa dalam pertimbangan dan putusan *Judex Facti*, yang mengatakan perjanjian jual beli tidak sah adalah *salah dan keliru*. Karena perjanjian jual beli yang di lakukan antara Terbandingdan Pembanding I telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Hukum Adat dan telah pula diterbitkan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021. Berikut terhadap Akta Otentik tersebut Terbandingtidak pernah membantah, karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;
5. Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang menyatakan TerbandingI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah *salah dan keliru*. Hal ini disebabkan karena proses transaksi jual beli yang dilakukan antara Terbanding dan Pembanding I, telah sesuai dengan prosedur hukum yang digunakan dalam proses transaksi jual beli. Para pihak yaitu Terbanding dan Pembanding I dalam proses transaksi ini, secara sukarela menghadap dengan sendirinya untuk membuat, menyepakati dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 hadapan TerbandingIII. Sehingga tidak benar dan tidak tepat, apabila Pembanding I dinyatakan oleh *Judex Facti* telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebab transaksi jual beli antara Terbandingdan Pembanding I telah sah secara hukum dan dilakukan menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.



Untuk itu, berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan dalam memori banding ini, mak kami selaku TerbandingI dapat menyimpulkan bahwa sudah selayaknyalah Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan putusan Pengadilan Negeri Baturaja dalam perkara a quo sudah harusnya dibatalkan. Demi tegaknya hukum dan keadilan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk dapat mengabulkan permohonan banding yang telah diajukan TerbandingI dalam perkara a quo;

### III. Permohonan

Berdasarkan hal-hal yang telah kami selaku Kuasa Hukum uraikan di atas, jelas apa yang telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo adalah salah dan keliru. Maka dengan demikian Kami sleaku Kuasa Hukum Pembanding I memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Palembang, Cq. Majelis Hakim Banding yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara a quo, sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### Primair:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baturaja tanggal 11 November 2021 dengan Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN Bta, yang dimohonkan Pembanding I dalam banding tersebut;
3. Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Pembanding I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbandingtelah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;





3. Menyatakan tindakan dan/atau perbuatan Terbanding yang telah dengan sengaja tidak mengakui adanya transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan ruko, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik, Nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, dengan luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Terbanding yang telah dengan sengaja mengambil Sertipikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang berada dalam penguasaan Pembanding III, dengan mana Sertipikat hak milik yang dimaksud merupakan milik sah Pembanding I yang diperoleh Pembanding I melalui transaksi jual beli dengan Terbanding dihadapan Pembanding III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Terbanding yang telah dengan sengaja menggunakan Sertipikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi), untuk menguasai dan mempertahankan sebidang tanah dan bangun ruko secara fisik yang telah secara sah dimiliki Pembanding adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tindakan dan atau perbuatan Terbanding yang telah dengan sengaja telah menggunakan Sertipikat Hak Milik nomor 10154 Atas nama Tn. Effalah Mitra Tertanggal 2 Desember 2016 yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Pembanding I pada Pengadilan Negeri Baturaja adalah Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi yaitu Sertipikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Effalah Mitra selaku Terbanding, tertanggal 2 Desember 2016 yang telah menjadi alas hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);
8. Menyatakan sah dan berharga sita terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Effalah Mitra selaku Terbanding tertanggal 2 Desember 2016, yang merupakan alas hak dari sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi), berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Pembanding I Tertanggal 15 Januari 2021 dan seluruh harta benda milik Terbandingbaik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
10. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 40/2021 tertanggal 28



Januari 2021 yang telah dibuat dan ditandatangani Terbanding dan Pembanding I dihadapan Pembanding III;

11. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu: Sertipikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Pembanding I, tertanggal 15 Januari 2021 yang telah menjadi alas hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi);
12. Menyatakan Pembanding I berhak atas ganti kerugian dari Terbanding atas kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh Pembanding I;
13. Menghukum Terbanding membayar uang ganti rugi atas kerugian *materiil* dan *immateriil* yang diderita oleh Pembanding I yang total keseluruhannya sebesar Rp1.200.000.000,- (*satu miliar dua ratus juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus kepada Pembanding I;
14. Menghukum Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara langsung dan tunai kepada Pembanding I sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya apabila Terbanding lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding II semula Tergugat II Konvensi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## A. Dasar Hukum Memori Banding

Bahwa dasar hukum disampaikan permohonan pemeriksaan perkara di tingkat banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 199 ayat (1) *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBG): jika dikehendaki (pemohon banding), dapat disertai dengan surat memori dan surat lain yang dianggap perlu;
2. Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan: "Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu;
3. Putusan MA No. 663 K/Sip/1971 : memori banding bukan syarat formil permohonan banding karena undang-undang tidak mewajibkan pembanding mengajukan memori atau risalah banding;
4. Putusan MA No. 3135 K/Pdt/1983 : tanpa memori atau kontra memori banding, permohonan banding sah dan dapat diterima, oleh karena itu perkara tetap diperiksa ulang secara keseluruhan.

Berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding dengan Registrasi Banding Nomor: 8/PDT/BDG/2021/PN Bta tanggal 25 November 2021, H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn sebagai Pembanding III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding atas Putusan



Pengadilan Negeri Baturaja, sehingga dengan demikian permohonan banding ini diajukan dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh undang-undang. Oleh karena itu, layak dan memiliki landasan hukum yang kuat untuk Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menerima Permohonan dan Memori Banding yang diajukan tersebut.

## I. Alasan Terkait Diajukannya Banding

Bahwa setelah kami Kuasa Hukum Pembanding III membaca dan memperhatikan Putusan *in casu* berikut dengan pertimbangan hukumnya serta dikaitkan dengan fakta-fakta persidangan, Kami Kuasa Hukum Pembanding III berpendapat, bahwa amar putusan yang diberikan *Judex Facti* terhadap Pembanding III maupun PembandiNg I dan Pembanding II sangat tidak tepat dan keliru serta telah mencederai rasa keadilan bagi Pembanding III. Putusan *Judex Facti* tersebut telah meruntuhkan tatanan hukum positif yang telah lama hidup ditengah-tengah masyarakat kita. Oleh karena itu, perkenankanlah kami untuk mengajukan permohonan banding dan memori banding atas putusan *in casu* kepada Pengadilan Tinggi Palembang dengan beberapa alasan sebagai berikut:

## B. Keberatan Terhadap Pokok Perkara

Setelah membaca pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* yang telah diuraikan dalam pokok perkara, tentu kami melihat alasan-alasan yang dikemukakan sangat lemah dan terlalu dipaksakan. PEMBANDING III merasa *Judex Facti* telah mengabaikan asas-asas, fakta-fakta hukum dan prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata yang seharusnya menjadi pedoman dalam memutus suatu perkara. Sehingga Pembanding III melihat Pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah suatu dalil pertimbangan yang tidak cermat dan sangat keliru sehingga tidak dapat diterima. Berkenaan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum Pembanding III untuk memberikan tanggapan terhadap beberapa hal berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Transaksi Jual Beli Antara Pembanding I (Tergugat I) dan Terbanding (Penggugat) adalah sah Menurut Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 67 paragraf ke 3 putusan yang menyebutkan menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka beralasan menurut hukum untuk mengabulkan *petitum* kedua dalam gugatan Terbanding yang pada pokoknya menyatakan sah demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Terbanding;

- 1.2. Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a *quo* yaitu berupa sebidang tanah seluas kurang lebih 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jln. Imam Bonjol RT. 002, RW. 003 Desa Air Paoh, Kecamatan Baturaja Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Aliyanto;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Dedi Dores;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Imam Bonjol;
- Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa “*karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa yang menjadi objek sengketa ....*” seperti dalam pertimbangan yang disampaikan adalah suatu pertimbangan yang salah dan keliru. Hal ini dikarenakan fakta dalam persidangan, Pembanding III tidak pernah memberikan pengakuan seperti yang didalilkan dalam pertimbangan *Judex Facti* kecuali yang secara tegas telah diakui oleh Pembanding III;
- Bahwa dalam pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti di dalam persidangan maupun pada saat dilakukannya

Halaman 97 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



pemeriksaan setempat, maka didapat suatu fakta hukum bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding tidak satupun dapat menjelaskan siapa pemilik objek perkara yang sedang disengketakan dan termasuk tidak satupun saksi-saksi dapat memberikan penjelasan secara detail dan rinci mengenai batas-batas objek sengketa yang disebutkan dalam pertimbangan mejalis hakim tingkat pertama tersebut;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terdapat didalam persidangan, Terbanding telah mengajukan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Terbanding dalam bentuk fotocopy tanpa bisa menunjukan surat aslinya. Terhadap bukti tersebut, sudah seharusnya *Judex Facti* menolak bukti yang diajukan oleh Terbanding, sebab hal ini secara jelas dan nyata sangat bertentangan dengan hukum;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 menyatakan: *Dalam mengajukan "fotokopi surat-surat" sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan di pengadilan, maka fotokopi surat tersebut oleh seorang pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut, merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan.* Kemudian dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987 menyatakan: *Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana, surat bukti tersebut harus dikesampingkan.* Hal ini diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1995, tanggal 9 Desember 1997 menyatakan: *Surat bukti fotokopi yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti.* Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2191 K/Pdt/2000, tanggal 14 Maret 2001 menyatakan: *Tergugat dalam proses persidangan*



*pengadilan negeri telah mengajukan bukti surat berupa "fotokopi sertifikat hak pakai" yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, maka secara juridis fotokopi sertifikat hak pakai tanah tersebut, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.*

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung di atas maka jelas dan tegas *fotocopy* surat saja, tanpa disertai surat aslinya maka harus dikesampingkan dan tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di depan persidangan. Sepertinya yang dinyatakan oleh M. Yahya Harahap di dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" Halaman 622 menyatakan "sampai sekarang, belum terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang membicarakan sejauh mana kesamaan maupun keindentikan fotokopi dengan orisinalnya. Begitu juga yurisprudensi, belum pernah memberi arguentasi yang mendalam mengenai kedudukan fotokopi sebagai alat bukti;

1.5. Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tersebut dan ditemukan adanya bangunan di atasnya, yang mana baik objek sengketa maupun bangunan tersebut telah dibenarkan oleh para pihak;

- Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa ".....baik objek sengketa maupun bangunan tersebut telah dibenarkan oleh para pihak" adalah tidak benar. Pada saat dilakukannya Sidang Pemeriksaan Setempat, didapatkan fakta hukum bahwa kuasa hukum Terbanding tidak dapat menunjukan batas-batas objek sengketa dengan jelas, sehingga membuat objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan tidak bisa dipastikan batas dan ukuran yang sebenarnya. Hal ini dikarenakan pada saat dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa tidak dihadiri oleh prinsipal Terbanding maupun Prinsipal Pembanding I. Begitu juga termasuk pemerintah setempat dan pemilik lahan yang berbatasan langsung



dengan objek sengketa, juga tidak dilibatkan dalam proses persidangan pemeriksaan setempat objek sengketa tersebut;

- Bahwa atas adanya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang membenarkan luas ukuran dan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut, sudah barang tentu salah dan keliru secara hukum. Oleh karena Terbanding tidak dapat menunjukkan secara jelas dan benar mengenai luas ukuran dan batas-batas tanah dan bangunan yang objek sengketa, maka sudah selayaknyalah gugatan Terbanding dinyatakan tidak dapat diterima.

1.6. Menimbang, bahwa sebelumnya oleh karena penulisan nomor petitum dalam gugatan Terbanding tidak sistematis, maka Majelis Hakim akan memperbaiki nomor petitum tersebut dalam putusan ini tanpa mengubah esensi/isi dari petitum itu sendiri;

- Bahwa berkenaan dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas, jelas bahwa dalam agenda sidang pembacaan gugatan, Terbanding telah ditanya oleh *Judex Facti* dimuka pengadilan. Terhadap hal tersebut, Terbanding menyatakan secara tegas tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan maupun perubahan atas gugatan yang telah diajukannya tersebut. Oleh karena itu, tindakan dan atau perbuatan *Judex Facti* yang melakukan perbaikan-perbaikan seperti dalam pertimbangannya tersebut diatas membuat Pembanding III semakin khawatir *Judex Facti* telah kehilangan kenetralitasannya dalam memeriksa perkara *a quo*;

1.7. Menimbang, bahwa selanjutnya *Judex Facti* akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah telah terjadi jual beli antara Terbanding dan Pembanding I atas objek sengketa?



- Bahwa berkenaan dengan pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas, Pembanding III secara tegas mengatakan bahwa transaksi jual beli antara Terbandingdengan Pembanding I atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi, tertanggal 2 Desember 2016, yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi) yang dimaksud dalam perkara *a quo*, benar-benar telah terjadi dan sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa antara Terbanding dengan Pembanding I telah menjelaskan kepada Pembanding III (selaku Notaris & PPAT) bahwa telah ada kesepakatan mengenai pembelian objek sengketa tersebut dengan menggunakan uang pinjaman dari PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta sebesar Rp600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*), dengan rincian pembayaran sebesar Rp130.000.000,- (*seratus juta rupiah*) diberikan kepada Terbandinguntuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) yang teragunkan di Bank Mandiri Baturaja, dan sisanya digunakan untuk membayar hutang Terbanding kepada Pembanding I dan pihak lainnya. Hal ini bersesuaian dengan kesaksian yang telah disampaikan oleh Saksi Rizal Santoso dan Saksi Dodi Alamsyah yang membenarkan adanya kesepakatan tersebut sebagai dasar dalam transaksi Jual Beli antara Terbanding dan Pembanding I.
- Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik (SHM) di ambil oleh milik Terbanding dari Bank Mandiri Baturaja, maka Terbanding bersama saksi Dodi Alamsyah langsung menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dimaksud kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta untuk diserahkan sebagai agunan





peminjaman uang dengan perjanjian kredit Pembanding I. Hal ini sesuai dengan bukti T3-5 yang telah diajukan ke muka persidangan;

- Bahwa setelah itu, Pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta melalui karyawannya, telah pula menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 10154 atas nama Terbandingyang telah diagunkan untuk di lakukannya proses balik nama dari Terbanding kepada Pembanding I dihadapan Pembanding III sebagai tindak lanjut dari akad kredit pinjaman Pembanding I di PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Agritrans Batumarta;
- Bahwa secara hukum, transaksi jual beli Terbanding dengan Pembanding I yang dilakukan dihadapan Pembanding III (selaku Notaris & PPAT) telah memenuhi ketentuan yang termuat didalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Pasal 1320 KUHPerdara:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:*

13) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

14) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

15) Suatu hal tertentu;

16) Suatu sebab yang halal;

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dalam perjanjian pada perkara ini, dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang berarti kedua belah pihak yaitu Terbanding dan Pembanding I tidak ada mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.



Dengan tidak adanya suatu tekanan maka kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Bila suatu perjanjian telah mempunyai kebebasan kehendak maka perjanjian dimaksud adalah sah;

- Bahwa kemudian jika merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Adanya kalimat “*semua perjanjian yang dibuat secara sah*” dalam pasal tersebut adalah sahnya suatu perjanjian mengacu pada Pasal 1330 KUHPdata sebagai syarat sah perjanjian. Selain itu, dalam Pasal tersebut dijumpai asas *konsensualisme* yang dapat diketahui dalam kata “perjanjian yang dibuat secara”, yang berarti perjanjian itu terbentuk atau lahir pada saat tercapainya kata sepakat atau konsensus dari para pihak yang mengikatkan dirinya dan perjanjian itu telah lahir atau terbentuk pada saat tercapainya konsensus antara para pihak sehingga tidak diperlukan formalitas lain. Sehingga dengan demikian, perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat dan disepakati antara Terbanding dengan Pemanding I dihadapan Pemanding III telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk membuat perjanjian, dengan pembatasan sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kebiasaan dan undang-undang;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan *Judex Facti* yang telah memutuskan perkara *a quo* bersifat subjektif dan argumentasi yang mengarah kepada *logical fallacy*, tidak merujuk kepada fakta-fakta hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum dan bukti-bukti yang secara nyata dan terang benar-benar terjadi dan telah terbuka di



persidangan. Oleh karenanya Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan putusan Pengadilan Negeri Baturaja dalam perkara *a quo* sudah harusnya dibatalkan.

2. Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 Antara Pembanding I (Tergugat I) dan Terbanding (Penggugat) adalah sah Menurut Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 68 paragraf ke 6 putusan yang menyebutkan menimbang, bahwa jual beli atas objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 270/2020 tanggal 2 September 2020 (vide bukti T1-9) dan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tanggal 28 Januari 2021 (vide bukti T1-19 dan T3-6) adalah tidak sah menurut hukum.

- Bahwa antara Terbanding dengan Pembanding I telah melakukan transaksi jual beli terhadap objek sengketa yang dimaksud. Transaksi tersebut dilakukan para pihak dihadapan Pembanding III (selaku Notaris & PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dan telah pula Pembanding III terbitkan Akta Jual Beli No.40 Tahun 2021 Tertanggal 28 Januari 2021 secara terang dan tunai. Lalu kemudian dilakukan pengurusan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10154 atas nama Pembanding I tertanggal 15 Januari 2021;
- Bahwa dalam persidangan, Saksi Dodi Alamsyah, Saksi Rizal Santoso, Saksi Sri Novianti, telah jelas menyampaikan kesaksiannya dibawah sumpah dan menerangkan dengan jelas dan terang, bahwa saksi-saksi tersebut telah melihat dan menyaksikan secara langsung Terbanding menandatangani Akta Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan ruko yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154, di Hadapan Notaris dan PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn sebagai Pembanding III;



- Bahwa Terbanding dan Pembanding I sebelumnya melakukan pembuatan Akta Jual Beli, telah dua kali menghadap ke Pembanding III terlebih dahulu untuk mengutarakan maksud dan tujuan pembuatan Akta Jual Beli tersebut dan telah pula menceritakan proses pembelian objek sengketa yang dimaksud. Lalu dihari berikutnya Terbanding dan Pembanding I langsung menghadap kembali dan Pembanding III memberikan penjelasan mengenai isi dari Akta Jual Beli yang dimaksud. Perihal tersebut kemudian diperjelas oleh keterangan yang disampaikan oleh Saksi Dodi Alamsyah yang pada saat itu turut kebersamai Terbanding datang dan menghadap ke Pembanding III dan juga dibenarkan oleh Saksi Rizal Santoso.
- Bahwa untuk membuat terang dan jelas fakta hukum yang sebenarnya telah terjadi, maka Pembanding III juga akan mengajukan bukti tambahan T3-10 berupa bukti Foto Terbanding pada saat menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut di kantor dan dihadapan notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn. sebagai Pembanding III;
- Bahwa transaksi jual beli antara Terbanding dengan Pembanding I dihadapan Pembanding III (selaku Notaris & PPAT) atas objek perkara tersebut juga telah sesuai dengan prosedur, dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 37 Ayat (1):

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*



- Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Pasal 2 Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta (PPAT), yang mana ketentuan tersebut sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 2:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
  2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
    - a) Jual beli;
    - b) Tukar menukar;
    - c) Hibah;
    - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
    - e) Pembagian hak bersama;
    - f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
    - g) Pemberian hak tanggungan;
    - h) Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah ditentukan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan





mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

- Bahwa jual beli atas tanah diatur dalam UUPA yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksana UUPA, didalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak-pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-selamanya, pada waktu pembeli membayarkan harga (walaupun sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli;
- Bahwa dalam hukum adat jual beli tanah dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya. Lazim terdapat kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan. Sedangkan syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu *tunai, riil dan terang*;
- Bahwa semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960 dimuat dalam Lembaran Negara No. 104, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam hukum tanah telah tercipta kesatuan hukum (unifikasi) dibidang pertanahan yaitu keseragaman hak karena tidak dibedakan lagi tanah dengan Hak Barat atau dengan Hak Adat;
- Bahwa untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, Berdasarkan ketentuan *Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997* tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa *peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

- Bahwa jual-beli tanah dan bangunan ruko sebagai bentuk dari pemindahan hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran hak yang bersangkutan. Dengan adanya Peraturan Pemerintah tersebut jual- beli tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Perbuatan hukum jual- beli yang dilakukan dengan akta PPAT, telah memenuhi syarat formil pengalihan hak atas tanah dan memenuhi syarat *terang* (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) serta akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara *nyata* atau *riil* jual-beli yang dilakukan. Oleh karena itu, Akta PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang sifatnya *tunai*, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah kepada penerima hak, serta membuktikan secara *implicit* bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru
- Bahwa jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria *harus di hadapan PPAT* adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya



terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh kepala desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi *materiil* lembaga jual beli tanah;

- Bahwa jual beli yang telah dilakukan Terbandingdan Pembanding I, telah memenuhi asas jual beli dalam hukum adat yang mensyaratkan transaksi dilakukan secara terang, riil dan tunai. *Terang* artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT. Sedangkan *tunai* adalah penyerahan hak oleh penjual ketika telah ada pembayaran. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan;
- Bahwa jual beli hak kebendaan yang dilakukan antara Terbandingdengan Pembanding I telah dilakukan Penyerahan secara hukum (*yuridische levering*) yaitu perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain, perbuatan hukum mana dilakukan dengan membuat surat atau akta penyerahan yang disebut "*akta van transport*" dan diikuti pendaftaran di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu. Hal ini sesuai dengan pasal 584 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan "*Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu*".
- Bahwa ditinjau dari hukum adat maka sahnya pemindahan hak sudah memenuhi syarat apabila dilakukan dengan nyata, terang dan tunai. Dalam perjanjian pengikatan ini antara Terbandingdan Pembanding I telah sepakat harga jual beli tanah seperti yang telah mereka sepakati dalam



pengikatan Akta Jual Beli tersebut, maka secara hukum telah terjadi dan sah pemindahan hak tersebut;

- Bahwa dengan telah dilakukannya kesepakatan Akta Jual Beli atas transaksi jual beli tanah dan bangunan ruko antara Pembanding I dan Terbanding, yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154, di hadapan Pembanding III, maka telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemidahan hak, maka akta tersebut menunjukan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru. Atas dasar perbuatan hukum jual beli yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.
- Bahwa didalam fakta persidangan, Terbandingtidak dapat membuktikan mengenai dalil bahwa “....*tidak pernah terjadi transaksi jual beli...*” yang diajukan dalam gugatannya tesebut. Pada saat persidangan, tampak jelas dan terang bahwa antara Terbanding dan Pembanding I telah secara sah melakukan transaksi jual beli atas objek perkara yang dimaksud dihadapan Pembanding III. Atas transaksi jual beli Terbanding dan Pembanding I tersebut, Pembanding III telah mengeluarkan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 40 tahun 2021 tertanggal 28 Januari 2021 yang telah dibuat, dimengerti dan ditandatangani oleh Para Pihak. Terhadap adanya Akta Jual Beli ini, Terbanding, karena telah diakui



atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti. Maka sesuai Pasal 101 ayat (a) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan tempat akta itu dibuat;

- Bahwa Akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Akibat hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu:
  1. Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian;
  2. Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut, serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pihak pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan akta yang dibuat PPAT merupakan



akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti terkuat dan tidak sepatutnya untuk dikesampingkan.

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan *Judex Facti* yang telah memutuskan perkara *a quo* bersifat subjektif dan argumentasi yang mengarah kepada *logical fallacy*, tidak merujuk kepada fakta-fakta hukum, peristiwa hukum, hubungan hukum dan bukti-bukti yang secara nyata dan terang benar-benar terjadi dan telah terbuka di persidangan. Oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 40/2021 Tanggal 28 Januari 2021 adalah sah Menurut Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan putusan Pengadilan Negeri Baturaja dalam perkara *a quo* sudah harusnya dibatalkan.

### 3. Pembanding III Tidak Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 72 paragraf ke 1 putusan yang menyebutkan, Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap perbuatan Tergugat III Konvensi yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tanggal 28 Januari 2021 berdasarkan jual beli yang tidak sah, haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum.

- Bahwa berdasarkan yang telah Pembanding III jelaskan pada bagian keberatan pokok perkara poin (1) dan (2) diatas, merujuk pada bukti-bukti dan fakta-fakta dalam persidangan, bahwa telah sah dan mengikat secara hukum atas pengikatan jual beli yang telah disepakati antara Pembanding I dan Terbandingterhadap tanah dan bangunan ruko yang beralas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM), Nomor 10154 dan ditandatangani oleh Para pihak tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Notaris & PPAT H. Iqbal Amputra, S.H, M.Kn selaku Pembanding III;
- Bahwa dengan telah sah dan mengikat secara hukum atas transaksi jual beli antara Pembanding I dan Terbandingberdasarkan Akta Jual Beli Nomor 40/2021





tertanggal 28 Januari 2021 tersebut, maka secara hukum kepemilikan Hak atas Objek jual beli tersebut telah beralih menjadi hak milik Pembanding I. Sehingga secara hukum, Pembanding I melalui Pembanding III berhak untuk melakukan perbuatan hukum berupa melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek jual beli. Oleh karena itu, tidaklah terbukti dan sangat keliru jika Majelis Hakim tingkat pertama memutuskan Pembanding III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa jelas transaksi jual beli yang dilakukan antara para pihak dilakukan atas *kesepakatan* dan *kehendak kedua belah pihak*, berikut penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021, dilakukan oleh Terbanding dan Pembanding atas kemauan sendiri dan berdasarkan kesepakatan diantara kedua pihak tersebut tanpa adanya paksaan maupun tekanan atau tipu muslihat yang dilakukan oleh Pembanding III. Sehingga menjadi tidak relevan jika penandatanganan Akta Jual Beli dan balik nama Setifikat Hak Milik (SHM) yang dilakukan atas dasar penuh kesadaran oleh para pihak, lalu menjadikan Pembanding III di katakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas maka, Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk menyatakan Pembanding III tidak terbukti secara hukum melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Terbanding karena terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

#### E. Keberatan Terhadap Putusan Konvensi Dan Rekonvensi

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah kami sampaikan diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara *a quo*.

#### IV. KESIMPULAN



Setelah Pembanding III mencermati putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, maka perkenankanlah Pembanding III untuk menyampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa secara jelas dan terang benderang *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara *a quo* dengan hanya berlandaskan pada fakta-fakta yang hanya menguntungkan Terbandingdan mengenyampingkan fakta-fakta sebenarnya dari Pembanding I, Pembanding II, dan Pembanding III. Sedangkan dalam fakta persidangan, gugatan yang diajukan Terbanding tidaklah dapat dibuktikan. Sebab saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan Terbanding dimuka pengadilan tidak satupun dapat membuktikan gugatan yang diajukan Terbanding dipersidangan;
2. Bahwa dalam pertimbangan dan putusan *Judex Facti*, yang mengatakan perjanjian jual beli tidak sah adalah *salah dan keliru*. Karena perjanjian jual beli yang di lakukan antara Terbandingdan Pembanding I telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Hukum Adat dan telah pula diterbitkan Akta Otentik berupa Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021, yang mana penerbitan Akta Jual Beli tersebut atas permintaan dan kesepakatan kedua belah pihak serta ditandatangani di hadapan Pembanding III (Selaku Notaris & PPAT). Terhadap Akta Otentik tersebut Terbanding tidak pernah membantah, karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;
3. Bahwa pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang menyatakan Terbanding III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah salah dan keliru. Hal ini disebabkan karena proses transaksi jual beli yang dilakukan antara Terbanding dan Pembanding I, telah sesuai dengan prosedur hukum yang digunakan dalam proses transaksi jual beli. Para pihak yaitu Terbanding dan Pembanding I dalam proses transaksi ini, secara sukarela menghadap dengan sendirinya untuk membuat, menyepakati dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 hadapan Pembanding III. Sehingga tidak benar dan tidak tepat, apabila Pembanding III dinyatakan oleh *Judex Facti* telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebab transaksi jual beli antara Terbanding dan Pembanding I telah sah secara hukum dan



dilakukan menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

4. Bahwa jual beli tanah dan bangunan ruko antara Terbanding dengan Pembanding I, tidak hanya dilihat dari sudut pandang hukum adat semata. Akan tetapi harus pula dilihat dari semua aspek hukum, baik keterpenuhan syarat syahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), Asas konsensual dan fakta sun servanda (Pasal 1338 KUHPerdara) dan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah. Sehingga majelis hakim dapat melihat dengan jelas dan terang bahwa transaksi jual beli yang dilakukan antara Terbanding dengan Pembanding I telah memenuhi syarat formil dan materil suatu transaksi jual beli yang sah untuk pengalihan hak atas tanah karena telah dilakukan dihadapan Pembanding III sebagai pejabat yang berwenang;
5. Bahwa *Judex facti* telah membuat suatu keputusan yang salah dan keliru bahkan terkesan memaksa kehendak untuk mengabulkan gugatan Terbanding. Hal ini dikarenakan secara jelas dan terang benderang Terbanding dalam persidangan, tidak dapat membuktikan apa yang telah didalilkan dalam gugatannya. Sedangkan berdasarkan asas hukum, *Actori incumbit probatio*", "*actori onus probandi*" menyatakan bahwa Terbanding harus membuktikan dalil gugatan yang telah diajukannya "*Siapa yang mendalilkan, dia harus membuktikan*". Apabila Terbanding tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya, maka sesuai dengan asas hukum "*actore non probante*", "*reus absolvitur*", yang menyatakan bahwa dalam hal dalil yang diajukan Terbanding tidak dapat dibuktikan, maka Pembanding harus dibebaskan "*apabila dalil yang diajukan penggugat tidak bisa dibuktikan, maka tergugat harus dibebaskan*". Keberanian majelis hakim dalam memutus perkara *a quo* yang telah membenarkan dalil-dalil Terbanding tanpa dasar hukum dan tanpa Terbanding dapat membuktikan dalil-dalil gugatan yang telah diajukannya dalam persidangan adalah suatu bentuk Pelecehan terhadap peradilan, keadilan dan hukum positif yang telah hidup ditengah masyarakat;

Untuk itu, berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan dalam memori banding ini, maka kami selaku Pembanding III dapat menyimpulkan bahwa sudah selayaknyalah Gugatan Terbanding haruslah ditolak atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan putusan Pengadilan Negeri Baturaja dalam perkara *a quo* sudah harusnya dibatalkan. Demi tegaknya hukum dan keadilan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang untuk dapat mengabulkan permohonan banding yang telah diajukan Pembanding III dalam perkara *a quo*;

## V. Permohonan

Berdasarkan hal-hal yang telah kami selaku Kuasa Hukum uraikan di atas, jelas apa yang telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* adalah salah dan keliru. Maka dengan demikian Kami selaku Kuasa Hukum Pembanding III memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Palembang, Cq. Majelis Hakim Banding yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sudilah kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

### Primair:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding III untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Baturaja tanggal 11 November 2021 dengan Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN Bta, yang dimohonkan Pembanding III dalam banding tersebut;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 yang telah dibuat dan ditandatangani Terbanding dan Pembanding I dihadapan Pembanding III;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu: Sertipikat Hak Milik, Nomor 10154 atas nama Tn. Hashabi selaku Pembanding I, tertanggal 15 Januari 2021 yang telah menjadi alas hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl.Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kecamatan Baturaja Timur Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) Provinsi Sumatera Selatan, yang memiliki luas 213 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga belas meter persegi);

### Subsidaair:

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 116 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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 memori banding yang diajukan oleh  
Pembanding II / Tergugat II, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja  
*Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II Konvensi  
tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena  
Tergugat II Konvensi tidak menjelaskan mengenai ketidaksinkronan  
dalil seperti apa yang dimaksud oleh tergugat II Konvensi tersebut,  
dengan demikian telah senyatanya bahwa eksepsi Tergugat II  
Konvensi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah  
ditolak;*

Bahwa mengenai penjelasan adanya dalil yang tidak saling  
berhubungan pada poin 4, 9 dan 11 sudah Pembanding II jelaskan  
pada jawaban terdahulu, akan tetapi dapat Pembanding II jelaskan lagi  
sebagai berikut:

1. Posita 4 yaitu:

*Bahwa Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas  
nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/2021  
tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Tergugat III, perbuatan  
Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan  
Hukum;*

Bahwa pada posita tersebut tidak dijelaskan Sertipikat Hak Milik,  
Pembanding II dan Pembanding III masing-masing mempunyai  
kewenangan yang berbeda dalam pendaftaran hak atas tanah dan  
pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dalam hal ini proses  
penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 10154/Air Paoh. Berdasarkan Bab  
I Ketentuan Umum, pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah angka 23 dan 24 disebutkan, yaitu:

*Angka 1 sampai dengan 22...*

23. *Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan  
Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang  
melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan  
daftar umum pendaftaran tanah."*





24. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.*

Selanjutnya karena perbedaan kewenangan tersebut maka Pembanding II tidak akan melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang berdasarkan akta-akta yang telah dibuat oleh PPAT dihadapan PPAT itu sendiri, dalam hal ini Pembanding II tidak akan menerbitkan sertipikat hak milik atas nama Pembanding I/Tergugat I yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021 dihadapan Pembanding III/Tergugat III. Pada posita disebutkan perbuatan Pembanding II/Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum tanpa dijelaskan tindakan yang mana dianggap perbuatan melawan hukum;

2. Posita 9 yaitu:

*Bahwa Penggugat telah beberapa kali meminta Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan Sertipikat Hak Milik No. 10154 Milik Penggugat yang telah dibalik nama oleh Tergugat I tersebut dengan musyawarah kekeluargaan. Tergugat I selalu menghindar setiap Penggugat mendatangi Tergugat I, Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk membatalkan dan atau memblokir Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Karena Penggugat tidak pernah menjual tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 10154 ke Tergugat I;*

Terkait posita tersebut tidak sinkron karena terkait permasalahan dan penyelesaian antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat I adalah murni urusan kedua belah pihak dan tidak ada hubungannya dengan Pembanding II/Tergugat II dan diluar kewenangan Pembanding II/Tergugat II sehingga tidak pada tempatnya untuk diikutsertakan mengingat yang dilaksanakan oleh Pembanding II/Tergugat II adalah karena pelaksanaan tugas dalam kegiatan pendaftaran tanah. Mengenai prosedur penyelesaian permasalahan pertanahan pada Pembanding II/Tergugat II dapat di laksanakan apabila ada pengaduan, sanggahan atau keberatan dari para pihak, namun dalam hal ini tidak ada pengaduan, sanggahan atau keberatan dari kedua belah pihak. Bahwa terkait pembatalan dan pemblokiran adalah prosedur yang berbeda dengan penyelesaian permasalahan pertanahan;





3. Posita 11 yaitu:

*Bahwa akibat tidak adanya keinginan yang sungguh sungguh dari Tergugat I penyelesaian sengketa tanah sehingga sangat merugikan Penggugat, baik kerugian Materiil, Immateriil maupun kerugian Moriil. Karenanya Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak memperhatikan dan melindungi hak-hak Penggugat selaku warga masyarakatnya, sebagaimana pemerintahan yang baik, karena layak untuk digugat;*

Terkait posita tersebut tidak ada hubungan penyelesaian permasalahan antara Pembanding I dan Terbanding dengan perbuatan melawan hukum oleh Pembanding II. Bahwa permasalahan terjadi karena kedua belah pihak yang sebelumnya telah membuat sebuah kesepakatan tetapi terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan itu, yang mana terhadap permasalahan tersebut sama sekali tidak ada hubungannya dengan Pembanding II, dan semestinya harus diselesaikan oleh kedua belah pihak, dalam hal ini justru posisi Pembanding II sebagai pihak yang sengaja dikutsertakan Terbanding dalam permasalahannya, dengan menyatakan Pembanding II sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak dijelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh Pembanding II. Bahwa Pembanding II hanya melaksanakan tugas dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana amanat dari Pasal 1 angka 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

*"Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".*

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baturaja Menimbang , bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T2-4 berupa surat pernyataan di bawah sumpah atau janji yang ditandatangani oleh saksi Rizal Santoso, tanggal 1 Desember 2020, diketahui bahwa penerbitan sertipikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Penggugat



*Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut (vide bukti T2-1) dilakukan oleh Tergugat II Konvensi dengan didasarkan salah satunya atas surat pernyataan di bawah sumpah tersebut (vide bukti T2-4);*

*Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T2-4 tersebut di atas diketahui pada pokoknya bahwa pada hari Selasa tanggal 1 Desember 2020, saksi Rizal Santoso di hadapan Tergugat II Konvensi mewakili Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan surat kuasa tanggal 8 November 2020 mengucapkan sumpah bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik atas objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 10154, yang mana sertipikat tersebut telah hilang; Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi, telah senyatanya tidak ditemukan adanya bukti berupa surat kuasa dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada saksi Rizal Santoso, tertanggal 8 November 2020 sebagaimana tersebut di atas;*

*Menimbang, bahwa karena tidak didasarkan atas suatu bukti berupa surat kuasa dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada saksi Rizal Santoso, maka jelaslah bahwa penertiban sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (vide Bukti T2-1) yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi tersebut adalah tidak sah menurut hukum;*

Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam jawaban terdahulu Pembanding II proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang terhadap SHM No. 10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat berhubungan dengan kegiatan Roya Sertipikat Hak Milik 10154/Air Paoh atas nama Penggugat/Terbanding, dimana Terbanding / Penggugat dalam mengurus Roya tersebut melalui Pembanding III / Tergugat III sehingga Terbanding/Penggugat memberi kuasa kepada Pembanding III dan salah satu pegawainya yaitu saksi Rizal Santoso (bukti T2-5), sehingga yang menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang SHM No. 10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat adalah surat kuasa tanggal Maret 2020;

Bahwa selanjutnya dalam surat pernyataan dibawah sumpah/janji tersebut disebutkan dasar saksi Rizal Santoso mengurus penerbitan sertipikat pengganti karena hilang SHM No. 10154/Air Paoh atas nama



Terbanding/Penggugat adalah surat kuasa tanggal 8 November 2020 dan menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak ditemukan surat kuasa tersebut, terhadap hal tersebut dapat Pembanding II jelaskan bahwa telah terjadi kesalahan pada saat pengetikan/pengeditan tanggal dan bulan surat kuasa pada form surat pernyataan di bawah sumpah/janji yang seharusnya Maret 2020 menjadi 8 November 2020 mengingat file surat pernyataan dibawah sumpah/janji tersebut hasil copy dan paste file surat pernyataan di bawah sumpah/janji untuk penerbitan sertipikat pengganti karena hilang sertipikat hak milik yang lain. Dengan demikian tidak benar apabila dalam penerbitan sertipikat pengganti karena hilang SHM No. 10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat tidak ditemukan surat kuasa, sehingga dengan adanya surat kuasa dari Terbanding/kepada saksi Rizal Santoso maka proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang SHM No. 10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat adalah sah secara hukum;

2. Bahwa terhadap penerbitan sertipikat pengganti karena hilang SHM No. 10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat tersebut telah dilaksanakan pengumuman dalam salah satu surat kabar harian setempat dengan tujuan apabila ada pihak yang berkeberatan dapat mengajukan keberatannya terhadap penerbitan sertipikat dalam jangka waktu 30 hari dihitung sejak pengumuman, namun pada kenyataannya sampai dengan tenggang waktu yang ditentukan tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut dari Terbanding/Penggugat sehingga proses penerbitannya dapat dilanjutkan;
3. Bahwa adanya tahapan Pengumuman dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang merupakan bukti bentuk ke hati-hatian dan dalam usaha melindungi hak hak warga masyarakat oleh Pembanding II yaitu dengan memberi kesempatan kepada para pihak yang berkeberatan terhadap penerbitan sertipikat pengganti tersebut, sehingga tidak benar apabila Pembanding II melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa dalam prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang Pembanding II berpedoman pada ketentuan pasal 57 sampai dengan pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

*Pasal 57*



- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) (Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat(2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. (4) Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

**Pasal 58**

*Dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertifikat, sertifikat yang lama ditahan dan dimusnahkan;*

**Pasal 59**

- 1) *Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.*
- 2) *Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.*
- 3) *Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.*
- 4) *Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.*



- 5) *Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.*
- 6) *Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.*
- 7) *Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).*
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.10154/Air Paoh atas nama Terbanding/Penggugat dari proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang sudah dilaksanakan sesuai prosedur (bukti T2-4) dan sah maka untuk kegiatan selanjutnya Roya, Pengecekan dan Peralihan Hak-Jual Beli adalah sah. Proses kegiatan Roya, Pengecekan dan Peralihan Hak Jual Beli (bukti T-5 sampai dengan T2-7), merujuk pada ketentuan pasal 97 ayat 1, pasal 103 dan pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka tindakan Pembanding II/Tergugat II sah dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa perlu Pembanding II/Tergugat II tegaskan mengenai kebenaran materiil warkah/ berkas sepenuhnya adalah tanggung jawab dari pemohon dalam hal ini adalah Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding III/Tergugat III, hal ini merujuk pada pasal 2 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 "*Mengenai kebenaran materiil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab pemohon*";
7. Bahwa Pembanding II/Tergugat II sebagai lembaga yang diberi kewenangan melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 10154/Air Paoh yaitu penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, roya, pengecekan dan Peralihan Hak-Jual Beli dalam meneliti berkas disesuaikan dengan persyaratan persyaratan yang telah ditetapkan dalam ketentuan sebagaimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan pada angka 5 di atas sehingga tidak benar apabila  
Pembanding II melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan dalil-dalil yang Pembanding II/Tergugat II sampaikan di atas,  
maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang Yang  
Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan amarnya berbunyi sebagai  
berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Pembanding II/Tergugat II

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat ;
2. Menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/  
Pdt.G/2021/PN.BTA tanggal 11 November 2021;
3. Menyatakan Pembanding II/ Tergugat II tidak melakukan  
perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 10154/Air Paoh atas  
nama Pembanding I/ Tergugat I Konvensi adalah sah secara  
hukum;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dari  
perkara ini berdasarkan ketentuan yang berlaku;

Demikian memori banding dari Pembanding II/Tergugat II, kami ajukan  
sebagai bahan pertimbangan, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi  
Palembang Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, mohon kiranya untuk  
memutus perkara ini dengan seadil- adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula  
Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang pada pokoknya sebagai  
berikut :

1. Bahwa judex factie dalam Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN. Bta  
telah mengedepankan pembuktian-pembuktian secara Materil ;
2. Bahwa Judex factie/ Majelis Hakim tingkat pertama memahami fakta-  
fakta hukum yang terjadi sehingga judex factie/ majelis hakim tingkat  
pertama telah melakukan penerapan hukum yang benar dan tepat;

Halaman 124 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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)



3. Bahwa Pembanding I/ Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi dalam Memori Banding pada halaman 4 alinea ke 2 dan 3 “oleh karena itu, layak dan memiliki landasan hukum yang kuat untuk Majelis yang Mulia pada Pengadilan Tinggi Baturaja menerima permohonan dan memori banding yang diajukan tersebut” salah alamat dengan demikian haruslah dikesampingkan Memori Banding yang diajukan;
4. Bahwa dalil-dalil Permohonan Banding Pembanding/ Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi hanya pengulangan dari dalil-dalil jawaban gugatan sebelumnya, karena Bukti Surat maupun Saksi yang dihadirkan tidak dapat membatah Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi/ Terbanding;
5. Bahwa judex factie/ majelis hakim berdasarkan, pada halaman 53 dari 77 halaman pada alinea 1 dst menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat mendalilkan dalam repliknya bahwa surat kuasa khusus Penggugat telah menyebutkan para pihak antara Penggugat dengan Tergugat serta objek sengketa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 1 Tahun 1971 dan Surat Edaran Mahkamah Agung No 6 Tahun 1994. Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut : menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan kuasa khusus yaitu pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih. Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka dalam surat kuasa khusus haruslah memuat secara jelas dan rinci terkait tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim meneliti surat kuasa yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dalam perkara a-quo, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun dalam surat kuasa tersebut tidak disebutkan secara spesifik mengenai jenis perkara apa yang diajukannya. Menimbang bahwa karena sebagaimana yang telah disebutkan dalam surat kuasanya, dapat diketahui bahwa surat kuasa tersebut secara khusus digunakan untuk memberikan jasa atau pelayanan hukum, mewakili dan atau mendampingi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam perkara atas tanah dan



bangunan milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi yang terletak di jalan Imam Bonjol RT 002 RW 003 Desa Air Paoh Kec Baturaja Timur Kab OKU dengan Luas kurang lebih 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) Sertifikat Hak Milik No 10154 yang tanpa hak dibalik nama ke Hashabi sebagai Tergugat yang beralamat di Jln. Wahab Sarobu Lr Sempurna Dusun 5 Desa Tanjung Kemala Kec Baturaja Timur Kab OKU. Menimbang dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi telah menguraikan dengan jelas mengenai kegunaan dari surat kuasanya.

Menimbang bahwa kemudian setelah dicermati diketahui bahwa dalam surat kuasa yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi tersebut telah memuat pula klausul dimana kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi diberikan kuasa untuk memberikan jasa atau pelayanan hukum, mewakili dan atau mendampingi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi salah satunya menghadap Pengadilan Negeri Baturaja, sehingga pada dasarnya surat kuasa tersebut telah menyebutkan mengenai pada Pengadilan Negeri mana surat kuasa tersebut dapat digunakan yaitu pada Pengadilan Negeri Baturaja;

6. Bahwa *judex factie* Majelis Hakim, dalam pertimbangan dalam halaman 60 dari halaman 77 alinea 3 “menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi pada poin 1 (satu) mengenai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi tidak menguraikan dengan jelas dalam positanya mengenai dalil akta jual beli, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dalam positanya tidak mengakui adanya jual beli terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak. Menimbang bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa, oleh karena posita dan petitum merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan, maka meskipun Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dalam petitum gugatannya tidak menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum apa saja yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi hal tersebut tidak serta merta membuat gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi menjadi kabur, karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi telah menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dalam rangkaian



posita gugatannya. Menimbang bahwa oleh karenanya terhadap poin ke 3 (tiga) dalil eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi tersebut, adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

7. Bahwa *judex factie*/ Majelis Hakim, menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi dalam eksepsinya telah mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi adalah kurang pihak karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi tidak menarik PT. Bank Perkreditan Rakyat Agritrans Batumarta selaku Tergugat. Sementara objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dibebankan hak tanggungan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Agritrans Batumarta. Fakta persidangan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi menghadirkan bukti surat T1-5 yaitu Perjanjian Kredit No K/13/05013/ATB/01/31/2020 tertanggal 31 Januari 2020 yang tidak bersesuaian dengan bukti T1-PR- 5 Akta Jual Beli No 40/2021 tertanggal 28 Januari 2021, secara Hukum Cacat Formal;
8. Bahwa *judex factie*/ majelis hakim berdasarkan, menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah telah terjadi jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi atas objek sengketa?.

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi mendalilkan bahwa dirinya merupakan pemilik atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 10154, yang mana objek sengketa tersebut tidak pernah dijual oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi kepada siapapun termasuk Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam persidangan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi telah mengajukan bukti P7 berupa Sertifikat Hak Milik No 10154 atas objek sengketa dengan nama pemegang hak yaitu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi;

Menimbang bahwa bukti surat P7 merupakan fotocopi yang tidak dapat ditunjukan aslinya, akan tetapi oleh karena bukti surat tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi dalam jawabannya dan bersesuaian juga isinya dengan bukti T2 1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas objek sengketa milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi yang dapat



ditunjukkan aslinya, maka bukti surat P7 tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam persidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi dalam persidangan telah mengajukan bukti T-5 dan T-16 berupa Perjanjian Kredit Nomor K/13/05013/ATB/01/31/2020 tanggal 31 Januari 2020;

Menimbang bahwa bukti T-5 dan T-16 tersebut merupakan fotocopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi karena didukung oleh keterangan saksi Rizal Santoso, maka dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa bukti T-5 dan T-16 tersebut pada dasarnya merupakan dokumen perjanjian kredit antara PT. BPR Agritrans Batumarta (kreditur) dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi (debitur) dengan nilai pinjaman sejumlah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang digunakan untuk keperluan usaha Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi dengan objek jaminan berupa objek sengketa yang beralas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 10154 atas nama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi;

Menimbang bahwa dengan demikian telah senyatanya bahwa bukti T-5 dan T-16 tersebut tidak dapat membuktikan adanya jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi atas objek sengketa;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi mengajukan bukti TI-9 berupa Akta Jual Beli No 270/2020 tanggal 2 September 2020 yang isinya menerangkan pada pokoknya bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi atas objek sengketa;

Menimbang bahwa dalam persidangan saksi Rizal Santoso kemudian mengakui bahwa penerbitan Akta Jual Beli No 270/2020 tanggal 2 September 2020 tersebut dilakukan dengan tidak memenuhi prosedur yang berlaku/ Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka diketahui bahwa keterangan saksi Rizal Santoso tersebut didukung oleh bukti T3-8 dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T3-9 yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi yaitu berupa buku register akta notaris yang menunjukkan fakta bahwa Akta Jual Beli Nomor 270/2020 tanggal 02 September 2020 tersebut tidak diregister di dalam buku tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena penerbitannya tidak memenuhi prosedur yang berlaku, maka telah senyatanya bahwa Akta Jual Beli Nomor 270/2020 tanggal 02 September 2020 tersebut adalah tidak sah menurut hukum;

Menimbang bahwa selain itu setelah Majelis Hakim meneliti seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak, benar tidak ditemukan kuitansi jual beli atas objek sengketa;

9. Bahwa dalil-dalil Permohonan Banding Pembanding II/ Tergugat II Konvensi hanya pengulangan dari dalil-dalil jawaban gugatan sebelumnya, karena Bukti Surat maupun Saksi yang dihadirkan tidak dapat membatah Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi/ Terbanding;
10. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding II/ Tergugat II Konvensi Proses penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang terhadap SHM No 10154/Airpaoh atas nama Terbanding? Penggugat Konvensi berhubungan dengan kegiatan Roya Sertifikat Hak Milik No 10154/ Airpaoh atas nama Terbanding/ Penggugat Konvensi, dimana Terbanding/ Penggugat Konvensi dalam mengurus Roya tersebut melalui Pembanding III dan salah satu Pegawainya yaitu saksi Rizal Santoso (bukti T2-5), sehingga yang menjadi dasar dalam penerbitan Sertifikat Pengganti karena hilang SHM No 10154/Airpaoh atas nama Terbanding/ Penggugat Konvensi dalam Surat Kuasa tanggal Maret 2020. Bahwa dalam Pasal 122 ayat 1 huruf (a) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Yaitu *"pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan dibawah tangan..."* Akta Izin Roya yang dimaksud dalam syarat untuk melakukan roya oleh kantor pertanahan, bahwa surat tersebut berisi keterangan dari kreditor jika utang dari

Halaman 129 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### Disclaimer

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



debitur sudah dihapus atau dibayar lunas yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan. Dalam prakteknya, surat tersebut memang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Hal ini mengingat bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan atau didapat oleh Pejabat lain. Kewenangan Notaris tersebut tentu saja seperti yang disebutkan dalam Pasal 15 Undang-undang No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang no 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;

Fakta persidangan Terbanding tidak pernah membuat Akta Otentik yaitu Akta Izin Roya kepada Pembanding III/ Tergugat III Konvensi apalagi dengan Pegawai Pembanding III/ Tergugat III Konvensi yaitu saksi Rizal Santoso;

11. Bahwa Surat Kuasa Maret 2020 menjadi 8 November 2020 mengingat file surat pernyataan dibawah sumpah/ janji untuk penerbitan sertifikat pengganti karena hilang sertifikat hak milik yang lain. Dengan demikian tidak benar apabila dalam penerbitan sertifikat pengganti karena hilang SHM No 10154/ Airpaoh atas nama Terbandingtidak ditemukan kuasa, sehingga dengan adanya surat kuasa Terbandingkepada saksi Rizal Santoso maka proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang SHM NO 10154/ Airpaoh atas nama Terbanding/ Penggugat adalah sah secara hukum.

Dilihat dari hal File Surat Kuasa yang hilang maka Pembanding II/ Tergugat II Konvensi mengakui adanya kelalaian dan kecerobohan dalam hal pemberkasan surat-surat berharga dilembaga Pembanding II/ TerbandingII (BPN OKU);

Bahwa Terbanding/ Penggugat Konvensi tidak pernah memberikan Surat Kuasa ke Saksi Rizal Santoso untuk melaporkan kehilangan SHM No 10154 atas nama Penggugat Konvensi/ Terbandingkepada Pihak Kepolisian.

12. Bahwa dalil-dalil Permohonan Banding Pembanding III/ Tergugat III Konvensi hanya pengulangan dari dalil-dalil jawaban gugatan sebelumnya, karena bukti surat maupun Saksi yang dihadirkan tidak dapat membatih Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovensi/ Terbanding;



13. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding III hanya mengambil sepotong-sepotong dari pertimbangan Majelis Hakim/ Judex Factie, karena dalam fakta persidangan maupun pemeriksaan setempat telah membuktikan adanya objek sengketa dan dalam persidangan Terbanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekovenssi menghadirkan saksi batas yaitu Dedi Dores yang berbatasan langsung dengan objek sengketa yaitu berbatasan sebelah Timur Objek sengketa, serta saksi Dedi Dores memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dengan Penggugat Konvensi/ Terbanding/ Tergugat Rekovenssi yaitu pada bulan Maret 2017 dengan luas  $\pm 127 \text{ M}^2$  (seratus dua puluh tujuh meter) hal ini jelas dan terang dalam fakta persidangan;
14. Bahwa Terbanding tidak pernah menjual kan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No 10154 atas nama Efallah Mitra kepada siapa pun, fakta persidangan terdapat adanya dua (2) Akte Jual Beli atas objek tersebut diatas yaitu Akte Jual Beli No 270/ 2020 dan Akte Jual Beli No 40/2021 yang bersesuai dengan keterangan saksi Rizal Santoso yang di hadirkan oleh Pembanding I/ Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovenssi yaitu adanya dua (2) Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh saksi Rizal Santoso tanpa sepengetahuan dan dihadapan Notaris H. Iqbal Amputra, SH., M Kn (Notaris). Akte Jual Beli No 270/2020 tersebut dibuatkan oleh saksi Rizal Santoso dibawah tekanan dan ancaman Penasehat Hukum dari Pembanding I/ Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovenssi;
15. Bahwa setelah munculnya sertifikat pengganti yang hilang terbit baru keluar Akta Jual Beli No 40/2021, dalam fakta persidangan sesuai dengan keterangan saksi Rizal Santoso, saksi Sri Novianti dan saksi Dodi Alamsyah Penggugat Konvensi/ Terbanding tidak pernah menghadap Tergugat III Konvensi/ Pembanding III untuk menandatangani Akta Jual Beli terkait dengan Objek sengketa, jadi Akta Jual Beli tersebut cacat hukum;
16. Bahwa judex factie / majelis hakim berdasarkan, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara, surat-surat bukti dari Penggugat tersebut Majelis Tingkat Pertama telah mempertimbangkan fakta dan dasar hukum dengan tepat dan benar dalam mengabulkan gugatan Penggugat, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Pertama tersebut akan di ambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri Majelis Hakim Banding dalam memutus perkara ini;

17. Bahwa *judex factie* / majelis hakim berdasarkan, bahwa oleh karena Para Pembanding / Para Tergugat tidak mengajukan bantahan dalam pokok perkara, maka tidak adanya bantahan Para Tergugat didalam lapangan hukum benda atau perikatan ini, Para Tergugat dianggap mengakui terjadinya peristiwa atau hak yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi / Terbanding;
18. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat / Terbanding didalam Persidangan Tingkat Pertama dan didalam Kontra Memori Banding tidak lah dimaksudkan mencari pembenaran hukum, yang bertujuan demi menempatkan kedudukan hukum pada Suatu Kebenaran dan Rasa Keadilan;

Berdasarkan alasan keberatan Terbanding / Penggugat Konvensi uraikan diatas, dengan ini Terbanding / Penggugat Konvensi Memohon dengan Kearifan dan Kebijakan Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Kedua yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan

1. Menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding Terbanding/ Penggugat Konvensi untuk seluruh nya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Baturaja Perkara Nomor : 28/Pdt.G/2021/PN;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding / Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekovens;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik itu berupa surat maupun saksi-saksi, serta salinan Putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021 memori banding dari Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III, serta kontra memori banding dari Terbanding semula

Halaman 132 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dalam putusan akhir menyangkut pertimbangan hukum mengenai Eksepsi, maka Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama dengan alasan-alasan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama mengenai eksepsi dari para Tergugat / para Pembanding sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat / Terbanding ternyata Penggugat / Terbanding mempersoalkan objek perkara yang merupakan sebidang tanah dengan dasar Sertifikat No.10154 atas nama Penggugat / Terbanding yang telah beralih nama kepada Tergugat I / Pembanding I berdasarkan akta jual beli No.40/2021 tanggal 28 Januari 2021, sedangkan untuk pembayarannya dengan cara meminjam uang ke Bank, hal ini diperkuat dengan Jawaban Tergugat I / Pembanding I dalam jawabannya yakni pembayaran transaksi jual beli objek tanah dimaksud dengan cara meminjam uang ke Bank Perkreditan Rakyat dengan cara dibuat Perjanjian Kredit antara Tergugat I / Pembanding I dengan pihak Bank dengan jaminan adalah tanah yang menjadi objek dalam perkara ini yang selanjutnya dibebani dengan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, reflik, duflik dan bukti-bukti tertulis dari kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat , terdapat dua organ hukum yaitu jual beli dan pinjam meminjam dengan hak tanggungan berupa tanah dengan objek yang sama yang sampai saat ini Surat Hak Milik (SHM) tersebut masih ada di PT. Bank Perkreditan Rakyat Agritrans Batumarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, menurut hemat Majelis Pengadilan Tinggi, pihak Bank Perkreditan Rakyat Agritrans Batumarta perlu diikutsertakan sebagai pihak untuk memudahkan

Halaman 133 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian / eksekusi di kemudian hari dan untuk menjamin kepastian hukum dalam hal pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum kelak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka sepatutnya jika gugatan Penggugat / Terbanding tersebut dinyatakan kurang pihak sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Out Vanklijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Out Vanklijke Verklaard*), maka hal-hal lain selain yang telah dipertimbangkan di atas menurut hukum tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka kepada Penggugat / Terbanding haruslah dibebani membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar di bawah ini;

Mengingat ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku khususnya R.Bg dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding semula para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baturaja Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Bta tanggal 11 November 2021 yang dimohonkan Banding ;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Out Vanklijke Verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 134 dari 132 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT PLG

#### 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

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari ini **Kamis** tanggal **27 Januari 2022** oleh kami **Edison Muhamad, S.H., M.H**, Ketua Majelis, **HJ. Mien Trisnawaty, SH., MH.**, dan **Kemal Tampubolon, S.H., M.H**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Asnawi, SH., MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara, maupun kuasa hukumnya;

Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua,

dto

dto

**1. Mien Trisnawaty, S.H., M.H.**  
**M.H.**

**Edison Muhamad, S.H.,**

dto


**2. Kemal Tampubolon, SH., MH.,**

**Panitera Pengganti**

dto

**Asnawi, S.H., M.H**

## Biaya – biaya

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00.
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00.
- Pemberkasan / Pengiriman	Rp. 134.000,00.
Jumlah	 Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);