



PUTUSAN

Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NUR FAINI, Alamat Kedung Turi 4 / 19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, telah memberikan kuasa kepada SUPRIYONO, SH. dan DODY SASMANDA, SH. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DODY SASMANDA & REKAN yang beralamat di Jalan Ikan Kerapu 3/9-A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai

Penggugat;

Lawan

1. **ELDA WATI**, beralamat di Jalan Kedung Turi 4 / 12, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, telah memberikan kuasa kepada Sahlan, S.H., S.Pd., Muhammad Amin, S.H dan Zulfi Syatria, S.P., S.H., M.H. Para Advokat/Konsultan Hukum, Pengacara Pajak, Mediator dan Kurator pada Law Firm Sahlan Azwar & Partners yang beralamat/berkantor di Jl. Raya Darmo Baru Barat No.3E, Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat;**
2. **SUHANDOYO**, beralamat di Jalan Kedung Turi 4 / 12, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, telah memberikan kuasa kepada Sahlan, S.H., S.Pd.,

Halaman 1 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Amin, S.H dan Zulfi Syatria, S.P., S.H., M.H. Para
Advokat/Konsultan Hukum, Pengacara Pajak, Mediator dan
Kurator pada Law Firm Sahlan Azwar & Partners yang
beralamat/berkantor di Jl. Raya Darmo Baru Barat No.3E, Kota
Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30
Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai --- **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti dan mendengar
saksi-saksi dari kedua belah pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07
September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Surabaya pada tanggal 20 September 2023 dalam Register Nomor
986/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tahun 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan
bangunan milik Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter,
terletak di Jalan Kedung Turi 4 / 19, RT 004-RW 008, Kelurahan
Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat
dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal
24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA
WATI ;
2. Bahwa, jual beli tersebut di atas telah disepakati dengan harga Rp.
60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), dan telah dibayar secara lunas
oleh Penggugat, untuk itu setelah Tergugat menerima pembayaran tersebut
di atas dari Penggugat, maka Tergugat telah memberikan kwitansi tanda
pelunasan pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut di atas, berikut

Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

memberikan sertifikat asli hak atas tanah objek jual beli di atas kepada Penggugat;

3. Bahwa, setelah dilaksanakan akad jual beli tersebut diatas, maka Penggugat berdasarkan atas persetujuan Tergugat dan Turut Tergugat telah menempati dan menguasai hak atas tanah dan bangunan di atas yang terletak di Jalan Kedung Turi 4 / 19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, namun pada tahun 2018 Penggugat sudah tidak bertempat tinggal di rumah tersebut dikarenakan bangunannya sudah tidak layak huni hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;
4. Bahwa, Tergugat yang selama bertindak dalam masalah jual beli di atas telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Turut Tergugat yang telah berjanji untuk membantu pengurusan peralihan haknya (balik nama) ke atas nama Penggugat;
5. Bahwa, oleh karena kwitansi tanda penerimaan uang jual beli hak atas tanah di atas telah hilang maka pada tanggal 10 Desember 2012 telah dibuatkan kwitansi lagi sebagai kwitansi pengganti oleh Tergugat sebagai bukti hak atas tanah di atas telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat;
6. Bahwa, pada tahun 2023 Penggugat berkeinginan untuk menjual hak atas tanah di atas kepada pihak lain, dan untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli tersebut sangat dibutuhkan sekali surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak penjual, namun hal tersebut setelah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat ternyata Tergugat tidak keberatan tetapi dengan syarat Penggugat harus membayar di depan terlebih dulu kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) atau sebesar 18 % dari harga jual tanah yang ditawarkan Penggugat kepada pihak ketiga, dengan kata lain sebelum Tergugat menyerahkan surat-surat identitas Tergugat dan Turut

Halaman 3 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

Tergugat maka Penggugat harus membayar dulu uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) kepada Tergugat;

7. Bahwa, Penggugat sudah mengingatkan Tergugat terkait dengan kewajiban untuk menindak lanjuti proses jual beli hak atas tanah tersebut di atas, namun hal tersebut telah diabaikan oleh Tergugat, bahkan telah memberi syarat sebagaimana terurai di atas, yakni meminta uang terlebih dulu kepada Penggugat setelah adanya penyerahan uang di atas barulah Tergugat mau untuk menyerahkan surat identitasnya sebagai persyaratan pembuatan akta jual beli;
8. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut, maka oleh Penggugat telah dilakukan segala upaya yang patut menurut hukum, baik secara lisan, telephon maupun dengan 2 (dua) kali mengirimkan surat teguran/somasi kepada Tergugat untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya tersebut kepada Penggugat, namun dalam kenyataannya Tergugat tidak mengindahkannya, kelalaian ini menunjukkan bahwasanya Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi dalam menyelesaikan kewajibannya untuk memberikan surat-surat identitasnya sebagai persyaratan pembuatan akta jual beli, sekaligus menada-tangani akta jual beli dimaksud;
9. Bahwa, dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. "Dan manakala salah satu pihak telah mengingkari perjanjian tersebut, maka ketentuan mengenai Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan

Halaman 4 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan” ;

10. Bahwa, menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti rugi, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide: Pasal 1243 Perdata)
11. Bahwa, akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa uang nilai jual beli hak atas tanah di atas yang akan dibeli dari pihak ketiga sebesar Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
12. Bahwa, karena Penggugat telah mengalami kerugian, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3% setiap bulannya sebagaimana bunga yang berlaku umum pada Bank, dan harus dibayar oleh Tergugat terhitung sejak tahun 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewidjse);
13. Bahwa, Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewidjse) dalam perkara ini, dan karenanya Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewidjse) dalam perkara ini;
14. Bahwa, Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan pula terhadap Tergugat yang akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua hak-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat;

15. Bahwa, oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka sangat patut dan adil untuk dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil para pihak yang bersangkutan pada suatu persidangan guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang terjadi pada tahun 2011 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bangunan yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4 / 19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI.
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
5. Menyatakan menurut hukum bahwasanya hak atas tanah yang terletak di Jalan Kedung Turi 4 / 19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010

Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI milik Tergugat sah telah terjual kepada Penggugat.

6. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat dan menanda tangani akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dan di hadapan Pejabat Akta Tanah setempat.
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual guna menanda-tangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila ternyata Tergugat selaku penjual tidak ada keberadaannya atau tidak hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai Pembeli atas tanah objek aquo.
8. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanpprestasi terhadap Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa bunga pinjaman sebesar 3% setiap bulannya sebagaimana bunga yang berlaku umum pada Bank, dan harus dibayar oleh Tergugat terhitung sejak tahun 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewidjse).
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkrach van gewidjse) dalam perkara ini hingga dilaksanakannya isi putusan perkara ini.
12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini.

Halaman 7 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- Penggugat hadir menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;
- Tergugat menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;
- Turut Tergugat menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2023, pada pokoknya Mediator melaporkan bahwa upaya perdamaian yang dilaksanakan tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah memberikan persetujuan untuk beracara secara E-litigasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. DALAM KONPENSI

I. Dalam Eksepsi

A. EKSEPSI TERKAIT PENGGUGAT TIDAK PUNYA HAK DAN KAPASITAS KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Halaman 8 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat yang tidak punya hak dan kapasitas kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat ataupun menuntut Tergugat dalam bentuk apapun, oleh karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Sah atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI ;
2. Bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (*persona standi in judicio*), dari semua posita Nomor 1 (satu) sampai dengan posita 15 (lima belas) maupun petitum Nomor 1 sampai dengan petitum 13 (tiga belas), penggugat tidaklah bisa membuktikan bukti kepemilikan atas objek sengketa tersebut. bahwa Penggugat menyebutkan pada posita nomor 1 (satu) dalam gugatan "... Bahwa, pada tahun 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI.....". dan pada posita nomor 2 (dua), penggugat menyebutkan harga tanah dalam jual beli senilai 60juta, disebutkan "...Bahwa, jual beli tersebut di atas telah disepakati dengan harga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), dan telah dibayar secara lunas oleh Penggugat, untuk itu setelah Tergugat menerima pembayaran tersebut di atas dari Penggugat, maka Tergugat telah memberikan kwitansi tanda pelunasan pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut

Halaman 9 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



di atas, berikut memberikan sertifikat asli hak atas tanah objek jual beli di atas kepada Penggugat...."

Bahwa Tergugat sangatlah tidak layak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dan penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan dasar hukum untuk menjadikan Tergugat sebagai pihak Tergugat, dan secara formil saja Penggugat tidak bisa menampilkan data-data para pihak didalamnya atau memuat dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*middelen van den eis*) dan Gugatan *a quo* telah bertentangan dengan pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtstvordering (Rv) menyebutkan suatu surat gugatan harus memuat setidaknya: *Identitas Para Pihak, meliputi nama lengkap, alamat tempat tinggal, tanggal lahir, pekerjaan, agama, kewarganegaraan (jika perlu)* ;

Bahwa pernyataan Penggugat sebagai Pemilik Sah atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI hanya merupakan pengakuan sepihak karena tidak didukung oleh Bukti-bukti yang sah menurut hukum, Sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 RBG, alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata terdiri dari:

1) Surat;

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan surat adalah sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca dan menyatakan suatu buah pikiran dimana buah pikiran tersebut bisa dipakai sebagai pembuktian. Alat bukti surat terdiri dari 2 (dua) jenis, yakni:



a) Akta; dan

Akta adalah surat yang sengaja sejak awal dibuat untuk pembuktian.

Akta terdiri dari:

1. Akta autentik;

Menurut Pasal 1868 BW, akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat dimana akta di buat. Adapun yang dimaksud dengan pegawai-pegawai umum tersebut adalah notaris, polisi, dan hakim.

2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan disetujui oleh para pihak yang membuatnya serta mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, namun hanya dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

b) Surat biasa

Surat biasa merupakan bukti surat yang awalnya tidak diperuntukkan untuk dijadikan bukti, namun jika di suatu hari alat bukti surat tersebut bisa membuktikan suatu perkara di pengadilan, maka alat bukti surat tersebut bisa dipergunakan sebagai pembuktian.

Bahwa dalam gugatan Penggugat dikatakan pada posita Nomor 5 (lima), Penggugat memiliki kwitansi tanda penerimaan uang jual beli hak atas tanah akan tetapi HILANG adalah merupakan bukti jual beli yang sah. dan pernyataan tersebut adalah pernyataan yang keliru dan tidak berdasar, memiliki bukti kwitansi saja tidak sah sebagai pemilik apalagi tidak memiliki kwitansi, sehingga penggugat tidak punya dasar apapun, Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membuktikan bukti pembayaran akad jual beli ataupun kwitansi dalam bentuk apapun, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang mengajukan gugatan tidak memiliki kepentingan hukum yang cukup dengan Tergugat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam maksud Pasal 163 HIR-283 RBg menyatakan *"Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu"*. Asas *persona standi in judicio* memang mengacu pada siapapun dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan penggugat sendiri mempunyai kepentingan hukum yang cukup. dan Kepentingan hukum yang cukup **dipaparkan dalam proses beracara melalui alat bukti yang mendukung**. Akan tetapi dalam hal ini tidak ada satupun di dalam gugatan penggugat yang bisa membuktikan objek tersebut adalah milik penggugat.

Bahwa Penggugat yang telah mengajukan gugatan, Penggugat tidaklah bisa menguraikan secara jelas dan terbukti dan dalam hal ini Pengugat tidak bisa merumuskan/menjelaskan yang sebenarnya peristiwa hukum dan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dan Alasan hukum (*rechtelijke gronden*) yang bertujuan untuk dapat mengklasifikasikan gugatan yang disusun itu termasuk dalam kategori apa, **apakah itu termasuk kategori perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau gugatan lainnya**.

Bahwa justru Tergugat adalah masih merupakan pemilik yang sah menurut hukum sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah"*

Halaman 12 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



yang bersangkutan.", dan masih atas nama pemilik yang sah sampai didaftarkan gugatan ini oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah sangat jelas dan terang bahwa dalam gugatan Penggugat terjadi *Error in Persona* dalam bentuk *Diskualifikasi in Person* di mana Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara *A quo*, oleh karena itu, maka cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan **gugatan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).**

B. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa yang dimaksud dengan surat gugatan kabur (obscuur libel) adalah Surat Gugatan tidak jelas isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Tidak jelas dalam arti yang luas diantaranya antara Posita dan Petitum tidak ada kesesuaian atau saling bertentangan, antara jenis gugatan dengan isinya tidak jelas atau tidak ada kesesuaian. Dan ataupun fakta hukum yang juga tidak jelas Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 menyebutkan: *"..yang dimaksud dengan obscuur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).."*
2. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Dalam



Petitum Nomor 2 disebutkan Penggugat Memohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan "...Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.." . bahwa dari Nomor 1 sampai dengan 15 Posita dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun keterangan yang menyatakan meminta untuk dijadikan sita jaminan barang apapun, dan apalagi yang dimohonkan tidak lah jelas HAL apa yang dimohonkan, sehingga menurut Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 menyebutkan: "..yang dimaksud dengan obscuur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)..", dan cukup beralasan kepada Yang Mulia yang memeriksa perkara menyatakan Gugatan penggugat termasuk kategori obscure Libel (kabur) dan menyatakan **gugatan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**.

3. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.** Bahwa dalam petitum gugatan penggugat pada Nomor 3, disebutkan sah jual beli dan pada petitum Nomor 4 Penggugat adalah pembeli yang ber'tikad baik. Bahwa sebagaimana dihubungkan dengan posita gugatan penggugat, tidak ada satupun yang menjelaskan sah nya jual beli atas objek tersebut dan juga penggugat telah ber'tikad baik, hal ini telah jelas penggugat tidaklah memenuhi unsur syarat meteril dalam sebuah gugatan, apabila dikaitkan dengan permintan (petitum) dan keterangan (posita) tidak lah sesuai, sehingga kategori tersebut adalah kategori gugatan tidaklah jelas (*obscure libel*);



4. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.** Sebagaimana dalam petitum nomor 5 (lima), Bahwa tidak ada satupun keterangan yang menjelaskan tanah beserta sertifikat adalah milik penggugat (*sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI*), dan dalam posita pun tidaklah dijelaskan sinkronisasi dengan petitum, sehingga tidaklah bisa dikategorikan sebagai gugatan yang dapat diterima akan tetapi secara hukum acara gugatan penggugat tidaklah dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).
5. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.** Sebagaimana dalam petitum nomor 6 (enam), disebutkan “...memerintahkan Tergugat dan turut tergugat untuk Bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dan dihadapan Notaris...”. bahwa sebagaimana dalam posita gugatan penggugat tidak ada satu kalimat pun yang menyatakan meminta/memohon untuk memerintahkan tergugat dan turut tergugat. Bahwa pada dasarnya penggugat tidaklah mempunyai hubungan hukum apapun kepada tergugat, sehingga kategori petitum penggugat tidak lah berdasar sehingga patut apabila dikesampingkan oleh yang Mulia Majelis Hakim dan gugatan penggugat tidaklah dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).



6. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.** Sebagaimana dalam Petitum nomor 7 (tujuh), disebutkan bahwa “...untuk memberi ijin dan kuasa, bertindak untuk dan atas nama penggugat guna menandatangani akta jual beli kepada pejabat akta tanah apabila tergugat tidak ada keberadaanya atau tidak hadir dan sekaligus penggugat beritindak untuk dan atas Namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek a quo....”

Bahwa tidak ada satupun keterangan (dalam posita) yang menjelaskan dalam gugatan penggugat memohon kepada majelis hakim sebagaimana dalam petitum nomor 7 (tujuh), sehingga untuk memenuhi gugatan penggugat telah sesuai tidak terpenuhi sehingga patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menetapkan gugatan penggugat tidak dapat diterima /Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).

7. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum.** Sebagaimana dalam Petitum nomor 8 (delapan), disebutkan bahwa “....Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi terhadap penggugat...”

Bahwa didalam posita penggugat tidak ada penjelasan maupun bukti (tertulis diatas materai) terkait Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada penggugat, oleh karena tidak ada penjelasan maupun bukti tersebut (posita dan petitum tidak sesuai), maka gugatan penggugat menjadi cacat materil sehingga dikualifikasi adalah gugatan penggugat tidak jelas/obscure libel;

Bahwa dalam gugatan penggugat atau menyatakan Tergugat telah wanprestasi, klaim sepihak tersebut sangatlah keliru dan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar. Perlu kami jelaskan, bahwa orang yang wanprestasi/ingkar janji adalah orang yang telah membuat janji/perjanjian, dan melanggar ketentuan di dalamnya dan perjanjian wajib memenuhi unsur-unsurnya apabila telah memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur Dalam **Pasal 1320 KUHPerdara**, antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan itu terjadi apabila mereka yang mengikatkan dirinya, dalam hal ini Tergugat tidak, tidak ada satupun bukti surat penggugat, yang menjelaskan diatas materai bahwa tergugat telah menyepakati dengan penggugat, bahwa kesepakatan itu terjadi karena adanya penyesuaian kehendak yang bebas bukan kehendak sepihak. *Adapun makna dari bebas adalah lepas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan.*

Apabila adanya unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan hal ini berarti melanggar syarat sah perjanjian. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam **Pasal 1321 KUH Perdata** yang menerangkan bahwa “...*tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan....*”

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Bahwa dalam konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. **Pasal 1329 KUH Perdata** menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

Bahwa terkait siapa yang dinyatakan tidak cakap, **Pasal 1330 KUH Perdata** menerangkan bahwa yang tidak cakap untuk

Halaman 17 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; dan perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

c. Suatu hal tertentu;

Terkait suatu pokok persoalan atau hal tertentu bermakna apa yang menjadi perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Pada intinya, barang yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan jenisnya, yakni barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai ketentuan **Pasal 1332 KUHPerdara** yang menerangkan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.

Kemudian, **Pasal 1333 KUHPerdara** menerangkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab yang halal.

Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Hal tersebut sebagaimana ketentuan **Pasal 1337 KUH Perdata** yang menerangkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.



Berikut pasal-pasal yang mengatur tentang Wanprestasi ;

1. **sesuai Pasal 1238 KUHPerdara**, kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Bahwa dari penjelasan pasal 1238 KUHPerdara tersebut, penggugat tidak bisa membuktikan (surat) bahwa tergugat telah wanprestasi.

2. **Pasal 1313 KUHPerdara** *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".*

Bahwa dari penjelasan pasal 1313 KUHPerdara tersebut, penggugat tidak bisa membuktikan (surat) bahwa tergugat telah wanprestasi.

3. **Pasal 1234 KUH Perdata**, berbunyi : *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".*

Bahwa dari penjelasan pasal 1234 KUHPerdara tersebut, penggugat tidak bisa membuktikan (surat) bahwa tergugat telah wanprestasi.

4. **Pasal 1247** menyatakan bahwa *"Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya."*

Bahwa dari penjelasan pasal 1247 KUHPerdara tersebut, penggugat tidak bisa membuktikan (surat) bahwa tergugat telah



wanprestasi.

5. Bahwa Penggugat mendalilkan tergugat telah wanprestasi berdasarkan **Pasal 1338 KUHPerdata**, berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya*".

Apakah penggugat bisa membuktikan ada perjanjian secara tertulis ? ,Bahwa dari unsur-unsur pasal 1338 KUHPerdata tersebut, penggugat tidak bisa membuktikan tergugat telah wanprestasi.

6. Bahwa penggugat mendalilkan tergugat telah wanprestasi dan telah membuat kerugian kepada penggugat sebagaimana dalam **Pasal 1243 KUHPerdata** menyatakan, "*...Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan...*".

Bahwa perlu Tergugat tegaskan kepada Penggugat, bahwa suatu wanprestasi tidak akan terjadi jika tidak ada suatu perjanjian yang mendahuluinya. Dan juga Kerugian dalam wanprestasi terjadi karena keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati kedua pihak, apakah disini penggugat sebagai krediturnya tergugat (debitur)? Jawabannya TIDAK, Lantas hubungan apa yang perlu dijelaskan oleh penggugat kepada tergugat sehingga dikatakan wanprestasi?, perlu digaris bawahi.



8. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum**, sebagaimana dalam petitum gugatan penggugat Nomor 9 (sembilan), 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), yang sekiranya *".....Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat..."*, dan dikaitkan dengan posita Nomor 11 (sebelas), menjelaskan *"....bahwa, akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat, maka telah menimbulkan kerugian bagi penggugat berupa uang jual beli hak atas tanah yang diatas yang akan dibeli dari pihak ketiga sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).dst. pada point selanjutnya.*
- Bahwa penggugat mengklaim telah merugi dari Tergugat sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah keadaan yang keliru dan menyesatkan dan tidak mempunyai dasar.
- Bahwa telah dijelaskan sebagaimana keterangan tergugat diatas mengenai *Legal Standing dan wanprestasi*, bahwa Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan penggugat sehingga tidak ada dasarnya Penggugat meminta ganti rugi kepada tergugat.
9. Bahwa setelah semua rentetan keterangan yang dikemukakan oleh tergugat dan akibat dari semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat pada gugatannya baik dari semua point posita (1sd.15) dan petitum semua point Nomor 1sd.13 tidaklah mempunyai dasar ketentuan dan tidak mempunyai kaitan dengan tergugat sehingga patut apabila Gugatan Penggugat dinyatakan kabur/tidak jelas/Obscure libel, sebagaimana dimaksud dalam Gugatan adalah **tidak jelas** karena tidak sesuai atau bertentangan dengan Pasal 8



Rv. Yang berbunyi “...**bahwa penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas...**” dan oleh karenanya **harus dinyatakan tidak dapat diterima** sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. K/Sip/1970, yang menyatakan “**tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut**” dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 803 K/Sip/1973 tanggal 5 juni 1975, yang menyatakan: “*petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima*”.

10. Bahwa kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/PDT/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan pada intinya : “*Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*”. **Maka Kami memohon yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh Pengadilan/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**”.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa dalil-dalil yang terurai dalam bagian Eksepsi mohon dianggap pula sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalil yang terurai dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat hanya akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat atau hal-hal yang diketahui kebenarannya oleh Tergugat



untuk dalil-dalil lain yang tidak dijawab, mohon dianggap Tergugat tidak tahu atau dalil tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat;

4. Bahwa tergugat adalah orang yang berhak secara hukum atas obyek perkara yang di klaim oleh penggugat yang terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI.....” ;
5. Bahwa Tergugat menjual tanah tersebut seharga 60juta kepada sdri. Faini pada sekitar tahun 2011 dan telah dibayar secara lunas oleh sdri. Faini, dan pada masa itu Tergugat memberikan kwitansi tanda pelunasan pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut di atas;
6. Bahwa Dalam Posita nomor 4 (*empat*), Penggugat mendalilkan “... bahwa, Tergugat yang selama bertindak dalam masalah jual beli diatas telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Turut Tergugat yang telah berjanji untuk membantu pengurusan peralihan haknya (balik nama) ke atas nama Penggugat...”

Bahwa Dalil yang yang disampaikan Penggugat tersebut tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya (keterangan yang dibuat-buat), sehingga tidak ada kaitan tergugat dengan suaminya (turut tergugat) mengenai masalah jual beli tanah tersebut.

7. Bahwa Dalam Posita nomor 5 (*lima*), Penggugat mendalilkan “....Bahwa, oleh karena kwitansi tanda penerimann uang jual beli hak atas tanah di atas telah hilang maka pada tanggal 10 Desember 2012 telah dibuatkan kwitansi lagi sebagai kwitansi pengganti oleh Tergugat sebagai bukti hak atas tanah di atas telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat....”

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah sepenuhnya tidaklah benar. bahwa atas hilangnya kwitansi adalah sepenuhnya kecerobohan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat, bahwa penggugat tidaklah bisa menjelaskan hilang dikarenakan apa, penggugat tidaklah bisa menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya kwitansi yang dibuat oleh tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, sehingga dalam posita penggugat patutlah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara.

Bahwa penggugat mengatakan kwitansi adalah bukti kepemilikan yang sah *"..Kwitansi sebagai bukti hak atas tanah.."*, pernyataan tersebut adalah pernyataan yang keliru dan tidak berdasar, kwitansi bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah, sehingga pernyataan Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."*

8. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagaimana dalam Posita nomor 6 (enam), *"...Bahwa, pada tahun 2023 Penggugat berkeinginan untuk menjual hak atas tanah di atas kepada pihak lain, dan untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli tersebut sangat dibutuhkan sekali surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak penjual, namun hal tersebut setelah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat ternyata Tergugat tidak keberatan tetapi dengan syarat Penggugat harus membayar di depan terlebih dulu kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) atau sebesar 18 % dari harga jual tanah yang ditawarkan Penggugat kepada pihak ketiga, dengan kata lain sebelum Tergugat menyerahkan surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat harus membayar*

Halaman 24 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

dulu uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) kepada Tergugat....". Bahwa Pernyataan penggugat ini adalah keliru dan sepenuhnya tidak benar, sehingga menyesatkan. Tergugat yang awalnya menyarankan sdri. Faini (penggugat) untuk membalik nama atas nama sdri. Faini dulu baru kemudian dijual kepada orang lain, sehingga kaitannya penjual dengan pembeli tidak lagi terulang lagi kepada tergugat.

Bahwa atas saran tersebut, tergugat di datangi seseorang yang bernama Nisa (calon pembeli baru tanah tersebut), untuk menerima tawaran 18juta kepada tergugat asalkan menerima balik nama atas nama Nisa (calom pembeli), sehingga ada intervensi dari pihak ini(nisa/calon pembeli).

Sehingga kemudian tergugat tidaklah mempermasalahkan apalagi mengharapkan uang 18juta tersebut, bahwa kemudian dikarenakan saran tergugat tersebut tidak dengar oleh sdri. Nur Faini (Penggugat) yang telah di provokatori oleh saudaranya Nur Faini dan sdri. Nisa, Maka seikhlasnya tergugat menuruti permintaan sdri. Nur Faini. Balik nama langsung kepada sdri. Nisa (calon pembeli). Bahwa sampai pada Notaris dan oleh karena tanpa keterangan yang jelas, bersama-sama para pihak pulang. Bahwa kemudian sdri. Nisa (calon pembeli) membuat status yang sekiranya menyindir tergugat sekira kalimat "kalau mau kaya kok maunya instan", kemudian direspon oleh tergugat, menanyakan status tersebut. dan dimulai dari sdri. Nisa (calon pembeli) dengan mengatakan kata-kata kasar kepada tergugat dengan menuduh-nuduh yang tidak benar, dan tergugat tidak menerima kalimat kasar/fitnah tersebut, sehingga tidak ada komunikasi lagi dengan tergugat apalagi dengan Nisa/calon pembeli, sampai adanya gugatan a quo.

9. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagaimana dalam Posita nomor 7 (tujuh) dan point 8 (delapan) dan point 9 (sembilan), yang pada intinya *penggugat mengklaim* :

Halaman 25 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

- *Tergugat mempunyai kewajiban untuk proses jual beli;*

Bahwa tidak ada dasarnya Penggugat menyatakan tergugat mempunyai kewajiban untuk akad jual beli dengan pihak ketiga (seseorang yang bernama sdri Nisa calon pembeli).

- *Tergugat memberi syarat uang 18 juta baru kemudian tergugat mau menyerahkan jual beli kepada nisa/calon pembeli;*

Bahwa penggugat memberikan keterangan yang keliru sehingga menyesatkan, penggugat tidak mempunyai dasar untuk memaksa tergugat akad jual beli kepada pihak ketiga (sdri.nisa/calon pembeli), kronologis awalnya adalah bermula calon pembeli/sdri. Nisa mengiming-imingi uang 18juta kepada tergugat agar rela balik nama langsung atas nama sdri. Nisa (calon pembeli) dengan melangkahi sdri. Nur Faini, sehingga atas dasar hukum/legal standing tergugat tidak rela.

- *Penggugat telah memberi peringatan secara patut menurut hukum baik lisan, telpon, maupun 2 kali somasi (untuk segera menyelesaikan kewajibannya jual beli;*

Bahwa Penggugat telah salah dalam menyatakan Tergugat memberi peringatan secara patut menurut hukum dengan lisan, telpon, 2 kali somasi, Penggugat mengatakan Tergugat wajib menyelesaikan kewajiban akad jual beli kepada orang pihak ke-3 (ketiga), adalah keliru dan tidak berdasar tergugat mempunyai kewajiban akad jual beli kepada pihak ke-3 (ketiga).

- *mengklaim telah ingkar janji untuk menyerahkan identitasnya sekaligus tanda tangan akad jual beli;*

Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar menyatakan Tergugat telah ingkarjanji/wanprestasi, dan Tergugat telah menguraikan keterangan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/legal standing

Halaman 26 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

(wanprestasi) kepada Tergugat, sebagaimana telah Tergugat jelaskan diatas pada point eksepsi dan pada point pokok perkara, sehingga Tergugat tidak perlu menjelaskannya lagi.

10. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 10 (sepuluh), mengatakan yang pada intinya, "... Penggugat mengalami kerugian, bunga dan biaya akibat Tergugat wanprestasi". pernyataan tersebut adalah sepenuhnya keliru dan tidak berdasar, Penggugat tidaklah bisa membuktikan Tergugat telah wanprestasi apalagi menuntut kerugian, sehingga patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengenyampingkan pernyataan tersebut.
11. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 11 (sebelas), mengatakan yang pada intinya, "...akibat tergugat wanprestasi, Penggugat mengalami kerugian Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) senilai jual beli hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga..." . pernyataan tersebut adalah pernyataan yang keliru sepenuhnya, sampai pada penggugat bisa membuktikan tergugat telah wanprestasi selama itu pula tidak ada kerugian di dalamnya, dan keterangan hal tersebut telah diuraikan Tergugat pada keterangan eksepsi dan pada pokok perkara diatas, sehingga jikalau ditelaah, justru Tergugatlah yang mengalami kerugian dimana Tergugat mengalami kerugian baik materil (telah membawa jasa pengacara sebesar Rp.100.000.000,-) dan maupun kerugian immateril, telah memberi tekanan psikis dari penggugat maupun orang pihak ketiga (sdri. Nisa calon pembeli), dimulai dari omongan kata kasar, kata fitnahan dan masyarakat sehingga aktifitas pekerjaan dan bersosial kepada masyarakat terganggu dan apabila disimulasikan kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
12. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 12 (dua belas), mengatakan yang pada intinya, "...Penggugat mengalami

Halaman 27 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



kerugian, dan Tergugat harus membayar bunga sebanyak 3% sebagaimana berlaku pada bunga Bank...". pernyataan Penggugat tidaklah berdasar sehingga menyesatkan siapapun yang membacanya, keterangan kerugian yang tidak berdasar sebagaimana tergugat uraikan diatas baik pada Eksepsi maupun pada pokok perkara, sudah cukup untuk membantah keterangan gugatan penggugat tersebut

13. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 13 (tiga belas) dan pada point 14 (empat belas) dan pada point 15 (lima belas), mengatakatan yang pada intinya,

1. bahwa pada point 13 (belas), *"...meminta Pengadilan Negeri Surabaya, menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom (uang paksa), karena diduga tergugat akan ingkar dan lalai..."* . pernyataan Penggugat tersebut membuat kebingungan siapapun yang membacanya, dan pernyataan yang tidak berdasar, sehingga patut dikesampingkan, Penggugat mengklaim Tergugat akan ingkar dan lalai hal tersebut tidak lah berdasar.
2. Bahwa pada point 14 (empat belas). *"..Bahwa, Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan pula terhadap Tergugat yang akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat..."*. pernyataan Penggugat tersebut tidaklah berdasar, sehingga secara hukum, Tergugat masih lah pemilik yang sah secara hukum sebagaimana dalam maksud Pasal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."*

Sehingga apabila Penggugat mengklaim tanah tersebut milik Penggugat sendiri maka hal tersebut tidaklah bisa dibuktikan dengan apapun apalagi dengan bukti akta autentik (sertifikat), hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam maksud Pasal 163 HIR-283 RBg menyatakan *"Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu"*.

Bahwa berdasarkan Fakta maupun dasar hukum tersebut diatas, Maka Tergugat Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya yang Memeriksa dan Mengadili Perkara, agar berkenan memutuskan perkara sebagai berikut:

2. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* agar semua hal dan dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam bagian Kompensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap diuraikan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa dalam Rekonvensi ini, Tergugat juga dengan ini akan mengajukan Gugatan Balik/Rekonvensi dan akan dijelaskan terlebih dahulu beberapa hal sebagai berikut :
 - a) Tergugat sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi, untuk mempersingkat cukup disebut sebagai Penggugat.

Halaman 29 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



- b) Penggugat sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi, untuk mempersingkat cukup disebut sebagai Tergugat .
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada prinsipnya telah merasa dirugikan dengan adanya Gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi (986/Pdt.G/2023/PN.Sby), apalagi permasalahan ini berawal dari pihak ketiga yang tidak tahu munculnya (tiba-tiba), secara hukum tidak ada kaitannya;
4. Bahwa Selama sertifikat Hak Milik No. 1662 masih atas nama Elda Wati, maka selama itupula Tergugat berhak atas sertifikat tersebut (SHM No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, hal tersebut sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, *"...Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan..."*. hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam maksud Pasal 163 HIR-283 RBg menyatakan *"...Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu...."*.
5. Bahwa selama masih atas nama Elda Wati (Penggugat Rekonvensi) sertifikat Nomor 1662 tersebut, maka Penggugat Rekonvensi masih berhak atas Sertifikat tersebut, oleh karena diikut sertakan dalam adanya gugatan Tergugat Rekonvensi/sebelumnya penggugat, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dibuatnya sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) (biaya pengacara dan biaya moril obyek perkara) dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud, Tergugat Rekonvensi telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPdata sebagai berikut: ***“...setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang-orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian...”***,

- I. Bahwa, pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang mana baik tindakannya secara formil atau akibat dari perbuatan tersebut menerbitkan kerugian pada seseorang atau sesuatu, yang mana perbuatan tersebut secara otomatis diikuti dengan kewajiban bagi seseorang untuk menerbitkan atau mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan atas perbuatan yang sudah dilakukan. Jadi, dapat dikatakan, karena perbuatan melawan hukum maka timbullah suatu ikatan (*verbintenisen*) untuk mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan;
- II. Bahwa, akibat dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, walaupun akibat itu tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. Siapa yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum harus mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan karena perbuatan tersebut. Bahwa pengertian dan asas ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: ***“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”***
- III. Bahwa, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPdata, maka suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Unsur Adanya Suatu Perbuatan;

Halaman 31 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan yang tidak berdasar (sebagaimana penggugat rekonvensi uraikan diatas), sehingga menimbulkan kerugian kemana-mana, baik materil maupun moril, **sampai pada adanya gugatan tergugat rekonvensi di Pengadilan Negeri Surabaya (986/Pdt.G/2023/PN.Sby), perbuatan yang sebelumnya tidak ada menjadi ada.**

b. Unsur Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penggugat adalah jelas-jelas telah melanggar ketentuan, hal tersebut nyata apabila setelah hal demikian jual beli tidak terlaksana dan menimbulkan hukum yang baru adalah perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonvensi, **sehingga adanya somasi/gugatan adalah perbuatan yang melawan hukum yang tidak mempunyai dasar/legal standing kepada Penggugat Rekonvensi,**

c. Unsur Adanya Kesalahan dari Pelaku;

Bahwa apabila ditelaah dari awal, Tergugat rekonvensi tidak mempunyai bukti/legal standing kepada penggugat dan **kesalahan Tergugat Rekonvensi adalah memiliki atau menempati tanah tersebut tanpa hak dan tanpa dasar hukum yang jelas;**

d. Unsur Adanya Kerugian bagi Korban;

Bahwa adanya kerugian penggugat adalah kerugian dimana Penggugat masih berhak atas obyek perkara tersebut

- (SHM No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya atas nama Elda Wati), apabila disimulasikan bernilai seharga **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).**

Halaman 32 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

- Kerugian karena membiayai Pengacara sebesar **Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).**
- Kerugian Psikis yang dialami oleh penggugat rekonvensi sebesar **Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)**

Bahwa apabila ditotalkan **kerugian penggugat rekonvensi** maka terhitung sebesar **Rp.1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah)**

e. Unsur Adanya Hubungan Kausalitas Antara Kerugian dan Perbuatan.

Bahwa, akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi tanpa hak menguasai dan menikmati objek tanah dan bangunan sesuai SHM No. 1662 atas nama Elda Wati mengakibatkan kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi serta menghabiskan biaya yang tidak sedikit selama proses perkara ini berlangsung. **Sehingga unsur “Hubungan Kausalitas” sudah terpenuhi;**

- iv. Hal Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 650/PK/Pdt/1994 sebagai berikut: **“...seseorang harus membayar ganti rugi berikut kerugian immateril yang disebabkan perbuatan melawan hukum...”.**

Maka atas dasar hak, dasar kronologis dan dasar hukum yang jelas sebagaimana diuraikan diatas, Maka Kami Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk Menetapkan Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nam Elda Wati adalah Milik Penggugat Rekonvensi (Elda Wati).

Halaman 33 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama Elda Wati milik Penggugat Rekonvensi;

Maka atas dasar hak, dasar kronologis dan dasar hukum yang jelas sebagaimana diuraikan diatas, Maka Kami Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama Elda Wati kepada Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa agar Gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, serta mengingat akan ketentuan pasal 227 ayat (1) HIR, Maka Kami Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama Elda Wati;
8. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;
10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, Maka Kami Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan Alasan-alasan serta Fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya kelas 1A Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil jawaban dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 35 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nam Elda Wati adalah Milik Penggugat Rekonvensi ;
4. Memerintahkan Tergugat Rekovensi untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama Elda Wati kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan Immateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi, yakni sebesar Rp. 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik No.1662 beralamat di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dengan Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama Elda Wati;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiapharinya apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan ini sejak berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi; perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaarbijVoorraad*).
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 36 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



Atau, Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang Seadil-adilnya Menurut Hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

II. Dalam Eksepsi

C. EKSEPSI TERKAIT PENGGUGAT TIDAK PUNYA HAK DAN KAPASITAS KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*)

3. Bahwa Penggugat yang tidak punya hak dan kapasitas kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat ataupun menuntut Turut Tergugat dalam bentuk apapun, oleh karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Sah atas sebidang tanah dan bangunan milik Turut Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI ;
4. Bahwa Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (*persona standi in judicio*), bahwa dari semua posita Nomor 1 (satu) sampai dengan posita 15 (lima belas) maupun petitum Nomor 1 sampai dengan petitum 13 (tiga belas), penggugat tidaklah bisa membuktikan bukti kepemilikan atas objek sengketa tersebut. bahwa Penggugat menyebutkan pada posita nomor 1 (satu) dalam gugatan "... Bahwa, pada tahun 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik Turut Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI.....". dan pada posita nomor 2 (dua), penggugat menyebutkan harga tanah dalam jual beli senilai 60juta, disebutkan "...Bahwa, jual beli tersebut di atas telah disepakati dengan harga Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), dan telah dibayar secara lunas oleh Penggugat, untuk itu setelah Turut Tergugat menerima pembayaran tersebut di atas dari Penggugat, maka Turut Tergugat telah memberikan kwitansi tanda pelunasan pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut di atas, berikut memberikan sertifikat asli hak atas tanah objek jual beli di atas kepada Penggugat...."

Bahwa Turut Tergugat sangatlah tidak layak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dan penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan dasar hukum untuk menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak Turut Tergugat, dan secara formil saja Penggugat tidak bisa menampilkan data-data para pihak didalamnya atau memuat dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*middelen van den eis*) dan Gugatan *a quo* telah bertentangan dengan pasal 8 No. 3 Reglement op de Burgerlijke Rechtstvordering (Rv) menyebutkan suatu surat gugatan harus memuat setidaknya: *Identitas Para Pihak, meliputi nama lengkap, alamat tempat tinggal, tanggal lahir, pekerjaan, agama, kewarganegaraan (jika perlu)* ; Bahwa pernyataan Penggugat sebagai Pemilik Sah atas sebidang tanah yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI hanya

Halaman 38 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



merupakan pengakuan sepihak karena tidak didukung oleh Bukti-bukti yang sah menurut hukum, Sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 RBG, alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata terdiri dari:

1) Surat;

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan surat adalah sesuatu yang memuat tanda yang dapat dibaca dan menyatakan suatu buah pikiran dimana buah pikiran tersebut bisa dipakai sebagai pembuktian. Alat bukti surat terdiri dari 2 (dua) jenis, yakni:

a) Akta; dan

Akta adalah surat yang sengaja sejak awal dibuat untuk pembuktian.

Akta terdiri dari:

1. Akta autentik;

Menurut Pasal 1868 BW, akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa di tempat dimana akta di buat. Adapun yang dimaksud dengan pegawai-pegawai umum tersebut adalah notaris, polisi, dan hakim.

2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan disetujui oleh para pihak yang membuatnya serta mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, namun hanya dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

b) Surat biasa

Surat biasa merupakan bukti surat yang awalnya tidak diperuntukkan untuk dijadikan bukti, namun jika di suatu hari alat bukti surat tersebut bisa membuktikan suatu perkara di pengadilan, maka alat bukti surat tersebut bisa dipergunakan sebagai pembuktian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa membuktikan bukti pembayaran akad jual beli ataupun kwitansi dalam bentuk apapun, maka Penggugat yang mengajukan gugatan tidak memiliki kepentingan hukum yang cukup dengan Turut Tergugat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam maksud Pasal 163 HIR-283 RBg menyatakan "*Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu*". Asas *persona standi in judicio* memang mengacu pada siapapun dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata, asalkan penggugat sendiri mempunyai kepentingan hukum yang cukup. dan Kepentingan hukum yang cukup **dipaparkan dalam proses beracara melalui alat bukti yang mendukung**. Akan tetapi dalam hal ini tidak ada satupun di dalam gugatan penggugat yang bisa membuktikan objek tersebut adalah milik penggugat.

Bahwa Penggugat tidaklah bisa menguraikan secara jelas dan terbukti dan dalam hal ini Pengugat tidak bisa merumuskan/menjelaskan yang sebenarnya peristiwa hukum dan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) dan Alasan hukum (*rechtelijke gronden*) yang bertujuan untuk dapat mengklasifikasikan gugatan yang disusun itu termasuk dalam kategori apa, **apakah itu termasuk kategori perbuatan melawan hukum, wanprestasi, atau gugatan lainnya.**

Bahwa justru Tergugatlah (istri dari Turut Tergugat) yang masih merupakan pemilik yang sah menurut hukum sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,*

Halaman 40 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”, dan masih atas nama pemilik yang sah sampai didaftarkan gugatan ini oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah sangat jelas dan terang bahwa dalam gugatan Penggugat terjadi *Error in Persona* dalam bentuk *Diskualifikasi in Persona* di mana Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara *A quo*, oleh karena itu, maka cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan **gugatan tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).**

D. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL).

11. Bahwa yang dimaksud dengan surat gugatan kabur (obscuur libel) adalah Surat Gugatan tidak jelas isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Tidak jelas dalam arti yang luas diantaranya antara Posita dan Petitum tidak ada kesesuaian atau saling bertentangan, antara jenis gugatan dengan isinya tidak jelas atau tidak ada kesesuaian. Dan ataupun fakta hukum yang juga tidak jelas Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas. Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 menyebutkan: *"..yang dimaksud dengan obscuur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).."*



12. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum**

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Dalam Petitum Nomor 2 disebutkan Penggugat Memohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan "...Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.." . bahwa dari Nomor 1 sampai dengan 15 Posita dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun keterangan yang menyatakan meminta untuk dijadikan sita jaminan barang apapun, dan apalagi yang dimohonkan tidak lah jelas HAL apa yang dimohonkan, sehingga menurut Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 menyebutkan: "...yang dimaksud dengan obscur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)..", dan cukup beralasan kepada Yang Mulia yang memeriksa perkara menyatakan Gugatan penggugat termasuk kategori obscure Libel (kabur) dan menyatakan **gugatan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

13. **Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum**

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Bahwa dalam petitum gugatan penggugat pada Nomor 3, disebutkan sah jual beli dan pada petitum Nomor 4 Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik. Bahwa sebagaimana dihubungkan dengan posita gugatan penggugat, tidak ada satupun yang menjelaskan sah nya jual beli atas objek tersebut dan juga penggugat telah beritikad baik, hal ini telah jelas penggugat tidaklah memenuhi unsur syarat meteril dalam sebuah gugatan, apabila dikaitkan dengan permintaan (petitum) dan



keterangan (posita) tidak lah sesuai, sehingga kategori tersebut adalah kategori gugatan tidaklah jelas (*obscure libel*);

14. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Sebagaimana dalam petitum nomor 5 (lima), Bahwa tidak ada satupun keterangan yang menjelaskan tanah beserta sertifikat adalah milik penggugat (*sebidang tanah dan bangunan milik Turut Tergugat yang berukuran panjang 9 meter, lebar 6 meter, terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI*), dan dalam posita pun tidaklah dijelaskan sinkronisasi dengan petitum, sehingga tidaklah bisa dikategorikan sebagai gugatan yang dapat diterima akan tetapi secara hukum acara gugatan penggugat tidaklah dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

15. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Sebagaimana dalam petitum nomor 6 (enam), disebutkan “...memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk Bersama-sama dengan Penggugat untuk membuat dan menandatangani akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dan dihadapan Notaris...”. bahwa sebagaimana dalam posita gugatan penggugat tidak ada satu kalimat pun yang menyatakan meminta/memohon untuk memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat. Bahwa pada dasarnya penggugat tidaklah mempunyai hubungan hukum apapun kepada Turut Tergugat, sehingga kategori petitum penggugat tidak lah berdasar sehingga patut apabila dikesampingkan oleh yang Mulia Majelis



Hakim dan gugatan penggugat tidaklah dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

16. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum. Sebagaimana dalam Petitum nomor 7 (tujuh), disebutkan bahwa “...untuk memberi ijin dan kuasa, bertindak untuk dan atas nama penggugat guna menandatangani akta jual beli kepada pejabat akta tanah apabila Tergugat tidak ada keberadaanya atau tidak hadir dan sekaligus penggugat beritindak untuk dan atas Namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek a quo....”

Bahwa tidak ada satupun keterangan (dalam posita) yang menjelaskan dalam gugatan penggugat memohon kepada majelis hakim sebagaimana dalam petitum nomor 7 (tujuh), sehingga untuk memenuhi gugatan penggugat telah sesuai tidak terpenuhi sehingga patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menetapkan gugatan penggugat tidak dapat diterima /*Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

17. Bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan Petitum

dan ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum, sebagaimana dalam petitum gugatan penggugat Nomor 9 (sembilan), 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas), yang sekiranya “.....Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat...”, dan dikaitkan dengan posita Nomor 11 (sebelas), menjelaskan “....bahwa, akibat perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka telah menimbulkan kerugian bagi penggugat berupa uang jual beli hak atas tanah yang diatas yang akan dibeli dari pihak



ketiga sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).dst. pada point selanjutnya.

Sebagai suami dari Tergugat, Turut Tergugat membantu dan membantah Penggugat, Bahwa penggugat mengklaim telah merugi dari Turut Tergugat sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah keadaan yang keliru dan menyesatkan dan tidak mempunyai dasar.

Bahwa telah dijelaskan sebagaimana keterangan Tergugat diatas mengenai *Legal Standing dan ingkar janji*, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan penggugat sehingga tidak ada dasarnya Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat.

18. Bahwa setelah semua rentetan keterangan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat dan akibat dari semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat pada gugatannya baik dari semua point posita (1sd.15) dan petitum semua point Nomor 1sd.13 tidaklah mempunyai dasar ketentuan dan tidak mempunyai kaitan dengan Turut Tergugat sehingga patut apabila Gugatan Penggugat dinyatakan kabur/tidak jelas/Obscure libel, sebagaimana dimaksud dalam Gugatan adalah **tidak jelas** karena tidak sesuai atau bertentangan dengan Pasal 8 Rv. Yang berbunyi **“...bahwa penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas...”** dan oleh karenanya **harus dinyatakan tidak dapat diterima** sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. K/Sip/1970, yang menyatakan **“tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”** dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 803 K/Sip/1973 tanggal 5 juni 1975, yang menyatakan: **“petitum yang tidak sejalan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

19. Bahwa kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/PDT/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan pada intinya : *"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)". Maka Kami memohon yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh Pengadilan/Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)".*

II. DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas;
15. Bahwa dalil-dalil yang terurai dalam bagian Eksepsi mohon dianggap pula sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalil yang terurai dalam bagian pokok perkara ini;
16. Bahwa Turut Tergugat hanya akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang berkaitan dengan Turut Tergugat atau hal-hal yang diketahui kebenarannya oleh Turut Tergugat untuk dalil-dalil lain yang tidak dijawab, mohon dianggap Turut Tergugat tidak tahu atau dalil tersebut tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat;
17. Bahwa Sebagai suami dari Tergugat, Turut Tergugat membantu jawaban bahwa Tergugat adalah orang yang berhak secara hukum atas obyek perkara yang di klaim oleh penggugat yang terletak di Jalan Kedung Turi 4/19, RT 004-RW 008, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel.

Halaman 46 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No.

25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI.....” ;

18. Bahwa Tergugat menjual tanah tersebut seharga 60juta kepada sdri. Faini pada sekitar tahun 2011 dan telah dibayar secara lunas oleh sdri. Faini, dan pada masa itu Tergugat memberikan kwitansi tanda pelunasan pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut di atas;

19. Bahwa Dalam Posita nomor 4 (*empat*), Penggugat mendalilkan “... *bahwa, Tergugat yang selama bertindak dalam masalah jual beli diatas telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu Turut Tergugat yang telah berjanji untuk membantu pengurusan peralihan haknya (balik nama) ke atas nama Penggugat...*”

Bahwa Dalil yang yang disampaikan Penggugat tersebut tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya (keterangan yang dibuat-buat), sehingga tidak ada kaitan Turut Tergugat dengan istrinya (Tergugat) mengenai masalah jual beli tanah tersebut.

Bahwa dalil penggugat sangatlah menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta hukum, bahwa tidak ada satupun pengakuan dari Turut Tergugat mengatakan Berjanji akan membantu kepengurusan sehingga dalil tersebut patutlah ditolak oleh Majelis Hakim.

20. Bahwa Dalam Posita nomor 5 (*lima*), Penggugat mendalilkan “....*Bahwa, oleh karena kwitansi tanda penerimaan uang jual beli hak atas tanah di atas telah hilang maka pada tanggal 10 Desember 2012 telah dibuatkan kwitansi lagi sebagai kwitansi pengganti oleh Tergugat sebagai bukti hak atas tanah di atas telah dijual oleh Turut Tergugat kepada Penggugat...*”

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah sepenuhnya tidaklah benar. atas hilangnya kwitansi sepenuhnya adalah kecerobohan penggugat, bahwa penggugat tidaklah bisa menjelaskan hilang dikarenakan apa, penggugat tidaklah bisa menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya

Halaman 47 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

kwitansi yang dibuat oleh Turut Tergugat pada tanggal 10 Desember 2012, yang pada awalnya Turut Tergugat tidaklah mengetahui persoalan jual beli tersebut antara Tergugat dengan Penggugat sehingga dalam posita penggugat patutlah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara.

Bahwa penggugat mengatakan kwitansi adalah bukti kepemilikan yang sah *"..Kwitansi sebagai bukti hak atas tanah.."*, pernyataan tersebut adalah pernyataan yang keliru dan tidak berdasar, kwitansi bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah, sehingga pernyataan Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."*

21. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagaimana dalam Posita nomor 6 (enam), *"...Bahwa, pada tahun 2023 Penggugat berkeinginan untuk menjual hak atas tanah di atas kepada pihak lain, dan untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli tersebut sangat dibutuhkan sekali surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak penjual, namun hal tersebut setelah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat ternyata Tergugat tidak keberatan tetapi dengan syarat Penggugat harus membayar di depan terlebih dulu kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) atau sebesar 18 % dari harga jual tanah yang ditawarkan Penggugat kepada pihak ketiga, dengan kata lain sebelum Tergugat menyerahkan surat-surat identitas Turut Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat harus*

Halaman 48 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar dulu uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) kepada Tergugat....". Bahwa Pernyataan penggugat ini adalah keliru dan sepenuhnya tidak benar, sehingga menyesatkan. Bahwa Turut tergugat tidak urusan dengan penggugat dalam bentuk apapun apalagi diikutsertakan dalam gugatan, bahwa Tergugat yang awalnya menyarankan sdri. Faini (penggugat) untuk membalik nama atas nama sdri. Faini dulu baru kemudian dijual kepada orang lain, sehingga kaitannya penjual dengan pembeli tidak lagi terulang lagi kepada Tergugat.

Bahwa atas saran tersebut, Tergugat di datangi seseorang yang bernama Nisa (calon pembeli baru tanah tersebut), untuk menerima tawaran 18juta kepada Tergugat asalkan menerima balik nama atas nama Nisa (calom pembeli), sehingga ada intervensi dari pihak ini(nisa/calon pembeli).

Sehingga kemudian istri turut tergugat (Tergugat) tidaklah mempermasalahkan apalagi mengharapkan uang 18juta tersebut, bahwa kemudian dikarenakan saran Tergugat tersebut tidak dengar oleh sdri. Nur Faini (Penggugat) yang telah di provokatori oleh saudaranya Nur Faini dan sdri. Nisa, Maka seikhlasnya Tergugat menuruti permintaan sdri. Nur Faini. Balik nama langsung kepada sdri. Nisa (calon pembeli). Bahwa sampai pada Notaris dan oleh karena tanpa keterangan yang jelas, bersama-sama para pihak pulang. Bahwa kemudian sdri. Nisa (calon pembeli) membuat status yang sekiranya menyindir Tergugat sekira kalimat "*kalau mau kaya kok maunya instan*", kemudian direspon oleh Tergugat dan diketahui oleh Turut Tergugat, dan menanyakan status tersebut. dan dimulai dari sdri. Nisa (calon pembeli) dengan mengatakan kata-kata kasar kepada Tergugat dengan menuduh-nuduh yang tidak benar, dan Tergugat tidak menerima kalimat kasar/fitnah tersebut, sehingga tidak ada komunikasi lagi dengan Nisa/calon pembeli, sampai adanya gugatan *a quo*.

Halaman 49 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

22. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya sebagaimana dalam Posita nomor 7 (tujuh) dan point 8 (delapan) dan point 9 (sembilan), yang pada intinya *penggugat mengklaim* :

- *Tergugat mempunyai kewajiban untuk proses jual beli;*

Bahwa tidak ada dasarnya Penggugat menyatakan Tergugat mempunyai kewajiban untuk akad jual beli dengan pihak ketiga (seseorang yang bernama sdri Nisa calon pembeli).

- *Tergugat memberi syarat uang 18 juta baru kemudian Tergugat mau menyerahkan jual beli kepada nisa/calon pembeli;*

Bahwa Turut Tergugat tahu sendiri, bahwa penggugat memberikan keterangan yang keliru sehingga menyesatkan, penggugat tidak mempunyai dasar untuk memaksa Tergugat akad jual beli kepada pihak ketiga (sdri.nisa/calon pembeli), kronologis awalnya adalah bermula calon pembeli/sdri. Nisa mengiming-imingi uang 18juta kepada Tergugat agar rela balik nama langsung atas nama sdri. Nisa (calon pembeli) dengan melangkahi sdri. Nur Faini, sehingga atas dasar hukum/legal standing Tergugat tidak rela.

- *Penggugat telah memberi peringatan secara patut menurut hukum baik lisan, telpon, maupun 2 kali somasi (untuk segera menyelesaikan kewajibannya jual beli;*

Bahwa Penggugat telah salah dalam menyatakan Tergugat memberi peringatan secara patut menurut hukum dengan lisan, telpon, 2 kali somasi, Penggugat mengatakan Tergugat wajib menyelesaikan kewajiban akad jual beli kepada orang pihak ke-3 (ketiga), adalah keliru dan tidak berdasar Tergugat mempunyai kewajiban akad jual beli kepada pihak ke-3 (ketiga).

- *mengklaim telah ingkar janji untuk menyerahkan identitasnya sekaligus tanda tangan akad jual beli;*

Halaman 50 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar menyatakan Tergugat telah ingkarjanji/wanprestasi, dan Tergugat telah menguraikan keterangan *Penggugat tidak mempunyai dasar hukum/legal standing (wanprestasi) kepada Tergugat*, sebagaimana telah Turut Tergugat jelaskan diatas pada point eksepsi dan pada point pokok perkara, sehingga Turut Tergugat tidak perlu menjelaskannya lagi.

23. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 10 (sepuluh), mengatakan yang pada intinya, “... *Penggugat mengalami kerugian, bunga dan biaya akibat Tergugat wanprestasi*”. pernyataan tersebut adalah sepenuhnya keliru dan tidak berdasar, Penggugat tidaklah bisa membuktikan Tergugat telah wanprestasi apalagi menuntut kerugian, sehingga patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim mengenyampingkan pernyataan tersebut.

24. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 11 (sebelas), mengatakan yang pada intinya, “....*akibat Tergugat wanprestasi, Penggugat mengalami kerugian Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) senilai jual beli hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga...*”. pernyataan tersebut adalah pernyataan yang keliru sepenuhnya, sampai pada penggugat bisa membuktikan Tergugat telah wanprestasi selama itu pula tidak ada kerugian di dalamnya, dan keterangan hal tersebut telah diuraikan Turut Tergugat pada keterangan eksepsi dan pada pokok perkara diatas, sehingga jikalau ditelaah, justru Tergugatlah yang mengalami kerugian dimana Tergugat mengalami kerugian baik materil (telah membawa jasa pengacara sebesar Rp.100.000.000,-) dan maupun kerugian immateril, telah memberi tekanan psikis dari penggugat maupun orang pihak ketiga (sdri. Nisa calon pembeli), dimulai dari omongan kata kasar, kata fitnahan dan masyarakat sehingga aktifas pekerjaan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersosial kepada masyarakat terganggu dan apabila disimulasikan kerugian sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

25. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 12 (dua belas), mengatakan yang pada intinya, *"...Penggugat mengalami kerugian, dan Tergugat harus membayar bunga sebanyak 3% sebagaimana berlaku pada bunga Bank..."*. pernyataan Penggugat tidaklah berdasar sehingga menyesatkan siapapun yang membacanya, keterangan kerugian yang tidak berdasar sebagaimana Turut Tergugat uraikan diatas baik pada Eksepsi maupun pada pokok perkara, sudah cukup untuk membantah keterangan gugatan penggugat tersebut
26. Bahwa didalam gugatannya menjelaskan dalam posita Nomor 13 (tiga belas) dan pada point 14 (empat belas) dan pada point 15 (lima belas), mengatakan yang pada intinya,
3. bahwa pada point 13 (belas), *"...meminta Pengadilan Negeri Surabaya, menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom (uang paksa), karena diduga Tergugat akan ingkar dan lalai..."* . pernyataan Penggugat Tersebut membuat kebingungan siapapun yang membacanya, dan pernyataan yang tidak berdasar, sehingga patut dikesampingkan, Penggugat mengklaim Tergugat akan ingkar dan lalai hal tersebut tidak lah berdasar.
4. Bahwa pada point 14 (empat belas). *"..Bahwa, Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan pula terhadap Tergugat yang akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang*

Halaman 52 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan milik Turut Tergugat...". pernyataan Penggugat tersebut tidaklah berdasar, sehingga secara hukum, Tergugat masih lah pemilik yang sah secara hukum sebagaimana dalam maksud Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa, "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan."

Sehingga apabila Penggugat mengklaim tanah tersebut milik Penggugat sendiri maka hal tersebut tidaklah bisa dibuktikan dengan apapun apalagi dengan bukti akta autentik (sertifikat), hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam maksud Pasal 163 HIR-283 RBg menyatakan "Barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu".

Bahwa berdasarkan Fakta maupun dasar hukum tersebut diatas, Maka Turut Tergugat Memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya yang Memeriksa dan Mengadili Perkara, agar berkenan memutuskan perkara sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

3. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 53 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menerima dalil-dalil jawaban dari Turut Tergugat untuk seluruhnya.
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
6. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Atau, Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang Seadil-adilnya Menurut Hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat selanjutnya telah memberikan tanggapan dalam Repliknya tertanggal 26 Nopember 2023, dan selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan tanggapan dalam Dupliknya masing-masing tertanggal 18 Desember 2023, masing-masing melalui prosedur secara e litigasi sebagaimana telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang untuk menyingkat uraian Putusan dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Kwitansi tertanggal 10 Desember 2012, diberi tanda P-1 ;
2. Sertifikat Hak Milik No. 1662 a.n. ELDAWATI, diberi tanda P-2 ;
3. Surat Pernyataan, diberi tanda P-3 ;

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy sebagai berikut :

1. KTP ELDA WATI (Tergugat), diberi tanda T-1 ;
2. Sertifikat Hak Milik No. 1662/Kel. Kedungdoro Surat Ukur tertanggal 24 Agustus 2010 No. 25/Kedungdoro/2010 seluas 54 M2 atas nama ELDA WATI, diberi tanda T-2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Jual Beli (Akta PPAT) Nomor 004 / 2009, yang dibuat pada tanggal 12 bulan Mei 2009 yang dibuat oleh PPAT Probo Nuriarsi, S.H., diberi tanda T-3 ;

Bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopy sebagai berikut :

1. KTP Suhandoyo (Turut Tergugat), diberi tanda TT-1 ;

Bahwa foto copy surat bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan saksi, sebagai berikut :

1. Saksi Budi Wiyono, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan darah dengan Tergugat dan Turut Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat akan tetapi mengenal Turut Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa pernah ditempati oleh 3 (tiga) orang, yang bernama bade. Dan duanya lagi adalah Dua pak, Ibu Nur Karimi sama kakaknya yang sudah meninggal;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut kosong dan tidak tahu ukurannya pak, tidak tahu siapa yang menempati;
- Bahwa saksi tidak tahu apa-apa terkait tanah sengketa tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi Sri Noerijati, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan darah dengan Tergugat dan Turut Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sebidang tanah di Jalan Kedungturi No. 4 Panjang 9 meter dan Lebar 6 meter;
- Bahwa saksi mengenal Nur Faini karena tetangga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena istri dari paklek (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui telah dijual oleh elda wati kepada mas Bاده sama mbak Ani (Nurfaini) dan ditempati bاده;
- Bahwa saksi mengetahui saksi dengar dijual kepada bاده sebesar 60 juta ;
- Bahwa setelah itu dipakai oleh bاده dan sekarang telah roboh;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Ribut Yuliawan, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan darah dengan Tergugat dan Turut Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa saksi menginginkan tanah tersebut untuk memperluas tanah rumah;
- Bahwa saksi mengenal Nur Faini karena tetangga dulunya;
- Bahwa sebenarnya istri saksilah yang bertransaksi dengan elda waty;
- Bahwa saksi tidak tahu apa-apa terkait tanah dulunya dibeli kesiapa;
- Bahwa saksi minta tolong ke elda waty untuk langsung balik nama atas nama istri saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ternyata terhambat transaksi di Notaris;

Halaman 56 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau istri saksi bertengkar dengan elda wati karena status WA;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. Saksi Annisah Impiyana, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan darah dengan Tergugat dan Turut Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Nur Faini karena tetangga dulunya;
- Bahwa Saksi kenal dengan elda wati karena tetangga rumah;
- Bahwa Saksi kenal suhandoyo karen paklek suami;
- Bahwa Saksi ingin beli tanah tersebut untuk memperluas;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sertifikat atas nama elda wati;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sertifikat bukan atas nama Nur faini;
- Bahwa Saksi ingin beli tanah tersebut dari elda wati langsung;
- Bahwa Saksi ingin mengajak elda wati balik nama tanpa melibatkan nur faini;
- Bahwa Saksi ingin memberikan uang 18juta presentase dari transaksi jual beli di Notaris;
- Bahwa Saksi ingin memberikan uang 18juta ke elda wati apabila menghendaki balik nama di notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau elda wati menolak lantaran saran elda wati belum diterima;
- Bahwa Saksi khilaf atau tidak sengaja membuat status di story WA, yang mana menyinggung perasaan elda wati;
- Bahwa Saksi tidak tahu jikalau elda wati marah dan sakit hati karena dikatakan "ingin cepat kaya dengan cara pintas"

Halaman 57 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menganggap elda wati tidak mau bayar pajak karena itu bade itu belum balik nama;
- Bahwa Saksi ingin beli tanah itu tanpa bayar pajak doble dari nur faini dari elda wati;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti tertulis juga telah mengajukan pembuktian saksi sebagai berikut :

Saksi Imron Mardianto, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan darah dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal Nur Faini karena tetangga;
- Bahwa saksi hanya mengetahui tanah sengketa antara nur Faini dan Elda Wati semenjak Nur Faini menempati lokasi tersebut sekitar tahun 2012;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara e-litigasi;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

Halaman 58 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tahun 2011 Penggugat membeli Objek sengketa kepada Tergugat, kemudian pada tahun 2023 berkeinginan untuk menjual kepada pihak lain;
- Bahwa untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli tersebut dibutuhkan surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak penjual, namun Tergugat meminta syarat Penggugat harus membayar di depan terlebih dulu kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut Penggugat telah 2 (dua) kali mengirimkan surat teguran/somasi kepada Tergugat agar segera menyelesaikan kewajibannya tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak mengindahkannya, sehingga Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, juga mengajukan Eksepsi;

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi terkait penggugat tidak punya hak dan kapasitas kedudukan hukum (*legal standing*):

- Karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Sah objek sengketa
- Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat

Eksepsi gugatan penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis hakim telah meneliti posita gugatan dan ternyata eksepsi tersebut bukan mengenai sengketa kewenangan dan berkaitan dengan pembuktian, sehingga dipertimbangkan bersama pokok perkaranya;

DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 59 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada dasarnya Para Tergugat telah membenarkan sebagian gugatan Penggugat, dan Penggugat juga tidak membantah jawaban Para Tergugat bahwa benar Tergugat yang berhak secara hukum atas obyek perkara telah menjual secara di bawah tangan kepada Penggugat sekitar tahun 2011 dan telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa bentuk pengakuan diatur dalam Pasal 174, 175, 176 HIR dan pasal 1923–1928 BW, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pengakuan merupakan keterangan yang membenarkan peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawan. Menurut Pasal 174 HIR dan pasal 1925 BW pengakuan merupakan bukti sempurna terhadap yang melakukannya, baik secara pribadi maupun diwakilkan secara khusus. Dalam hal ini pengakuan juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan, yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (pasal 1926 ayat 2 nomor 4 BW). Pengakuan Tergugat membebaskan Penggugat untuk membuktikan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh peristiwa yang terurai di atas yang harus dinyatakan telah terbukti secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan dalih sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil gugatan tersebut pada dasarnya Tergugat membantah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat yang tidak punya hak dan kapasitas kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat karena Penggugat bukan merupakan Pemilik Sah objek sengketa;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (*persona standi in judicio*);



- Bahwa prosedur yang benar Penggugat harus membalik nama atas nama Penggugat dulu baru kemudian dijual kepada orang lain sehingga tidak ada dasarnya Penggugat menyatakan Tergugat mempunyai kewajiban untuk akad jual beli dengan pihak ketiga (seseorang yang bernama sdri Nisa calon pembeli), sehingga Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa menyikapi beda pendapat diantara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim berpegang pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, **bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu,** atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan", sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 163 HIR berlaku azas **bahwa barang siapa melontarkan dalil di persidangan maka ia harus membuktikan dalilnya tersebut**, oleh karenanya apabila ketentuan tersebut dihubungkan dengan perkara ini, maka kepada Penggugat diberikan beban pembuktian dalil gugatannya yaitu adanya kesepakatan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk akad jual beli dengan pihak ketiga (seseorang yang bernama sdri Nisa calon pembeli);

Menimbang, bahwa mengenai keabsahan jual beli yang objeknya tanah, maka para pihak terikat ketentuan yang diatur dalam UUPA dan turunannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli dengan prinsip dasar terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Kemudian peraturan turunannya PP No. 37 Tahun 1998 tentang Kewenangan PPAT yaitu membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mendasarkan dalam dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan "pada tahun 2023 Penggugat berkeinginan untuk menjual hak atas tanah di atas kepada pihak lain, dan untuk memenuhi persyaratan pembuatan akta jual beli tersebut sangat dibutuhkan sekali surat-surat identitas Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak penjual";

Menimbang, bahwa adalah beralasan hukum jika Tergugat berkeberatan untuk melakukan transaksi atas objek sengketa di hadapan PPAT antara Tergugat dengan pihak lain, karena berdasarkan peraturan perundangan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat hanya terikat untuk mengajukan tuntutan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan transaksi dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, meskipun secara materiil pembayaran atas harga objek sengketa dan penyerahan atas objek sengketa sudah terjadi dan sah menurut hukum, dan ada kewajiban Penggugat dan Turut Tergugat untuk dapat hadir menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT, namun untuk memaksa Tergugat melakukan transaksinya dengan pihak lain menjadikan tidak sesuai dengan peraturan perundangan dan merupakan posita Penggugat menjadi tidak sinkron dengan tuntutan Penggugat dalam petitum-petitumnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur;

Halaman 62 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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 berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka eksepsi dari Tergugat mengenai gugatan kabur dapat dibuktikan secara sah, sehingga dapat diterima dan gugatan **Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;**

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonsensi beralasan hukum dan gugatan Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsensi pihak Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi;

Memperhatikan, Pasal 174,175, 176 HIR, Pasal 1243 KUHPer dan peraturan lain terkait;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima eksepsi dari Tergugat dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonsensi;
2. Menyatakan gugatan dari Penggugat dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI ;

- Menyatakan gugatan dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima;

Halaman 63 Putusan Perdata Nomor 986/Pdt.G/2023/PN Sby

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp.430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Rabu tanggal 28 Pebruari 2024, oleh kami : Widiarso, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H. dan I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 06 Maret 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui media elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mohammad Tohir, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim kepada para pihak secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

ttd

ttd

Abu Achmad Sidqi Amsya, S.H.

Widiarso, S.H., M.H.

ttd

I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Mohammad Tohir, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATK	: Rp.	95.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp.	255.000,00
4.	Biaya PNPB Panggilan	: Rp.	30.000,00
5.	Redaksi	: Rp.	10.000,00
6.	<u>Materai</u>	: Rp.	10.000,00 +
	Jumlah	: Rp.	430.000,00

(empat ratus tiga puluh ribu rupiah);