



PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Huntoro Santosa**, bertempat tinggal di Jl. Tangkuban Perahu No. 20 Rt/rw.007/004, Kel. Mulyoharjo, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Kel. Mulyoharjo, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WENDY NAPITUPULU, S.H.CPLC.CPCLE 2. JIMMI SILALAH, S.H.,M.H** Dan keduanya Advokat/ Pengacara pada kantor Hukum **LEMBAGA BANTUAN HUKUM GERAKAN MASYARAKAT BAWAH INDONESIA MILITER JAWA TENGAH (LBH GMBI WILTER JATENG)** yang berkantor di Griya Mejasem Baru 4 (parama Regency) lantai 1 No. 14, Mejasem Barat, Kabupaten Tegal berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2021 yang di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 22 September 2021 No. 164/SK/2021/PN Pml., sebagai **Penggugat**.

Melawan

- 1. Ir. Sulatif Julianto**, bertempat tinggal di Jl. Urip Sumoharjo Rt/rw. 002/007, Kel. Pelutan, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**
- 2. Dra. Martini**, bertempat tinggal di Jl. Urip Sumoharjo Rt/rw. 002/007, Kel. Pelutan, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat II;**

Dalam hal ini **Tergugat I dan Terguat II** memberikan kuasa kepada **ABAS FATUROCHMAN, S.H. 2. EDY HERMANTO, S.H.M.Kn.** Dan keduanya Advokat/ Pengacara yang berkantor di Jl. Ahmad Yani N0.51

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



RT.01/Rw.01, Desa Purwosari, Kecamatan Comal  
Kabupaten Pematang berdasar surat kuasa khusus  
tanggal 04 Oktober 2021 yang di daftarkan di  
kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang pada  
tanggal 5 Oktober 2021 No. 170/SK/2021/PN Pml.  
Sebagai PARA

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat bukti para pihak yang berperkara ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20  
September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Pematang pada tanggal 20 September 2021 dalam Register Nomor  
30/Pdt.G/2021/PN Pml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah yang  
terletak di kelurahan pelutan kecamatan pematang kabupaten pematang  
berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 4187 sebagaimana surat ukur  
tanggal 1/11/2002 Nomor: 01073/PLT/2002 dengan luas 203 m2 (duaratus  
tiga meter persegi). Dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):  
11.34.08.16.01169 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang  
Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB): 33.27.080.016.027-0024.0. (Bukti  
– P1)
2. Bahwa diatas sebidang tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah  
yang di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa itikad baik sejak  
tanggal 1 april 2012 hingga sampai saat ini.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat memiliki hak untuk  
mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I dan  
Tergugat II karena merugikan Penggugat.

#### **B. FAKTA HUKUM YANG MENJADI DASAR GUGATAN**

4. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik Nomor: 4187 sebagaimana surat ukur  
tanggal 1/11/2002 Nomor: 01073/PLT/2002 dengan luas 203 m2 (duaratus  
tiga meter persegi) adalah milik dari Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai kesanggupan untuk membayar hutang kepada Penggugat maka melepaskan haknya tersebut kepada Penggugat.

5. Bahwa pada tanggal 20 September 2010, Tergugat I dan Tergugat II memberikan Penggugat Kuasa Khusus untuk menjual objek sertipikat Hak Milik Nomor 4187. Kuasa tersebut dibuatkan dihadapan notaris Untung Waluyo, S.H. dengan nomor 16. Kuasa Untuk Menjual tersebut isinya yaitu sebagai berikut:

- untuk menjual, mengalihkan/ mengoperkan, melepaskan hak, dalam bentuk dan dengan cara apapun kepada siapapun termasuk kepada yang diberi kuasa, dengan memakai harga, ketentuan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik dan/atau dikehendaki oleh yang diberi kuasa, baik sebagian maupun keseluruhan tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak didalam: Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Pemalang, Kelurahan Pelutan, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4187 Kelurahan Pelutan yang diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 1-11-2002, Nomor 01073/PLT/2002 luas 203 m<sup>2</sup> (duaratus tiga meter persegi) terdaftar atas nama: 1. Ir. Sulatip Yulianto 2. Dra Martini sebagaimana sertipikat (Tanda 4 Bukti Hak) yang di keluarkan kantor pertanahan kabupaten pemalang tanggal 10 Maret 2003.
- demikian dengan meliputi segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam, ditempatkan diatas tanah tersebut baik yang sekarang telah ada maupun yang dikemudian hari akan didirikan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang menurut sifat, guna/peruntukannya atau menurut ketentuan peraturan perundangundangan ataupun peraturan hukum dinyatakan sebagai benda tetap (benda tak bergerak). (Bukti – P2)

6. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2011, Tergugat I dan Tergugat II membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Nomor: 198/L/XII/2011 dihadapan Notaris Untung Waluyo, S.H. yang isinya yaitu :

Menyatakan bahwa apabila pada tanggal 31 Maret 2012 kami tidak membayar lunas hutang-hutang kami kepada Bapak Huntoro Santosa (Penggugat), maka pada tanggal 1 april 2012, kami wajib mengosongkan tanpa syarat apapun dan bangunan rumah: Sertipikat Hak Milik Nomor 4187, Surat Ukur tanggal 01 Nopember 2002, Nomor 10073/PLT/2002, luas 203 m<sup>2</sup>, atas nama 1. Ir. Sulatif Julianto 2. Dra Martini, yang terletak di Kelurahan Pelutan Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang.

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila pada tanggal 1 april 2012 kami belum mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut, maka Bapak Huntoro Santosa bisa meminta bantuan kepada pihak berwajib untuk mengeluarkan kami secara paksa tanpa persyaratan apapun. Akan tetapi hingga Gugatan ini dilayangkan Tergugat I dan Tergugat II masih belum mengosongkan objek perkara aquo (Bukti – P3)

5. Bahwa Surat Pernyataan Nomor: 198/L/XII/2011 yang telah dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris Untung Waluyo, S.H merupakan pernyataan yang tidak pernah dilaksanakan sesuai dengan isinya sebagaimana akan mengosongkan tanah dan bangunan.

6. Bahwa dengan adanya Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor: 16 dan Surat Pernyataan Nomor: 198/L/XII/2011 dari Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat berhak atas kepemilikan objek sebagaimana isi yang telah tertuang di dalam kedua surat tersebut. Sehingga penggugat melakukan peralihan objek tersebut dengan cara jual-beli.

7. Bahwa kemudian pada tanggal 10 April 2014 terjadilah jual-beli secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dilakukan dengan harga Rp. 120.000.000 (seratus duapuluh juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No: 414/JB/Pml/IV/2014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, S.H. (Bukti – P4)

8. Bahwa Obyek yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 4187 sebagaimana surat ukur tanggal 1/11/2002 Nomor: 01073/PLT/2002 dengan luas 203 m2 (duaratus tiga meter persegi) terletak di Kelurahan Pelutan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas:

- Utara : Ida Sumida cs
- Timur : Wa'an
- Selatan : Ir. Sulatip
- Barat : Trotoar

9. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mempunyai itikad baik untuk secara sukarela mengosongkan unit bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Pemalang, Kelurahan Pelutan, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 64187 memiliki

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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

dampak yang di alami oleh Penggugat. Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial berupa:

- a) Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat oleh tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut: :

@Rp. 75.000.000 x 7 tahun = Rp. 525.000.000 (limaratus duapuluh lima juta rupiah).

- b) Kerugian Imaterial yang timbul merupakan waktu sejak 10 April 2014 hingga dengan sampai saat ini memiliki nilai yang sangat mahal karena berkaitan dengan waktu dimana waktu tersebut tidak dapat digantikan dengan apapun. Oleh karenanya kerugian immaterial yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 750.000.000 (tujuhratus limapuluh juta rupiah).

## C. ANALISIS YURIDIS

10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak beritikad baik untuk secara sukarela mengosongkan obyek perkara A Quo merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

11. Bahwa Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan, setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang di timbulkan oleh perbuatannya, tetapi juga disebabkan oleh kelalaian nya. Oleh karena itu perlu kiranya Tergugat I dan Tergugat II memahami dan mentaati kewajiban yang dimaksud sebagaimana bunyi Pasal tersebut.

12. Bahwa berdasarkan Surat Edarat Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, memberi pengertian mengenai pembeli yang beritikad baik. Pembeli yang beritikad baik yang perlu di lindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah di tentukan peraturan perundangundangan dimana dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

13. Bahwa pada Pasal 1457 KUHPerdara mengatur Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijanjikan. Dengan demikian, perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian, yakni dari penjual berkewajiban menyerahkan barangnya (hak kebendaan), dan dari sisi pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut. Dengan dasar tersebut, Penggugat dapat disebut sebagai pembeli yang baik karena sudah melaksanakan kewajibannya sebagaimana pembeli untuk membayar sesuai harga dalam Akta jual beli.

14. Bahwa atas keterlambatan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka Tergugat I dan Tergugat II dibebani dengan uang dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya;

15. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pemalang c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berkenan memeriksa gugatan Penggugat dan memutuskan:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Kuasa Khusus Untuk Menjual nomor 16 Yang dibuat dihadapan notaris Untung Waluyo, S.H;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Nomor: 198/L/XII/201 dihadapan Notaris Untung Waluyo, S.H;
4. Menyatakan sah Akta Jual Beli (AJB) No: 414/JB/Pml/IV/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, S.H;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pelutan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik materiil sebesar Rp. 525.000.000,- (limaratus duapuluh lima

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuratus limapuluh juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara aquo;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatan dalam melaksanakan Putusan perkara aquo;

10. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap :

- Untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas ;
- Untuk para Tergugat hadir kuasanya tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui jalan mediasi sebagaimana ditentukan oleh Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, atas persetujuan para pihak Majelis Hakim menunjuk **ST. Iko Sujatmiko, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban tertanggal 10 Nopember 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Obscuur Libel**

Bahwa sebelum menanggapi gugatan Penggugat, Para Tergugat meragukan legal standing dari kuasa hukum Penggugat, yaitu Lembaga Bantuan Hukum LSM GMBI WILTER JAWA TENGAH yang telah mengajukan Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Pemalang. Dikarenakan pada Kop Surat Gugatan Penggugat tidak mencantumkan SK

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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

Kemenkumham. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Pemalang patutlah memeriksa SK Kemenkumham dari Kuasa Hukum Penggugat terlebih dahulu dan memberikan putusan sela yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

## Eksepsi Error In Persona

1. Bahwa Penggugat tidak menggugat Pihak Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang yang telah menerbitkan Sertifikat antara lain sebagai berikut ; Sertipikat Hak Milik Nomor 4187, atas nama Huntoro Santoso, Surat Ukur Nomor : 01073/PLT/2002, NIB : 11.34.08.16.01169 yang terletak di Kelurahan Pelutan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang. Oleh karenanya Gugatan Penggugat yakni kurang pihak (plurium litis consortium) atau dapat klasifikasikan gugatan Penggugat **Error In Persona.**

2. Bahwa Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris/PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Untung Waluyo, S,H sebagai pihak dalam gugatan yang mengeluarkan Akta Jual beli (AJB) dan Surat Kuasa Khusus, Oleh karenanya Gugatan Penggugat yakni kurang pihak (plurium litis consortium) atau dapat klasifikasikan gugatan Penggugat **Error In Persona.**

Berdasarkan uraian tersebut, sehingga menurut Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil dan gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya sepatutnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan : **"Ditolak atau tidak dapat diterima diterima" (niet ontventkelijk verklaard).**

## DALAM POKOK PERKARA / KONPENSI :

1. Bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 1, tidak benar, yang benar bahwa awal mulanya Sertipikat Hak Milik Nomor 4187 atas nama 1. Ir. Sulatip Yulianto dan 2. Dra. Matini adalah sebagai Objek Jaminan Hutang Piutang antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I.
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 2, tidak benar yang benar adalah sejak tanggal 1 April 2012 Tergugat I masih mengalami kesulitan ekonomi, sehingga Tergugat I belum bisa

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



### 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)



menyelesaikan hutang piutang kepada pihak Penggugat.

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 3 dan 4, oleh karenanya Tergugat I pada saat itu masih kesulitan ekonominya maka Tergugat I meminta perpanjangan waktu kepada Penggugat untuk menyelesaikan Hitang Piutangnya. dan Para Tergugat tidak pernah merasa melepaskan haknya atau berniat untuk mengalihkan Objek Sertipikat Hak Milik Nomor 4187 kepada pihak Penggugat.
5. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 5, Tergugat I dan Tergugat II karena kondisinya terdesak sehingga tergugat I dan tergugat II menandatangani Surat Pernyataan tersebut, namun Tergugat I dan Tergugat II tetap berupaya untuk menyelesaikan Hutang piutang tersebut Karena bangunan rumah tersebut adalah peninggalan dari orang tua Tergugat II.
6. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 6 tidak benar, yang benar adalah Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadap ke Kantor Notaris Untung Waluyo apalagi menandatangani Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris/PPAT Untung Waluyo,S.H, karena pada saat itu Tergugat I pada Tanggal 10 April 2014 berstatus sebagai narapidana di Lembaga Perasyarakatan / dirutan. Dan dapat Tergugat I buktikan dengan putusan Nomor 59/Pid.Sus/2012/PN.Tipikor.Smg.
7. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 7 dan 8, tidak benar, yang benar yaitu Penggugat bersihkeras untuk mengosongkan rumah dan Penggugat menyodorkan Kertas Kosong kepada Tergugat II untuk segera ditandatangani. Berhubung waktu itu Tergugat II merasa terdesak dan tanpa di dampingi Suaminya (tergugat I) sehingga akhirnya tergugat II menandatangani kertas kosong tersebut, namun tergugat II tidak mengetahui maksud dan tujuan disuruhnya untuk menandatangani kertas kosong yang diajukan oleh penggugat. Dan Tergugat II juga menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Huntoro Santoso (Penggugat) pada tahun 2015 dengan maksud sebagai bentuk itikat baik untuk mengangsur hutang sisa hutang suaminya (Tergugat I) kepada Penggugat.
8. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada Posita angka 9, tidak benar,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang benar adalah upaya yang dilakukan oleh Pihak Penggugat dalam memproses sertifikat tanah tersebut perbuatan sepihak yang dilakukan oleh pihak Penggugat untuk menguasai tanah dan mengalihkan namanya tanah milik Tergugat I dan Tergugat II.

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II siap menanggung dan siap menyelesaikan hutang piutang dengan pihak Penggugat menunggu setelah Tergugat I keluar dari rutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati para Tergugat (Tergugat I, dan tergugat II) mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.30/Pdt.G/2021/PN.Pml pada Pengadilan Negeri Pemalang, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk keseluruhan;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontventkelijk verklaard*);
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

### **DALAM KONPENSI :**

1. Mengabulkan jawaban para Tergugat (Tergugat I, dan Tergugat II) untuk keseluruhan; untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontventkelijk verklaard*) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

### **ATAU**

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik di persidangan secara elektrionik yang berlangsung di Sistim Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pemalang, begitupun pihak para Tergugat telah mengajukan Duplik dipersidangan secara elektrionik yang berlangsung di Sistim Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Pemalang;

Menimbang bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat terdapat eksepsi walaupun tidak tidak menyangkut kompetensi atau Kewenangan Pengadilan namun Majelis Hakim merasa perlu untuk memutuskan eksepsi tersebut dengan Putusan sela berdasarkan permintaan ataupun tuntutan dari pihak Para Tergugat yakni menyangkut Keabsahan dari Pihak Penggugat sepanjang mengenai pendirian Lembaga Bantuan Hukum LSM GMBI WILTER JAWA TENGAH yang telah mengajukan Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Pemalang yang pada Kop Surat Gugatan Penggugat tidak mencantumkan SK Kemenkumham. Oleh karenanya Pengadilan Negeri Pemalang patutlah memeriksa SK Kemenkumham dari Kuasa Hukum Penggugat terlebih dahulu dan memberikan putusan sela yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Menimbang bahwa selanjutnya atas pertimbangan di atas Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada Persidangan tanggal yang Amarnya sebagai berikut;

1. Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Pihak Para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 30/ Pdt.G/ 2021/ PN.Pml;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan akhir;

Menimbang bahwa dalam perkara daquo telah dilakukan pemeriksaan setempat yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara Aquo yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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)



Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan gugatannya pihak Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di depan persidangan yang antara lain sebagai berikut;

1. Fotocopy sesuai dengan Aslinya Sertifikat Hak Milik No. 4187 diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta kuasa untuk menjual Nomor 16 tanggal 20 September 2010 yang dibuat oleh Notaris Untung Waluyo, S.H diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan nomor: 198/L/XII/2011 diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual beli 414/JB/PML/IV/2014 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, S.H diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak Bumi Bangunan (SPPT/PBB) Tahun 2021 NOP. 33.27.080.016.027-0236.0 diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat yang memberikan keterangan sebagai berikut: Kuasa Para Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa, selanjutnya kuasa hukum Penggugat telah mengajukan saksi-saksi ke depan persidangan yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah /janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi. UNTUNG WALUYO:**

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat ;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dalam persidangan yakni menyangkut masalah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada saat saksi membuat Surat Kuasa untuk menjual N0 16 para Tergugat hadir di Kantor saksi dan juga hadir Penggugat;
- Bahwa Pertama yang datang ke Kantor saksi adalah Tergugat ditemani Kristiyadi, kemudian Tergugat (Sulatif) menerangkan bahwa akan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta dibuatkan Surat Kuasa untuk menjual dengan penerima kuasa Penggugat (Huntoro Santosa) oleh karena Penggugat belum datang kemudian saksi siapkan Akta dulu, dengan perkiraan kalau besoknya datang dan saksi menanyakan kepada Tergugat apakah rumahnya akan dijual jawabnya benar rumah mau dijual dan memberi kuasa kepada Penggugat dan mau dijual sama siapa saja kalau bisa Tergugat menghendaki jual sama Penggugat, kemudian setelah saksi siapkan Akta Kuasa menjual besoknya Penggugat dan Tergugat datang dan mendatangi suat kuasa menjual tersebut;

- Bahwa Yang memohonkan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar membuat surat Kuasa untuk menjual apakah sebelumnya Tergugat punya hutang sama Penggugat karena hanya Tergugat meminta dibuatkan surat kuasa untuk menjual;
- Bahwa dalam Surat pernyataan No. 198/II/XII/2011 menyatakan bahwa apabila pada tanggal 31 Maret 2012 Tergugat tidak membayar lunas hutang-hutang kepada Bapak Huntoro Santosa, maka pada tanggal 1 April 2012 para Tergugat wajib mengosongkan tanpa syarat apapun tanah dan bangunan Rumah dan yang memohonkan surat Pernyataan yaitu Penggugat (Huntoro Santosa);
- Bahwa pada saat itu Penggugat dan Para tergugat datangnya secara bersama-sama tidak ada paksaan dari Penggugat ke para Tergugat untuk membuat surat pernyataan NO. 198/II/XII/2011 ini;
- Bahwa dasar jual beli alasan Penggugat belum ada pembeli, Tergugat memberi kuasa pada Penggugat pada tahun 2014 namun belum ada pembeli sehingga di beli oleh Penggugat sendiri dan dibalik nama atas nama Penggugat;
- Bahwa hal tersebut sejijn dari Tergugat I dan Tergugat II karena itu sudah ada surat kuasa untuk menjual sehingga dasarnya Surat Kuasa untuk menjual pada tanggal 10 September 2010 yang berbunyi untuk menjual atau mengalihkan/mengoperkan, melepaskan hak, dalam bentuk dan dengan cara apapun dan kepada siapapun termasuk kepada yang diberi kuasa, dasar jual beli itu tanpa persetujuan karena ada surat kuasa untuk menjual;
- Bahwa pada saat Tergugat memberikan Kuasa untuk menjual pada Penggugat Tergugat datang ke Kantor saudara bersama Kristiyadi sudah meninggal dunia) dan saat itu Penggugat belum datang;

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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 Pada saat itu yang datang Tergugat dan Penggugat untuk menandatangani surat tersebut kemudian besaoknya barulah ditandatangani oleh Tergugat II yaitu istri dari Tergugat I;
- Bahwa yang membeli Tanah Penggugat sendiri (Huntoro Santosa); dengan harga yang tertulis di Akta jual beli Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) termasuk ongkos ke BPN dan pajak-pajak semua dari uang itu;
- Bahwa Kongkritnya berapa yang dibayarkan saksi tidak tahu karena yang disampaikan hanya uang sebesar tersebut;
- Bahwa cara pembayarannya Penggugat menunjukan Kwitansi kepada saya;
- Bahwa pada saat pembuatan Akta jual beli, yang datang Penggugat saja, Tergugat tidak ikut, dan pada saat saya menanyakan sama Penggugat mengenai Tergugat dan Penggugat menjawab Tergugat masih hidup, namun Penggugat tidak mengatakan bahwa Tergugat ada didalam tahanan;
- Bahwa yang diperjualbelikan berupa Tanah dan bangunan;
- Bahwa dasarnya Akta Surat Kuasa untuk menjual yang pertama Tergugat datang dan memberi Kuasa kepada Penggugat serta berupa Sertifikat hak milik;
- Bahwa saya tidak tahu dan belum pernah melihatnya dan tidak tahu batas-batasnya hanya dikasih tahu kalau letaknya di Jalan urip Sumoharjo Kecamatan Pemalang kabupaten Pemalang;

Menimbang bahwa terhadap keterangan yang diberikan oleh saksi tersebut kuasa para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi AGUS PURWANTO;

- Bahwa syarat-syarat untuk mengurus Akta Tanah ke Badan Pertanahan nasional (BPN ) diantaranya Akta jual Beli, Kwitansi Pembayaran, KTP, Kartu Keluarga dan SPPT terakhir;
- Bahwa saksi I tidak mengetahui letak tanah karena saksi I menguruskan Akta Tanah ke Kantor Badan pertanahan Nasional (BPN) saja;
- Bahwa saksi I tidak mengetahui batas-batas tanah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, kuasa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari foto copi Salinan Putusan Nomor 59/Pid.Sus/2012/PN.Tipikor. Smg diberi tanda Bukti T-1;
2. Fotocopy dari fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Atas nama H. SULatif diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama MARTINI diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-1 dan bukti T.I-2 serta T.1-3 berupa foto copy sesuai asli;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, kuasa hukum Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke depan persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah/ janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **WISNU DESTRI ARIYATNO:**

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris
- Bahwa saksi bekerja sebagai staf bagian penafsiran harga
- Bahwa saksi sering menafsir harga tanah
- Bahwa harga per meter tanah diwilayah obyek milik para Tergugat di tafsir per meternya  $\pm$  (Kurang lebih ) Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) apa bila luas 200 m<sup>2</sup> x 5000.000,- (lima juta rupiah) mendapatkan uang  $\pm$  (kurang lebih) Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- Bahwa saksi melihat obyek tanah milik para tergugat
- Bahwa harga bangunan obyek tanah milik para tergugat sekitar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa bila bangunan tersebut dibeli Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) maka tidak layak.
- Bahwa saksi bekerja di Kantor notaris sejak tahun 2005 bagian penafsiran harga
- Bahwa harga tanah tahun 2010 disaat saksi bermain Tanah Kapling luas 90 m<sup>2</sup> diangka  $\pm$  Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per kapling;
- Bahwa Harga tanah per 1 meter pada tahun 2010 Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan pada tahun 2020 harga per 1 meternya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat obyek tanah milik para Tergugat sekitar 2 bulan yang lalu;
- Bahwa Harga tanah dipinggir jalan diwilayah tersebut sama, tergantung dari maklarnya karena lain maklar lain harga;
- Bahwa saksi menentukan harga obyek tersebut dari Kelurahan setempat;
- Bahwa harga per 1 meter Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) di dapat dari harga pasaran dan mendapat harga Tafsir dari Kelurahan dan harga lapangan

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi, kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

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 sebagaimana tersebut diatas;

### Dalam Eksepsi:

#### Eksepsi Obscuur libel;

Menimbang bahwa dalam mengajukan jawabannya Pihak Para Tergugat telah melakukan eksepsi atau tangkisan mengenai gugatan kabur;

Menimbang bahwa didalam eksepsi tersebut menyatakan bahwa legal standing atau keabsahan dari Kuasa Hukum Pihak Penggugat yakni LSM.WILTER JAWA TENGAH diragukan karena pada kop surat Gugatan Penggugat tidak mencantumkan SK Kemenkumham, oleh karena itu Pengadilan Negeri Pemalang patutlah memeriksa SK Kemenkumham dari Kuasa Hukum Pihak Penggugat terlebih dahulu, dan memberikan Putusan Sela yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap Tuntutan atau dalil dari Pihak Para Tergugat tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela dengan pertimbangan sebagai berikut;

1. Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Pihak Para Tergugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pemalang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 30/ Pdt.G/ 2021/ PN.Pml;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggung biaya perkara hingga Putusan akhir;

Menimbang bahwa dengan demikian maka Eksepsi ini haruslah ditolak;

## **Eksepsi Error in Persona**

Menimbang bahwa selanjutnya dalam jawabannya Para Tergugat telah mendalilkan dalam eksepsinya bahwa seharusnya Pihak Penggugat harus mengugat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang yang telah menerbitkan sertifikat Hak Milik nomor 4187 atas nama Huntoro Santoso dan seharusnya juga Pihak Penggugat harus menyertakan pihak Notarais / PPAT sebagai pihak tergugat karena telah mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) dan surat kuasa khusus sehingga dengan demikian maka Gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak (prulium litis consortium) atau dapat diklasifikasikan Gugatan Penggugat Error in Persona;

Menimbang bahwa terhadap dalil tergugat Tersebut pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut Pihak Penggugat kalau pihak BPN Kabupaten Pemalang menerbitkan Sertifikat atas nama Pihak Penggugat dan pihak Notaris yang menerbitkan akta Jual Beli tersebut tidak ada hubungannya lagi dengan perkara Aquo karena perkara aquo atau gugatan ini menyangkut Perbuatan melawab hukum yang dilakukan oleh Pihak Para tergugat yang tidak mau mengosongkan objek sengketa;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Duplik pihak Para Tergugat telah mendalilkan bahwa seharusnya pihak BPN kabupaten Pemalang harus ditarik sebagai pihak karena proses balik nama telah dilakukan oleh pihak Penggugat di Kantor BPN Kabupaten Pemalang dan pihak Notaris atau PPAT harus ditarik sebagai pihak karena pihak Para Tergugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dan berhadapan langsung dengan pihak Notaris Untung Waluyo, SH;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata mengenai siapa-siapa yang akan digugat menjadi kewenangan dari Penggugat sendiri. Hal ini senada dengan *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 35 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971*, dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa asas hukum acara perdata adalah bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di Pengadilan ;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam eksepsi error in persona tersebut pihak Para Tergugat telah mendalilkan pula mengenai adanya sertifikat Hak Milik nomor 4178 Atas nama Huntoro Santoso dengan Surat Ukur Nomor 01073/PLT/2002 NIB : 11.34.08.16.01169 yang terletak di kelurahan Pelutan Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang serta adanya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Notaris atau PPAT dimana untuk melihat Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli tersebut haruslah diperlihatkan pada saat persidangan perkara aquo telah masuk pada acara Pembuktian, olehnya itu harus terlebih dahulu memeriksa pokok perkara dari gugatan aquo sehingga dengan demikian maka eksepsi dari pihak Para Tergugat telah masuk dalam rana pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi pihak Para Tergugat telah masuk dalam rana pokok perkara maka eksepsi tersebut haruslah di tolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang bahwa pokok Gugatan Penggugat adalah bahwa semula Para tergugat memiliki sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 4187 sebagaimana surat ukur tanggal 1/11/2012 dengan luas 203 M2 adalah milik Para Tergugat namun oleh karena pihak Tara Tergugat tidak mampu untuk melunasi hutangnya maka pihak Pihak Para Tergugat melepaskan haknya kepada Pihak Penggugat, selanjutnya pihak Penggugat membuat surat Kuasa untuk menjual yang dibuat di depan Notaris Untung Waluyo, SH selanjutnya berdasarkan surat Pernyataan untuk mengosongkan objek sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak Tergugat II selanjutnya atas dasar surat Kuasa untuk menjual tersebut Penggugat menjual objek sengketa yang kemudian di beli oleh Penggugat sendiri;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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 sebagaimana dalam jawabannya pihak Para Terbugat menyatakan bahwa pihak Para Tergugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual kepada pihak Penggugat melalui Notaris Untung Waluyo, SH dan juga tidak pernah menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini hal yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, sehingga menurut hukum harus dianggap terbukti ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah : ***“apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada pihak Penggugat?”***

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah dengan tegas oleh Tergugat, maka berdasarkan asas proporsional dalam beban pembuktian, maka Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan mempunyai suatu hak tersebut, begitu pula Para Tergugat yang dalam dalil bantahannya menyatakan mempunyai suatu hak, (vide Pasal 1865 KUHPerdata) ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan saja dalam perkara aquo sesuai dengan hukum pembuktian (vide Pasal 1866 KUHPerdata) serta akan mengenyampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini (vide putusan MARI No.: 1087/ K/ Sip/ 1973 tanggal 1 Juli 1975) ;

Menimbang, bahwa apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

Menimbang bahwa bukti P-1 adalah foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 4187;

Menimbang bahwa bukti P-2 adalah fotocopy Akta kuasa untuk menjual Nomor 16 tanggal 20 September 2010 yang dibuat oleh Notaris Untung Waluyo, S.H;

Menimbang bahwa bukti P-3 adalah fotocopy Surat Pernyataan nomor: 198/L/XII/2011;

Menimbang bahwa bukti P-4 adalah fotocopy Akta Jual beli 414/JB/PML/IV/2014 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, S.H;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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 bukti P-5 adalah fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak Bumi Bangunan (SPPT/PBB) Tahun 2021 NOP. 33.27.080.016.027-0236.0 ;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Penggugat juga menghadirkan 2 orang saksi yakni 1. Saksi. UNTUNG WALUYO dan 2 Saksi AGUS PURWANTO;

Menimbang, bahwa keterangan saksi 1. Penggugat **UNTUNG WALUYO**, pada pokoknya menerangkan tentang proses pembuatan akta Jual Beli nomor 414/JB/PML/IV/2014 serta pembuatan Surat Pernyataan dimana pada saat itu yang datang menghadap saksi duluan adalah pihak Tergugat I yang hendak membuat Akta Jual Beli yang kemudian oleh saksi di tangguhkan karena pihak Penggugat belum hadir sehingga pada keesokan harinya barulah dibuat Akta Jual Beli ;

Menimbang bahwa sebelumnya telah dibuat Surat pernyataan yang pada pokoknya menyatakan apabila pada tanggal 31 Maret 2012 Tergugat tidak membayar lunas hutang-hutang kepada Bapak Huntoro Santosa, maka pada tanggal 1 April 2012 para Tergugat wajib mengosongkan tanpa syarat apapun tanah dan bangunan Rumah dan yang memohonkan surat Pernyataan yaitu Penggugat (Huntoro Santosa);

Menimbang bahwa pada saat itu Penggugat dan Para Tergugat datangnya secara bersama-sama tidak ada paksaan dari Penggugat kepada Para Tergugat untuk membuat surat pernyataan NO. 198/I/XII/2011 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi 2. Penggugat **AGUS PURWANTO**, pada pokoknya menerangkan tentang syarat-syarat untuk mengurus Akta Tanah ke Badan Pertanahan nasional (BPN ) yang diantaranya, harus memiliki Akta jual Beli, Kwitansi Pembayaran, KTP, Kartu Keluarga dan SPPT terakhir;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memperbandingkan bukti kedua belah pihak, terlebih dahulu dipertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti T.-1 adalah fotocopy dari foto copi Salinan Putusan Nomor 59/Pid.Sus/2012/PN.Tipikor. Smg;

Menimbang bahwa bukti T-2 adalah fotocopy dari fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Atas nama H. SULatif;

Menimbang bahwa bukti T-3 adalah foto copy sesuai dengan aslinya Kartu tanda Penduduk (KTP) atas nama MARTINI;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

#### 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)



Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Para Tergugat juga menghadirkan 1 orang saksi yakni Saksi **WISNU DESTRI ARIYATNO**;

Menimbang, bahwa keterangan saksi. Penggugat **WISNU DESTRI ARIYATNO**, pada pokoknya menerangkan tentang pekerjaan yang dilakukan oleh saksi yakni saksi bekerja di kantor notaris sebagai penaksir dimana saksi dalam kesehariannya dapat menaksir harga tanah sehingga menurut saksi harga tanah atau bangunan yang menjadi objek sengketa ditaksir sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan mengenai pokok perkara yang di sengketakan saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan barang bukti yang di perlihatkan di persidangan maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa benar telah ada Surat Kuasa untuk Menjual (bukti P-2) yang dikuasakan dari Para Tergugat kepada pihak Penggugat dimana menurut keterangan dari saksi UNTUNG WALUYO yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertama yang datang ke Kantor saksi adalah Tergugat ditemani Kristiyadi, kemudian Tergugat I (Sulatif) menerangkan bahwa akan meminta dibuatkan Surat Kuasa Menjual dengan penerima kuasa adalah Penggugat (Huntoro Santosa) oleh karena Penggugat belum datang kemudian saksi menyiapkan Aktanya terlebih dulu, dengan perkiraan kalau-kalau besoknya Penggugat datang dan saksi menanyakan kepada Tergugat apakah rumahnya akan dijual lalu dijawabnya benar rumah mau dijual dan memberi kuasa kepada Penggugat dan mau dijual sama siapa saja, dan dijawab kalau bisa Tergugat menghendaki jual sama Penggugat, kemudian setelah saksi menyiapkan Surat Kuasa Menjual barulah pada keesokanya Penggugat dan Tergugat datang dan mendatangi suat kuasa menjual tersebut, sehingga jelas bahwa yang memohon untuk dibuatkan akta atau Surat Kuasa Untuk menjual adalah pihak Tergugat I sendiri :

Menimbang bahwa kemudian dalam jawabannya Para Tergugat telah membantah kalau tidak pernah memberikan kuasa kepada Pihak Penggugat untuk membuat Surat Kuasa Menjual dan tidak pernah menandatangani menurut Majelis Hakim adalah suatu pernyataan sepihak dari Para Tergugat karena alasan bahwa pada saat itu pihak Tergugat I sedang menjalani masa Hukuman di dalam Penjara dan tidak bisa menghadiri pertemuan dengan pihak Penggugat (bukti T-1) namun kesaksian dari saudara UNTUNG WALUYO menyatakan bahwa yang hadir di Kantor Saksi duluan adalah pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sendiri di temani oleh Kristiyadi malahan yang tidak hadir adalah pihak Penggugat yang mana pada keesokan harinya barulah pihak Penggugat hadir bersama-sama dengan pihak Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam jawabannya pihak Tergugat I menyatakan kalau pada tahun 2014 dirinya masih menjalani hukuman di dalam penjara sementara dalam Surat Kuasa Menjual tersebut ditandatangani pada tahun 2010 dan bukan pada tahun 2014 hal ini sejalan dengan bukti T-1 yang merupakan Salinan Putusan nomor 59/Pid.Sus/2012/PN. Tipikor.Smg dimana Salinan Putusan tersebut menunjukan bahwa benar telah terjadi Pembuatan Surat Kuasa Menjual terlebih dahulu barulah Tergugat I menjalani masa hukumannya;

Menimbang bahwa dengan mengacu pada pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Surat Kuasa Menjual nomor 16 yang dibuat di hadapan Notaris Untung Waluyo , SH adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian maka petitum angka 2 dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 3 dari gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut keterangan saksi Untung Waluyo, SH yang juga sebagai Notaris yang membuat Surat Pernyataan nomor 198/L/XII/2011 menyatakan Bahwa dalam Surat pernyataan No. 198//XII/2011 ada klausul yang berbunyi apabila pada tanggal 31 Maret 2012 Tergugat tidak membayar lunas hutang-hutang kepada Bapak Huntoro Santosa, maka pada tanggal 1 April 2012 para Tergugat wajib mengosongkan tanpa syarat apapun tanah dan bangunan Rumah dan yang memohonkan surat Pernyataan yaitu Penggugat (Huntoro Santosa) dan pada saat itu Penggugat dan Para tergugat datangnya secara bersama-sama tidak ada paksaan dari Penggugat ke para Tergugat untuk membuat surat pernyataan NO. 198//XII/2011 ini;

Menimbang bahwa hal ini sejalan dengan jawaban Para Tergugat pada halaman 3 Dalam Pokok Perkara angka 5 yang menyatakan sebagai berikut;

“ Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita angka 5, Tergugat I dan Tergugat II karena kondisinya terdesak sehingga Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Surat Pernyataan tersebut, namun Tergugat I dan Tergugat II tetap berupaya untuk menyelesaikan hutang

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang tersebut karena bangunan rumah tersebut adalah peninggalan dari orang tua Tergugat II”;

Menimbang bahwa dengan demikian keterangan Para Tergugat yang dituangkan dalam jawaban tersebut di atas sudah merupakan suatu Pengakuan di depan Hakim, sehingga merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi (vide pasal 1925 KUHPerdara), sehingga dengan demikian maka Petitum angka 3 dari gugatan Penggugat dapat di kabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 4 dari gugatan pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena Surat Kuasa Menjual nomor 16 yang di buat di hadapan Notaris Untung Waluyo, SH. dinyatakan sah menurut hukum dan juga dikaitkan dengan keterangan saksi Untung Waluyo, SH sendiri yang menanyakan kepada Tergugat apakah rumahnya akan dijual lalu dijawabnya benar rumah mau dijual dan memberi kuasa kepada Penggugat dan mau dijual sama siapa saja, dan dijawab kalau bisa Tergugat menghendaki dijual sama Penggugat;

Menimbang bahwa bertitik tolak dari pertimbangan diatas kemudian atas dasar Surat Kuasa untuk menjual pada tanggal 10 September 2010 yang menyatakan kalau untuk menjual atau mengalihkan/mengoperkan, melepaskan hak, dalam bentuk dan dengan cara apapun dan kepada siapapun termasuk kepada yang diberi kuasa, sehingga dasar jual beli tersebut tanpa persetujuan dari Para Tergugat dapat dilaksanakan kemudian sehingga oleh pihak Penggugat melakukan pembelian atas objek sengketa tersebut dengan membuat Akta Jual Beli;

Menimbang bahwa dengan demikian Akta Jual Beli nomor 414/JB/Pml/IV/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo,SH adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa dengan demikian maka Petitum Angka 4 dari gugatan pihak Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 dari gugatan pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Para Tergugat tidak melaksanakan apa yang dituangkan dalam Surat Pernyataannya sendiri yakni surat pernyataan No. 198/I/XII/2011 dan juga tidak melakukan prosedur

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

### 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

jual beli sebagaimana di amanatkan dalam pasal 1457 KUHPerdara, sehingga pihak Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada pihak Penggugat;

Menimbang bahwa dengan demikian maka Petitum angka 5 dari gugatan Pihak Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 6 dari pihak Pengugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena telah dibuat dalam surat Pernyataan NO. 198/II/XII/2011 sendiri oleh Pihak Para Tergugat maka diperintahkan kepada pihak Para tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4187/Pelutan yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 1 September 2002 nomor: 01073/Plt 2002 dengan luas 203 M<sup>2</sup> (tanda bukti P-1) yang terletak di kelurahan Pelutan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang bahwa dengan demikian maka petitum angka 6 dari gugatan Pihak Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 7 dari gugatan Pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam Petitum angka 7 tersebut telah mendalilkan kalau kerugian materiil akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat telah menyebabkan pihak Penggugat mengalami kerugian Materiil sebesar Rp.525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) yang di dapat dari Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) X 7 tahun sehingga kerugian materiil tersebut di derita oleh pihak Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk kerugian imateriil sebesar 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tidak dijabarkan secara rinci di dapat dari mana saja sehingga menjadi kabur dan rancu karena pihak Penggugat hanya mendalilkan kalau waktu 7 (tujuh) tahun adalah waktu yang lama;

Menimbang bahwa dengan demikian maka kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat kepada Pihak Penggugat mengakibatkan pihak Para Tergugat harus mengganti kerugian kepada pihak penggugat sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) hal ini hanya dapat di kabulkan untuk kerugian materiil saja;

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian maka petitum angka 7 yang menyatakan bahwa Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada penggugat baik materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa dengan demikian maka petitum angka 7 dari gugatan pihak Penggugat dapat dikabulkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan Mempertimbangkan Petitum angka 8 dari Gugatan pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena putusan ini merupakan sebuah akta yang harus dijalankan oleh para pihak yang berperkara maka di perintahkan untuk tunduk dan patuh kepada isi putusan aquo;

Menimbang bahwa dengan demikian maka Petitum angka 8 dari gugatan Pihak Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 9 dari gugatan Pihak penggugat sebagai berikut;;

Menimbang, bahwa tentang Dwangsom tidak diatur dalam HIR, akan tetapi diatur dalam Pasal 606a dan 606b Rv, dimana dalam penerapannya hakim menetapkan suatu hukuman tambahan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat karena Tergugat tidak memenuhi putusan tentang pokok perkaranya secara sukarela dan dapat diterapkan jika pokok sengketa tidak menyangkut pembayaran sejumlah uang ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pada pokoknya adalah pembayaran kompensasi atas penguasaan objek sengketa oleh Tergugat secara itikad baik, maka permintaan Dwangsom tidak relevan dan tidak dapat dikabulkan ;

Dengan demikian maka petitum angka 9 dari gugatan pihak Penggugat sepatutnyalah untuk ditolak;

Menimbang bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 10 dari gugatan Pihak Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa, terhadap Petitum angka 10, supaya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Penggugat mempergunakan upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali ;

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk dapat mengabulkan putusan serta merta, harus memenuhi ketentuan Pasal 180 Ayat (1) H.I.R, Pasal 54 Rv. Disamping memenuhi maksud Pasal tersebut juga mempedomani SEMA RI yang berkaitan dengan ini, yaitu sebagaimana SEMA No. 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij vooraad) dan Provisionil ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 180 Ayat (1) H.I.R menyatakan : Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, demikian juga dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagi pula dalam perselisihan tentang hak milik ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 54-75 Rv diatur lebih luas lagi tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, yang mengatur syarat-syarat pengabulan dan sekaligus berisi ketentuan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa perkara ini tidak ditempuh prosedur khusus yang ditentukan untuk putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu/ Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij vooraad), maka Petitum angka 10, harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka pihak para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat pasal -pasal dalam KUHPerdara, H.I.R maupun Rv serta Peraturan lain yang berkaitan ;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Pihak Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Kuasa Khusus Untuk Menjual nomor 16 Yang dibuat dihadapan notaris Untung Waluyo, S.H;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Nomor: 198/L/XII/201 di hadapan Notaris Untung Waluyo, S.H;
4. Menyatakan sah Akta Jual Beli (AJB) No: 414/JB/Pml/IV/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untung Waluyo, S.H;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
6. Memerintahkan Tergugat I dan Tegugat II untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4187/Pelutan yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 1 September 2002 nomor: 01073/Plt 2002 dengan luas 203 M<sup>2</sup> (tanda bukti P-1) yang terletak di Kelurahan Pelutan, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, Provinsi Jawa Tengah;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara aquo;
9. .Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.515.000,- (satu juta lima ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang pada hari : Selasa, tanggal 17 Mei 2022, oleh kami, Donald. F. Sopacua, S.H..sebagai Hakim Ketua, Saiful Imam, S.H.. dan Ribka Novita Bontong, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Pml tanggal 22 September 2021, putusan tersebut pada hari : Kamis , tanggal 19 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Carto, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Saiful Imam, SH.**

**Donald F Sopacua, S.H**

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml



**putusan.mahkamahagung.go.id**

Panitera Pengganti,

Perincian biaya:

Pendaftaran .....	Rp.	30.000,00
ATK.....	Rp.	75.000,00
Panggilan .....	Rp.	450.000,00
PNBP Panggilan.....	Rp.	30.000,00
Meterai .....	Rp.	10.000,00
Redaksi .....	Rp.	10.000,00
<u>Pemeriksaan Setempat.....</u>	<u>RP.</u>	<u>900.000.00</u>

Jumlah Rp. 1.515.000,00 (satu juta lima ratus lima belas ribu Rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Pml