



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kla

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kalianda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Royani Bin Mahmud, Beralamat di Jln. Kesuma Bangsa RT.002 RW.001, Kelurahan Way Urang, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Okta Riansyah, S.H & Robby Malaheksa, S.H., Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Rakyat Lampung (LBH-RL) berkantor di Bandar Lampung, Jalan Pramuka No.47 Kel. Langkapura Kec. Langkapura, Kota Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dengan daftar No. 446/SK/2023/PN Kla tertanggal 27 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**
Melawan

Sumarno Bin Manto Wiyono, Bertempat tinggal di Jln Raden Intan Gang Way Ngison RT 003 RW 004 Kelurahan Way Urang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, Toni Hero Marzuli, SH., dan Amron, S.H., Advokat pada Kantor TONI HERO MARZULI, S.H., & PARTNERS, yang berkedudukan di Ragom Mufakat II Blok E8 Kalianda Lampung Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dengan daftar No. 447/SK/2023/PN Kla tertanggal 29 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Rudi Hartono SH., M.Kn., Notaris PPAT, berkedudukan di Komplek Pertokoan Kalianda Trade Center (KTC) Blok B No 5, Jln Trans Sumatera Kelurahan Way Urang

Halaman 1 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kabupaten Lampung Selatan, berkedudukan di Kalianda Lampung Selatan Jln Indra Bangsawan No 2 Kelurahan Way Urang Kecamatan Kalianda Kabupaten Lampung Selatan, diwakili oleh Kepala Kantor PERTANAHAN Kabupaten Lampung Selatan, yang telah memberikan kuasa kepada Danar Fiscusia Kurniaji, S.H, M.H., Azam Zaini Mukhtar, S.H., Maria Ulfah, S.P., Zulian Arif Rahmawan, A.Md., dkk., selaku pegawai kantor pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan surat tugas tertanggal 9 Januari 2024 dan surat kuasa yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Desember 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda pada tanggal 25 Desember 2023 dalam Register Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kla, telah mengajukan Gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum PENGGUGAT yang Memiliki Hak Gugat dalam perkara ini :

1. Bahwa pada awalnya sekitar bulan Juli tahun 2019, sekiranya pukul 19:00 WIB, Ibu Paini/Istri Sumarno (Tergugat) datang ditempat kediaman Penggugat untuk menawarkan pinjaman uang pribadi miliknya, lalu kemudian Ibu Susi/Istri Royani (Penggugat) mengatakan kepada Ibu Paini (Istri Tergugat), apakah benar dapat meminjamkan uang sejumlah Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Bahwa Ibu Paini mengatakan bisa memberikan pinjaman uang sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara pribadi/perorangan

Halaman 2 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanpa disertai peragaan tertulis antara kedua belah pihak dengan syarat Penggugat menyerahkan atau menitipkan sebagai jaminan berupa 1 (satu) buah buku SHM No. 1840/Desa Kalianda, Surat Ukur No. 336/Kalianda/2017, Luas 38 M² atas nama Penggugat
3. Bahwa Pinjaman uang sejumlah Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut di kirim secara Transfer melalui rekening Tergugat ke rekening Penggugat dengan nomor rekening 16.2.010693.0, BPR Eka Bumi Artha (Bank Eka), pada tanggal 1 (satu) Agustus 2019 (dua ribu sembilan belas) hanya sebesar Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) sesuai bukti buku tabungan Penggugat atas transfer uang masuk dari Tergugat
 4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 (empat) Desember 2019 (dua ribu sembilan belas), Tergugat melakukan modus aksi dugaan tindak pidana penipuan dan perbuatan melawan hukum (PMH) dengan maksud peralihan nama hak kepemilikan atas obyek jaminan a quo atas nama Penggugat untuk di rubah peralihan hak kepemilikannya yang beralih nama dari Penggugat menjadi atas nama Tergugat tanpa izin terlebih dahulu kepada Penggugat atau adanya pemberitahuan sebelumnya
 5. Bahwa pada tanggal 4 (empat) Desember 2019 (dua ribu Sembilan belas) itu mulanya Ibu Paini (Istri Tergugat) menghubungi Penggugat meminta agar datang menemuinya, setelah diikuti keinginannya untuk bertemu oleh Penggugat, ternyata pertemuan tersebut terjadi di PT BPR Eka Bumi Arta (Bank Eka) Kantor Cabang Kalianda yang beralamat di Jl. Raden Intan, Way Urang, Kec. Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan, Lampung 35551 dan Tergugat sudah hadir disana terlebih dahulu bersama satu orang teman nya seorang laki-laki yang tidak di kenal oleh Penggugat
 6. Bahwa ketika pertemuan itu terjadi antara Penggugat dan Tergugat serta Ibu Paini (Istri Tergugat), Penggugat di minta untuk menandatangani pinjaman uang yang di pinjamnya secara pribadi/perorangan kepada Tergugat, karena Penggugat menyadari dan mengakui bahwa benar adanya melakukan pinjaman uang sejumlah Rp 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) secara pribadi/perorangan, maka di tandatangi surat atas pinjaman tersebut oleh Penggugat
 7. Bahwa Penggugat **sama sekali tidak mengetahui dan tanpa diberi tahu** oleh Tergugat bahwasannya yang di tandatangi itu adalah berupa surat Akta Jual Beli (AJB) untuk mengalihkan hak kepemilikan atas Objek jaminan a quo atas nama Penggugat beralih nama hak kepemilikannya

Halaman 3 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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

8. Bahwa setelah penggugat kembali pulang ke kediamannya, sekitar 30 (tiga puluh) menit kemudian, Ibu Pains (Istri Tergugat) kembali menghubungi Ibu Susi (Istri Penggugat) untuk memintanya agar datang menemuinya di PT Bank Eka Bumi Arta (Bank Eka) Kantor Cabang Kalianda, setelah menuruti keinginannya, ternyata Ibu Susi (Istri Penggugat) di minta oleh Ibu Pains (Istri Tergugat) bersama teman yang dibawanya yang juga tidak dikenal oleh Ibu Susi (Istri Penggugat) dengan menyuruh secara langsung untuk menandatangani surat pinjaman pribadi/perorangan sejumlah Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) berdasarkan bukti transfer dari Tergugat ke rekening Penggugat di nomor rekening 16.2.010693.0, BPR Eka Bumi Artha (Bank Eka) atas nama Penggugat (menggunakan modus yang sama yang telah di lakukan sebelumnya kepada Penggugat)
9. Bahwa sekitar pada tahun 2021 yang tidak di ingat bulannya, Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata penandatanganan yang pernah terjadi di Bank Eka Kantor cabang Kalianda pada tanggal 4 (empat) Desember 2019 (dua ribu sembilan belas) tersebut ternyata surat Akta Jual Beli (AJB) yang tidak diketahui oleh Penggugat dan tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain itu juga Penggugat tidak dibacakan dan dijelaskan isi dari Surat Akta jual beli (AJB tersebut), apalagi di beri kesempatan untuk membaca, sebelum di tandatangani oleh Penggugat seketika itu
10. Bahwa Penggugat masih memiliki i'tikat baik untuk mencicil pinjaman yang di berikan Tergugat dengan rincian sebagai berikut
 - a. Pembayaran pertama secara tunai sejumlah Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sekiranya bulan agustus tahun 2022 yang langsung diantar ke kediamaan Tergugat dan disaksikan anak kedua Tergugat yang bernama Lia
 - b. Pembayaran kedua secara tunai sejumlah Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah), sekiranya bulan oktober tahun 2022, juga langsung di antar di tempat kediamaan Tergugat yang disaksikan oleh Tergugat itu sendiriBahwa atas pembayaran cicilan pinjaman tersebut maka sisa hutang Penggugat adalah sejumlah **Rp 202.000.000** (dua ratus dua juta rupiah)
11. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2023, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat dengan Nomor Surat 289/VIII/LBH-RL/XII/2023, agar perkara ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan, tetapi upaya tersebut tidak berhasil, sehingga pada tanggal

Halaman 4 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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.mahkamah.go.id

20 Desember 2023, kuasa Hukum Tergugat mengirimkan Somasi dengan Nomor 02/AJ/Pdt/XII/2023, tentang pemberian waktu pengosongan tempat sampai tanggal 26 Desember 2023 yang disertai dengan adanya rincian hutang Tergugat pada Bank Eka dengan maksud agar Penggugat membayar hutang Tergugat, walaupun Penggugat tidak pernah melakukan Pinjaman kepada Bank Eka tersebut

12. Bahwa dengan berulangnya adanya dugaan aksi modus penipuan dan perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat demi untuk menguasai obyek jaminan a quo, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), hal tersebut jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, kejujuran serta bertentangan dengan hukum dan kebiasaan masyarakat pada umumnya
13. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum di atur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota, yang berbunyi ***"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"***.

Sebagaimana dijelaskan pasal tersebut dalam pengertiannya adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) merupakan hukum perdata yang diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya. Termasuk dalam perkara ini, Tergugat telah mengalihkan nama hak atas tanah milik Penggugat dan Tergugat telah membuat Sertipikat Hak Milik (SHM) menjadi atas nama Tergugat. Bahwa dengan terbitnya sertipikat tersebut jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat merasa di tipu oleh Tergugat dikarenakan hubungan antar Penggugat dengan Tergugat hanya pinjaman uang saja dengan jaminan objek a quo dan tidak terjadinya peralihan suatu hak atas kepemilikan tanah dan bangunan nama dalam Buku Sertipikat Tanah (SHM) nomor No.1840/Desa Kalianda melalui **Notaris/PPAT RUDI HARTONO S.H, M.kn** disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I (Satu)** yang diajukan kepada **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kalianda Kab Lampung Selatan disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II (Dua)** yang berwenang menerbitkan peralihan hak kepemilikan di dalam buku SHM

Halaman 5 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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 Mahkamah Agung RI No. 1840/D/Desa/Kl.2023 atas nama ROYANI (**PENGGUGAT**) kenama SUMARNO disebut sebagai (**TERGUGAT**),

14. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat I (satu) yang dengan sengaja membuat Akta Jual Beli tanpa di hadapan Pejabat yang berwenang, tidak dibacakan isinya adalah bertentangan dengan hukum, yakni **Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 22** yaitu: "Akta yang dibuat PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."

Bahwa tindakan Tergugat dengan melibatkan Turut Tergugat I (satu) dikarenakan Adanya kesalahan dari Tergugat yang tanpa izin dan diberi tahu untuk mengalihkan nama di dalam objek jaminan **a quo** atas nama milik Penggugat

15. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat II (dua) karena kelalaian atau kurang hati-hatinya menerbitkan Buku Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat melanggar **Pasal 1366 KUHP**erdata yang berbunyi, *"Setiap Orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya"*. Bahwa dengan diterbitkan sertipikat tersebut yang melalui tata cara yang melanggar hukum, maka Penggugat merasa dirugikan
16. Bahwa akibat hukum yang dilakukan pihak Tergugat sebagaimana dimaksud **Pasal 1365 KUHP**erdata terpenuhi, yaitu:
 1. Adanya suatu perbuatan
 2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
 4. Adanya kerugian bagi korban.
 5. Adanya hubungan klausula antara perbuatan dengan kerugian.
17. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan tidak memenuhi syarat keabsahan Akta Jual Beli, maka menurut hukum harus di **batalan demi hukum dikarenakan cacat hukum** dan produk sertipikat yang di terbitkan tidak mempunyai kekuatan hukum serta di nyatakan tidak berlaku dan harus dibatalkan
18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan

Halaman 6 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil merupakan kerugian nyata yang di derita oleh penggugat atas upaya pengusaaan obyek jaminan a quo secara melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin di terima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila di perhitungkan mengenai penguasaan obyek jaminan a quo yang dilakukan Tergugat sejak bulan Desember 2019 sampai Desember 2023 adalah sekitar 4 (empat) tahun adalah sebesar **Rp 50.000.000** (lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian moril berupa keresahan dalam keluarga dan tekanan batin serta rasa malu yang di derita sehingga mengakibatkan Penggugat menderita shock, apabila di perhitungan sebesar **Rp. 100.000.000** (seratus juta rupiah).
Jadi apabila di jumlahkan kerugian yang di tanggung Penggugat adalah sebesar **Rp 150.000.000** (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus di bayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**)
19. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan obyek jaminan a quo kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas obyek jaminan a quo yang telah dilakukan peralihan kepemilikan sertifikat atas nama Tergugat
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus di bebani uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp 50.000** (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan
21. Bahwa dikarenakan tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul
22. Bahwa gugatan Penggugat di dukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Kalianda untuk tidak dapat di bantah kebenarannya oleh Tergugat, maka mohon putusan dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (**Uitvoerbarbijvoorad**).

II. Dasar Hukum Diajukanya Gugatan

Halaman 7 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas 1 B Kalianda terhadap Tergugat melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berbunyi :

“ Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut ”

- Pasal 1366 KUHPerdata:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”

- Pasal 372 KUHPidana berbunyi :

“Barang siapa dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaan bukan karena kejahatan diancam karena Penggelapan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda”.

- Pasal 378 KUHPidana berbunyi :

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena Penipuan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

“yaitu: “Akta yang dibuat PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

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

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Batal Demi Hukum** Sertipikat (SHM) yang telah diterbitkan atas nama Tergugat

Halaman 8 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN KLa

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

- Menyatakan sah demi hukum SHM No. 1840/Desa Kalianda, Surat Ukur No. 336/Kalianda/2017, Luas 38 M² yang telah dilakukan peralihan hak atas nama Tergugat dikembalikan seperti semula kepada Penggugat, yang akan diproses balik nama atas nama Penggugat melalui Turut Tergugat II (dua)
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I (satu) terbukti sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) **Onrechtmatigedaad**
 5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II (dua) yang karena kelalaian dan kurang hati-hatinya dalam penerbitan proses balik nama Tergugat dan terbukti sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) **Onrechtmatigedaad**
 6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli (AJB) yang di tandatangani Penggugat dan produk sertifikat obyek jaminan yang di terbitkan atas nama Tergugat
 7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) obyek jaminan yang telah dilakukan peralihak Hak atas nama Tergugat
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan formil kepada Penggugat sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus di bayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**)
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 50.000,-(Lima Puluh Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
 10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I (satu), Turut Tergugat II (dua), untuk tunduk dan patuh pada putusan ini
 11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (**Uitvoerbaar Bij Voorraad**)
 12. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini

SUBSIDAIR

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

Halaman 9 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir maupun menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karenanya terhadap Turut Tergugat I dianggap telah melepaskan haknya serta harus tunduk terhadap putusan ini nantinya;

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 Setiawan Adiputra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kalianda, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat serta Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat maupun Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat Konvensi telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN KABUR.

Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya yang menyatakan bahwa transaksi antara Pengugat dan Tergugat adalah pinjaman hutang pribadi sebesar Rp, 250. 000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebuah buku SHM No.1840/Desa kalianda, Surat Ukur No. 336/Kalianda /2017 luas 38 M2 atas nama Penggugat, yang sebenarnya terjadi secara factual dan Formal adalah Jual beli, dimana AJB tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT RUDI HARTONO S.H., M.Kn dengan nomor AJB 1573/2019, dengan proses pembiayaan dari Pihak ketiga yaitu PT, BPR EKA BUMI ARTHA (BANK EKA) Kantor Cabang Kalianda berdasarkan APHT No. 35/2020 dan Roya berdasarkan surat dari PT. BPR EKA BUMI ARTHA No : 148/EBA-KLD/IX/2022 selama kurun waktu 3 (tiga) tahun;

Halaman 10 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa pada tahun 2019 harga pasaran toko yang dijadikan obyek sengketa dengan luas 38M2 tersebut masih dibawah harga yang diterima oleh Penggugat yaitu senilai RP. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), terbukti Pihak Tergugat harus melampirkan dua jaminan untuk pencairan tersebut berupa SHM rumah tergugat dan SHM toko Penggugat, dikarenakan pihak PT. BPR BUMI EKA ARTHA Tidak sanggup mencairkan dana RP.250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehinga dapat disimpulkan bahwa dalil yang disampaikan penggugat bahwasanya terkait pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat adalah sangat keliru dan mengada-ada karna nilai pinjaman dengan harga jaminan tidak sesuai;

Bahwa merujuk pasal 1457 KUH Perdata *"jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan"*

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak diterima;

2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa Penggugat dengan sengaja dan sadar tidak menyertakan Pihak lain yaitu PT. BPR BUMI EKA ARTHA Sebagai Tergugat atau turut Tergugat, yang nyata-nyata proses pencairan jual beli asset yang disengketakan oleh Penggugat semua terjadi di PT. BPR EKA ARTHA cabang Kalianda, yang jelas jelas tertera APHT dan Roya pada Buku SHM No 1840/Desa Kalianda;

Bahwa Penggugat dengan sadar membantah proses jual beli melalui proses pembiayaan Pihak PT. BPR EKA BUMI ARTHA, untuk memuluskan niatnya agar kepemilikan SHM yang disengketakan tidak sah, dan beralih kembali kepada Penggugat merupakan sikap yang tidak dibenarkan;

Bahwa Penggugat membantah semua proses jual beli tersebut dengan mengabaikan proses yang telah dijalankan oleh Pihak PT. BPR EKA BUMI ARTHA, berupa proses validasi data, proses survey lokasi objek yang menjadi syarat penting pencairan akad jual beli tersebut (bukti terlampir)

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat adalah dalil gugatan yang dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil, Karena itu gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak diterima;

3. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA

Bahwa gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan Tergugat karena :

Halaman 11 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-pengugat-dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatan yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut :

- Pada angka (1) gugatan, Penggugat mendalilkan, “ bahwa atas keinginan istri Tergugatlah (Ibu Paini) menawarkan pinjaman ke ibu Susi (istri Penggugat) sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal ibu Susi (istri Penggugat) menawarkan menjual tokonya sebesar Rp. 250.000.000(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan iming iming dan bujuk rayu setelah proses penjualan terjadi ibu Susi (istri Penggugat) tetap mengkontrak pada toko tersebut dengan besaran Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah) selama 3 tahun, maka tertariklah ibu Paini (istri Tergugat) untuk membeli toko tersebut dengan harga lebih tinggi dari harga pasaran saat itu, dengan asumsi sebagai tabungan;
- Pada angka (2) gugatan, Penggugat mendalilkan “bahwa Ibu Paini bisa memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan syarat menipkan jaminan berupa SHM No.1840 milik Penggugat luas 38 M2 atas nama penggugat” bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal adalah Ibu Paini secara sadar mengetahui harga pasaran toko tersebut dikarenakan letaknya tidak berjauhan dengan tempat usaha milik Ibu Paini dengan obyek yang akan dijaminakan sebagai jaminan untuk meminjam uang, mana mungkin memberikan pinjaman dengan harga jaminan dibawah uang pinjaman; yang saat itu tahun 2019 kisaran harga toko kurang dari Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), akhirnya terjadilah kesepakatan untuk menjual toko tersebut, karena Ibu Paini tidak memiliki uang cash maka ibu Paini menyarankan untuk proses jual beli pendanaannya melalui pihak PT.BPR EKA BUMI ARTHA, dan di iayakan oleh ibu Susi dan Penggugat sendiri;
- Pada angka (4) gugatan, Penggugat mendalilkan “bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Desember 2019, Tergugat melakukan modus aksi dugaan tindak pidana penipuan dan perbuatan melawan hukum (PMH) dengan maksud peralihan nama hak kepemilikan... dst” bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal adalah tidak ada perbuatan melawan hokum atau tindak pidana penipuan, dikarenakan Penggugat mengakui dengan sadar dan meyakinkan berdasarkan dalil gugatannya pada angka (3) menerima uang sebesar Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta), terkait uang yg diterima hanya Rp.

Halaman 12 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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)



putusan Mahkamah Agung No. 230/000/000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dikarena ada dana terpotong

1. Biaya provisi Rp. 2.500.000,-
2. Biaya adm Rp, 2.500.000,-
3. Biaya Asuransi Rp. 3.503.000,-
4. Biaya Notaris K-umkm Rp. 9.460.000,-

Uang yang diterima oleh Penggugat adalah uang dari jual beli toko tersebut, yang diperoleh dari proses pendanaan PT BPR EKA BUMI ARTHA dimana Tergugat sebagai Kreditur yang melakukan pinjaman sampai akhirnya dengan susah payah dari hasil keringat bisa membayar cicilan selama 3 tahun dan pada akhirnya bisa melunasi pinjaman pada BPR EKA BUMI ARTHA

- #### 4. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Petitem Penggugat ini jelas petitem yang tidak jelas, karena secara hukum telah sah dan jelas serta tuntas proses jual beli tersebut Bahwa merujuk pasal 1457 KUH Perdata *“jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”*

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand)

B. JAWABAN DAN GUGATAN REKOVENSI

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa permohonan tidak dengan tegas dalil-dalil Permohonan Pemohon kecuali dalam hal secara tegas Termohon mengakui Kebenarannya;
2. Pada angka (1) gugatan, Penggugat mendalilkan, “ bahwa atas keinginan istri Tergugatlah (Ibu Paini) menawarkan pinjaman ke ibu Susi (istri Penggugat) sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal ibu Susi (istri Penggugat) menawarkan menjual tokonya sebesar Rp. 250.000.000(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan iming iming dan bujuk rayu setelah proses penjualan terjadi ibu Susi (istri Penggugat) tetap mengkontrak pada toko tersebut dengan besaran Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah) selama 3 tahun, maka tertariklah ibu Paini (istri Tergugat) untuk membeli toko tersebut dengan harga lebih tinggi dari harga pasaran saat itu, dengan asumsi sebagai tabungan;
3. Pada angka (2) gugatan, Penggugat mendalilkan “bahwa Ibu Paini bisa memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan syarat menitipkan jaminan berupa SHM No.1840 milik Penggugat luas 38 M2 atas nama penggugat” bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal adalah Ibu Paini secara sadar mengetahui harga pasaran toko tersebut dikarenakan letaknya tidak berjauhan dengan tempat usaha milik Ibu Paini dengan obyek yang akan dijaminakan sebagai jaminan untuk meminjam uang, mana mungkin memberikan pinjaman dengan harga jaminan dibawah uang pinjaman; yang saat itu tahun 2019 kisaran harga toko kurang dari Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), akhirnya terjadilah kesepakatan untuk menjual toko tersebut, karena Ibu Paini tidak memiliki uang cash maka ibu Paini menyarankan untuk proses jual beli pendanaannya melalui pihak PT.BPR EKA BUMI ARTHA, dan di iyaikan oleh ibu Susi dan Penggugat sendiri;
4. Bahwa terhadap terkait dalil Gugatan (3) dijelaskan terkait dana yang ditransfer tersbut adalah dana pencairan pinjaman BPR Eka Bumi Arta (Bank EKA) sesuai bukti rekening Koran Tergugat, dimana dana tersebut ditansfer oleh pihak BPR Eka Bumi Arta (Bank EKA) melalui Rekening Tergugat, sesuai bukti rekening Koran, dibukti tersebut jelas terlihat waktu pencairan Pinjaman sesuai dengan Transfer di tanggal yang sama yaitu 1 Agustus 2019 (Bukti terlampir), bahwa pada proses ini adalah sebuah peristiwa hokum yang sama terjadi pada point 2 diatas, bahwa proses transfer uang tsb adalah uang pencairan pinjaman,

Halaman 14 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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 Mahkamah Agung terkait dalil Pada angka (4) s/d angka (9) gugatan,

Penggugat mendalilkan "bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Desember 2019, Tergugat melakukan modus aksi dugaan tindak pidana penipuan dan perbuatan melawan hukum (PMH) dengan maksud peralihan nama hak kepemilikan... dst" bahwa dalil ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana yang terjadi secara factual dan formal adalah tidak ada perbuatan melawan hokum atau tindak pidana penipuan, dikarenakan Penggugat mengakui dengan sadar dan meyakinkan berdasarkan dalil gugatannya pada angka (3) menerima uang sebesar Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta), terkait uang yg diterima hanya Rp. 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dikarena ada dana terpotong sebesar Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) untuk biaya akad jual beli berupa;

- Biaya provisi Rp. 2.500.000,-
- Biaya adm Rp, 2.500.000,-
- Biaya Asuransi Rp. 3.503.000,-
- Biaya Notaris K-umkm Rp. 9.460.000,- (bukti terlampir)

Dimana biaya tersebut sesuai kesepakatan dibebankan kepada Penjual; Uang yang diterima oleh Penggugat adalah uang dari jual beli toko tersebut, yang diperoleh dari proses pendanaan PT BPR EKA BUMI ARTHA dimana Tergugat sebagai Kreditur yang melakukan pinjaman sampai akhirnya dengan susah payah dari hasil keringat bisa membayar cicilan selama 3 tahun dan pada akhirnya bisa melunasi pinjaman pada BPR EKA BUMI ARTHA

5. Dalil gugatan (10) Penggugat mendalilkan Bahwa " penggugat memiliki itikad baik untuk mencicil pinjaman yang dilakuan pada tahun 2022 sekira bulan agustus dst..., terhadap terkait dalil tersebut Tergugat membantah dengan tegas hal tersebut, pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah cicilan kontrakan yang dijanjikan sendiri oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu pembayaran sewa Kontrakan selama 1 (satu) tahun periode Agustus 2022 s/d Agustus 2023, patut dijelaskan oleh Tergugat skema jual beli sesuai dengan kesepakatan adalah sebagai berikut:

Penggugat menjual toko dengan harga diatas harga pasaran saat itu yang ditaksir oleh pihak PT. BPR EKA BUMI ARTHA senilai dibawah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan iming iming Penggugat tetap akan menempati toko tersebut dengan status kontrak dengan perjanjian

Halaman 15 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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
- a. Sejak bulan Agustus 2019 s/d agustus 2022 Penggugat membayar kontrakan senilai Rp, 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) **note Belum dibayarkan oleh Penggugat**
- b. Sejak Agustus 2022 s/d agustus 2023 Penggugat mengkontrak senilai Rp. 28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah) **sudah dibayar Penggugat**
- c. Sejak agustus 2023 s/d Februari 2024 kontrak senilai Rp, 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) **belum dibayar Penggugat**
6. Terkait dalil gugatan (12) Tergugat menyatakan terlalu dini dan tergesa-gesa menganggap Tergugat melakukan PMH, karna Tergugat tidak sama sekali mau menguasai Obyek, karna terbukti sejak tahun 2019 sampai februari 2024, Penggugat masih menempati dan berdagang serta mengambil keuntungan sendiri dengan menyewakan sebagian toko tersebut kepada ibu Mely ;
7. Terkait dalil pada (13) s/d (22) Tergugat sangat keberatan, dikarenakan sejak Agustus 2019 s/d gugatan ini dimasukkan desember 2023 Penggugat dan Tergugat dalam hubungan baik baik saja, terbukti Tergugat tidak menagih uang kontrakan 3 (tiga) tahun yang dijanjikan sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yakni bulan agustus 2019 s/d agustus 2022 atau ada upaya mengusir Penggugat dari toko tersebut, akan tetapi Tergugat malah memberikan izin ketika Penggugat memperpanjang masa kontrakan 1 (satu) tahun lagi yaitu Agustus 2022 s/d 2023 dan Penggugat membayar kontrakannya, tidak sampai disitu Tergugat kembali mengabulkan permintaan Penggugat memperpanjang kontrakan dari bulan agustus 2023 sampai dengan februari 2024 senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) belum dibayar Penggugat, memasuki bulan desember 2023 Tergugat memiliki keinginan untuk menambah modal usaha dengan cara ingin menjual toko tersebut, akan tetapi upaya Tergugat gagal menjual Toko tersebut akibat dari gugatan yang dilayangkan sehingga pembeli yang ingin membeli toko tersebut mengurungkan niatnya karna status toko yang bersengketa;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam ReKonvensi.
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat ReKonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat ReKonvensi;

Halaman 16 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa sebagai akibat dari janji Penggugat dalam Konvensi yang sekarang Tergugat ReKonvensi disaat dilangsungkan kesepakatan dengan bujuk rayu dan janji manis dia Tergugat ReKonvensi dengan kesungguhan hati akan menepati kewajiban-kewajibannya ternyata hanya membuat ricuh.

4. Bahwa akibat peristiwa ini Penggugat Rekovensi mengalami kerugian Materil, berupa tidak dibayarkannya kontrakan selama 3 Tahun senilai Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan kontrakan berjalan sejak Agustus 2023 sampai Februari 2024 senilai RP. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah),serta tidak jadinya pembeli toko karna status toko yang masih digugat dimana saat ini Penggugat Rekovensi membutuhkan biaya untuk keperluan menambah modal usaha dan biaya anak kuliah, selain itu Penggugat Rekovensi mengalami kerugian moril berupa rasa malu akibat omongan orang orang yang menganggap Penggugat Rekovensi adalah rentenir dan kriminal karna status digugat dipengadilan apabila dikalkulasikan kerugian Penggugat Rekovensi senilai Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat Rekovensi sekaligus secara tunai seketika setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka Termohon/Penggugat ReKonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Kalianda berkenan memeriksa perkara ini, selanjutnya diberikan putusan dengan amar putusannya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menerima permohonan Gugatan Pemohon Konvensi dengan syarat atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan gugatan Pemohon Konvensi dapat diterima dengan bersyarat.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat ReKonvensi/Termohon Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat ReKonvensi/Pemohon Konvensi untuk membayar kepada Penggugat ReKonvensi yaitu :

Halaman 17 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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

Untuk segera mengosongkan toko tersebut untuk memudahkan proses jual

beli Penggugat Rekovenssi membutuhkan biaya untuk keperluan menambah modal usaha dan biaya anak kuliah

- Untuk membayar kerugian Materil, berupa tidak dibayarkannya kontrakan selama 3 Tahun senilai **Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah)** dan kontrakan berjalan sejak Agustus 2023 sampai Februari 2024 senilai **RP. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah)**,serta tidak jadinya pembeli toko karna status toko yang masih digugat dimana saat ini Penggugat Rekovenssi membutuhkan biaya untuk keperluan menambah modal usaha dan biaya anak kuliah, selain itu Penggugat Rekovenssi mengalami kerugian moril berupa rasa malu akibat omongan orang orang yang menganggap Penggugat Rekovenssi adalah rentenir dan kriminal karna status digugat dipengadilan apabila dikalkulasikan kerugian Penggugat Rekovenssi senilai **Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)** yang harus dibayarkan Tergugat Rekovenssi sekaligus secara tunai seketika setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde)
- 3. Menghukum Tergugat ReKonvensi/Pemohon Konvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda berpendapat lain, Mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil – adilnya (*ex equo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat

II telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **Kompetensi Absolut Berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara**
 - Bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD) pada pasal 2 ayat (1) menyatakan Perkara Perbuatan Melawa Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad);
 - Bahwa Turut Tergugat II adalah Badan/Pejabat Pemerintahan sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 2019 Pasal (1);
 - Berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a. Quo.

Halaman 18 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla

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

2. Gugatan Kabur/Obscure libel :

Bahwa Unsur Gugatan Kabur Obscure libel dalam Gugatan Penggugat meliputi :

a. Objek Perkara yang kabur

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak menguraikan satupun dalil yang menerangkan letak dan batas-batas tanah dan tidak diketahui berapa luas tanah yang diklaim atau yang menjadi objek perkara, akan tetapi pada gugatan, Penggugat secara tidak jelas masalah penguasaan tanah antara Penggugat dan tergugat. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Turut Tergugat;
3. Bahwa posita gugatan Penggugat point 1 sampai dengan point 12 tidak perlu Turut Tergugatanggapi, karena sepenuhnya merupakan permasalahan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat;
4. Bahwa terhadap Posita dan Petitum Penggugat, perlu Turut Tergugat II sampaikan bahwasanya Turut Tergugat II dalam hal ini adalah bertindak sebagai Badan Pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk melayani permohonan pendaftaran penerbitan Sertipikat dan peralihan hak atas tanah yang dimohonkan kepada Turut Tergugat II sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu Turut Tergugat II tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena tindakan Turut Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal tersebut;
5. Bahwa Turut Tergugat II merupakan instansi pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan dan tidak mempunyai kewenangan untuk menguji kebenaran materil atas dokumen yang digunakan dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1840/Kalianda, Surat Ukur Nomor 336/Kalianda/2017 luas 38 M² setelah beralih ke an. Sumarno kemudian dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) berdasarkan APHT No.

Halaman 19 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung 2023 yang dibuat oleh Rudi Hartono, S.H, M.Kn dengan

Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Eka Bumi Artha berkedudukan di Kota Metro, Kantor Cabang Kalianda, Lampung Selatan;

7. Bahwa pada tanggal 09 September 2022 Sertipikat Hak Milik Nomor 1840/Kalianda, Surat Ukur Nomor 336/Kalianda/2017 luas 38 M² di Roya berdasarkan Surat dari PT. BPR Eka Bumi Artha;
8. Bahwa Peralihan Hak Milik Nomor : 1840/Kalianda, Surat Ukur Nomor 336/Kalianda/2017 luas 38 M² yang semula atas nama Royani beralih ke Sumarno :
 - a. Sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Telah memenuhi norma kepatutan;
 - c. Tidak umelanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;
 - d. Tidak sewenang-wenang;
 - e. Tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
 - f. Tidak Terjadi Cacat Hukum Administratif;

9. Bahwa adapun tuntutan ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam point 18,19 dan 20 merupakan sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat tanpa dapat melibatkan Turut Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal yang menjadi dasar bantahan Turut Tergugat II atas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dengan jelas tersebut di atas, maka dengan ini Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sekiranya Majelis Hakim yang mulia dalam perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 20 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan replik, begitu pula dengan Tergugat dan Turut Tergugat II yang juga telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat maupun Saksi sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat maupun Saksi sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Majelis Hakim telah pula melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, 19 April 2024 yang pada pokoknya terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa pada selanjutnya pada persidangan lanjutan pada hari Rabu, tanggal 24 April 2024, Penggugat menyatakan akan mencabut gugatannya dan mohon penetapan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam uraian sebelumnya, pada persidangan pada hari Rabu, tanggal 24 April 2024, Penggugat menyatakan ingin mencabut gugatannya melalui permohonan tertulis yang diterima di persidangan;

Menimbang, bahwa atas pencabutan tersebut pihak Tergugat menyatakan setuju dan tidak keberatan begitu pula dengan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa kehendak Penggugat untuk mencabut gugatannya tersebut setelah adanya jawaban dari Tergugat, akan tetapi karena terhadap pencabutan perkara tersebut Tergugat telah memberikan persetujuan, maka berdasarkan ketentuan tentang pencabutan perkara yang diatur dalam Pasal 271 dan 272 Rv permohonan Penggugat tersebut dapatlah dibenarkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mencabut gugatannya, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dengan dicabutnya gugatan perkara ini, sedangkan persidangan perkara ini telah berlangsung maka seluruh biaya yang timbul dibebankan kepada Penggugat;

Halaman 21 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN KlA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 271 dan 272 RV, ketentuan-ketentuan tertentu dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kla yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalianda dari Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Kalianda untuk mencoret dan/atau mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.726.000,00 (Satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kalianda pada hari Rabu, tanggal 24 April 2024, oleh kami, Galang Syafta Arsitama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ajie Surya Prawira, S.H. dan Ryzza Dharma, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Awaluddin, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DTO

DTO

1. Ajie Surya Prawira, S.H.

Galang Syafta Arsitama, S.H. M.H.

DTO

2. Ryzza Dharma, S.H._

Panitera Pengganti,

DTO

Awaluddin, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 22 Penetapan Nomor: 70/Pdt.G/2023/PN Kla



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	: Rp. 10.000,00;
2. Redaksi	: Rp. 10.000,00;
3. Proses/ATK	: Rp. 101.000,00;
4. PNBP	: Rp. 40.000,00;
5. Panggilan	: Rp. 97.500,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.410.000,00;
7. Penggandaan	: Rp. 28.000,00;
8. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
Jumlah	: Rp. 1.726.000,00;

(Satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)

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)