



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

IBNU SYAPUTRA Bin H. SUMANTO, Tempat/Tgl Lahir Jepara 4 Januari 1996, Agama Islam, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Ds. Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara; -----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : -----

- **SUDIHARTO, S.H.**;-----
- **RUDI ANDRIADI, S.H., M.H.**;-----
- **SUHARTIN, S.H.**; -----
- **ARIF HIDAYAT, S.H.**;-----

Para Advokat dari Kantor Hukum **TIPTOP & Associates**, beralamat di Jl. Dr. Sutomo No. 15 A, Kauman, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah, dan berdomisili elektronik di *tiptop8adv@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 008/TT.Pdt/2022, tertanggal 21 Februari 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/56/Hk.01/III/2022, tanggal 1 Maret 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

Lawan :

SANTOSO, Tempat/Tgl Lahir Jepara 15 Mei 1960, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Desa Mulyoharjo RT. 007/RW. 004, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara; -----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : -----

- **NIKKRI ADIYANSAH, S.H.**;-----
- **DEDDI ISBANUARDI, S.H.**;-----

Adalah Advokat dan Konsultan hukum yang berkantor di **N.A.P NIKKRI ADIYANSAH, S.H & PARTNERS**, yang beralamat di Tanjungrejo RT. 003 RW. 004 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dan berdomisili elektronik di *deddiisbanuardi@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 6 Maret 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor : W12-U10/59/Hk.01/III/2022, tanggal 7 Maret 2022,
untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;-----

NOOR ADI PRIYONO, Tempat/Tgl Lahir Jepara 5 Januari 1965, Agama Islam,
Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Iman Bonjol Gang Arjuna No. 10 Kelurahan
Panggang RT. 01/RW. IV, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara; -----

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : -----

- **T. MANGARATUA SIMBOLON, S.H., M.H., CTA., CPCLE**;-----

- **IGN. BAMBANG WIDJANARKO, S.H**;-----

Advokat dan Penasehat Hukum dari **Kantor Hukum M&S Mangara
Simbolon LAW OFFICE & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan Gudang
Sawo No. 219 Mulyoharjo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, Propinsi
Jawa Tengah, dan berdomisili elektronik di
mangarasimbolon777@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,
tertanggal 3 Maret 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jepara, dibawah register Nomor : W12-U10/58/Hk.01/III/2022, tanggal 7
Maret 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;-----

PENGADILAN NEGERI tersebut : -----

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., tertanggal 2 Maret 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa.;-----
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., tertanggal 6 Juni 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa.;-----
- Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., tertanggal 2 Maret 2022, tentang Penetapan Hari Sidang;-----
- Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini;-----
- Setelah mendengar para pihak-----
- Setelah memperhatikan surat-surat bukti dari para pihak -----
- Setelah mendengar saksi-saksi dari para pihak;-----
- Setelah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA :

----- Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya, tertanggal 28 Februari 2022, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, pada tanggal 2 Maret 2022, dibawah Register Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 19 Pebruari 2020 melalui orang tua Penggugat yang bernama H. Sumanto telah membeli sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan gudang yang terletak di Desa Mulyoharjo Rt.04 / Rw.04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 m2 sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 1947 atas nama Santoso (Tergugat I) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Sentra Ukir.
 - Sebelah Timur : Tanah milik Ponirah.
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Rusmilah.
 - Sebelah Barat : Tanah milik Aris.
2. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Maret 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dalam posita angka (1) yang dibuat oleh Notaris Debby Ekowati, SH, MKn PPAT Kabupaten Jepara dengan Nomor 55/2021, sehingga dengan demikian Jual Beli antara Penggugat Dengan Tergugat I atas tanah tersebut diatas adalah sah menurut hukum.
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Maret 2021 berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 27 Maret 2021 yang dibuat oleh Notaris Debby Ekowati, SH, MKn PPAT Kabupaten Jepara, SHM Nomor 1947 yang semula atas nama Santoso (Tergugat I) telah berpindah nama menjadi atas nama Ibnu Syaputra (Penggugat).
4. Bahwa dengan berpindahnya SHM Nomor 1947 yang semula atas nama Santoso (Tergugat I) telah berpindah nama menjadi atas nama Ibnu Syaputra (Penggugat), maka sejak tanggal 30 Maret 2021 sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana dimaksud dalam posita angka (1) telah sah menjadi milik Penggugat.
5. Bahwa walaupun transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi pada tanggal 19 Pebruari 2020 dan perubahan nama dalam SHM atas nama Tergugat I menjadi Penggugat pada tanggal 27 Maret 2021, namun oleh karena tanah tersebut diatas masih disewa oleh Tergugat II, maka untuk penyerahan tanah tersebut, Tergugat I mohon kepada Penggugat memberikan toleransi waktu hingga perjanjian kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II berakhir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa permohonan Tergugat I untuk mohon toleransi waktu disetujui oleh Penggugat hingga perjanjian kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang berakhir pada tanggal 11 November 2021, dengan perjanjian secara lisan ketika berakhirnya perjanjian kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka tanah berserta bangunan yang berdiri di atasnya akan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
7. Bahwa setelah masa kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II berakhir pada tanggal 11 November 2021, kemudian Penggugat minta supaya Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan tanah milik Penggugat yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, sedangkan Penggugat telah memberi toleransi waktu selama 2 (dua) tahun, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan suatu Perbuatan Melawan Hukum.
8. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikategorikan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sebidang tanah berserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Mulyoharjo Rt.04/Rw.04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 m2 sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 1947 atas nama Ibnu Syaputra kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - Bahwa apabila tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan gudang tersebut disewakan kepada orang lain pertahun sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) X 2 Tahun = Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
10. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan **“Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya wajib menggantikan kerugian tersebut”**, sehingga sangatlah wajar apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika.
11. Bahwa sehubungan tanah tersebut diatas adalah sah milik Penggugat yang dapat dibuktikan dengan suatu hak autentik berupa Sertifikat Hak Milik, sehingga berdasarkan ketentuan HIR pasal 180 ayat (1) yang berbunyi **“Pengadilan negeri**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau banding, jika didasarkan suatu hak (titel) autentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan pasti, begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan “ ,

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan Provisionil, dimana putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jepara berkenan memanggil para pihak pada persidangan yang telah ditentukan, selanjutnya kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang bunyi amar putusannya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 27 Maret 2021 adalah sah menurut hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah berserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Mulyoharjo Rt.04 / Rw.04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 m2 SHM Nomor 1947 atas nama Ibnu Syaputra dengan batas-batas ;
 - Sebelah Utara : Jalan Sentra Ukir.
 - Sebelah Timur : Tanah milik Ponirah.
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Rusmilah.
 - Sebelah Barat : Tanah milik Aris.Dalam keadaan kosong ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi ;
7. Membebankan biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum ;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

----- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, Para Pihak hadir di persidangan, dengan diwakili Kuasanya, sebagaimana tersebut di atas; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dilakukan, Majelis Hakim wajib mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi, yang mediatornya dapat dipilih oleh para pihak baik dari mediator non Hakim maupun dari mediator Hakim, akan tetapi karena Pengadilan Negeri Jepara belum mempunyai mediator dari non Hakim, sehingga Majelis Hakim telah menetapkan mediator Hakim : ANDI WILHAM, S.H., M.H., sebagai Mediator Hakim, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., tanggal 21 Maret 2022, untuk mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara, dalam perkara perdata Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa.; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi Perkara Perdata Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa., tertanggal 28 Maret 2022, Mediator menyatakan : bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil (gagal) mencapai kesepakatan; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena itu, kemudian sidang dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya, dan tidak ada perubahan; -----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut : -----

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada point 1 sampai 6 dalam Posita Penggugat, Tergugat I membenarkan hal tersebut karena sesuai fakta terjadi;
3. Bahwa pada point 7 di posita Penggugat, Tergugat I menolak dalil tersebut karena disebutkan Penggugat jika “ Bahwa setelah masa kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II berakhir pada tanggal 11 November 2021, Kemudian Penggugat minta supaya Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan tanah milik Penggugat yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II, Tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, sedangkan Penggugat telah memberi toleransi waktu selama 2 (dua) tahun, maka dengan demikian Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan suatu Perbuatan Melawan Hukum, namun pada faktanya Tergugat I menolak jika Tergugat I dikatakan tidak bersedia menyerahkan Objek tanah tersebut kepada Penggugat melainkan Tergugat II lah yang tidak ingin menyerahkan Obyek tersebut kepada Penggugat, karena sejak awal Tergugat I sudah beriktikad baik kepada Penggugat dengan tidak memperpanjang kontrak antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dimana karena obyek tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan antara Tergugat I dengan Tergugat II ada masalah terkait hutang piutang;
4. Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II ada masalah terkait hutang piutang, dan fakta kronologinya adalah sebagai berikut :
 - a) pada tanggal 11 November 2011 Tergugat II menyewa tanah kepada Tergugat I yang terletak di desa Mulyoharjo Rt 03 rw 04 Kecamatan jepara, Kabupaten Jepara selama 10 tahun dan berakhir pada tanggal 11 November 2021 (Perjanjian Tertulis);
 - b) bahwa sehubungan dengan itu Tergugat I terdesak karena memiliki hutang yang akan jatuh tempo dan diharuskan untuk segera melunasinya, dan Tergugat I memilih untuk menjual tanah/ obyek tersebut dan orang pertama yang ditawarkan oleh Tergugat I adalah Tergugat II dan Tergugat II bersedia untuk membelinya dengan kesepakatan akan membayar lunas dalam tempo 3 bulan, akan tetapi sampai 3 bulan Tergugat II tidak bisa menyanggupinya dan Tergugat II mempersilahkan tanah/ Obyek tersebut untuk dijual saja kepada orang lain;
 - c) bahwa karena Tergugat II membatalkan pembelian tanah tersebut dengan Tergugat I maka Tergugat I menawarkan kepada orang lain dan bertemulah dengan pembeli lain yaitu Ibnu Syahputra selaku Penggugat dan saat waktu pembayaran yang menyerahkan adalah orang tua dari Penggugat dan seketika itu sepakat untuk melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dimana tanah tersebut dibeli dengan atas nama Penggugat yaitu Ibnu Syahputra Bin Sumanto, bahwa dalam hal ini penggugat tahu jika Obyek tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih disewa oleh Tergugat II, dan Penggugat bersedia menunggu hingga kontrak berakhir hingga tanggal 11 November 2021;

- d) bahwa setelah kesepakatan jual beli tanah tersebut terjadi, Tergugat I meminta uang Dp terlebih dahulu kepada Orang tua Penggugat sebesar Rp. Rp.175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk diberikan kepada Tergugat II karena Tergugat I mempunyai hutang kepada Tergugat II, namun pada saat pengembalian hutang tersebut kepada Tergugat II, Tergugat II **menolak** dan hanya mau menerima pengembalian uang sejumlah Rp. 105.000.000 (seratus lima juta rupiah) saja, karena menurut Tergugat II , uang senilai Rp. 105.000.000 (seratus lima juta rupiah) merupakan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II dan sedangkan sisanya senilai Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) menurut Tergugat II adalah Perpanjangan sewa obyek tanah tersebut, namun karena hal tersebut Tergugat I membantah karena tidak ada kesepakatan perpanjangan kotrak tersebut;
5. bahwa Tergugat I sudah menyerahkan obyek tanah tersebut kepada Penggugat karena Tergugat I merasa sudah tidak ada hak terkait tanah tersebut, namun Tergugat II lah yang tidak mau menyerahkan obyek tanah Tersebut kepada Penggugat karena Tergugat II merasa sudah memperpanjang sewa kepada Tergugat I dan hal tersebut merupakan pengakuan sepihak oleh Tergugat II dan faktanya perpanjangan sewa antara Tergugat I dan Tegugat II tidak ada kesepakatan dan hal tersebut merupakan suatu tindakan mengada ada oleh Tergugat II;
6. bahwa terkait atas permasalahan ini juga, Tergugat II dengan tega melaporkan Tergugat I atas dugaan tindak Pidana Penipuan di Polsek Kota Jepara karena menurut laporan oleh Tergugat II, bahwa jika Tergugat I dalam rekaman percakapan yang direkam oleh Tergugat II, Tergugat I sepakat akan Perpanjangan sewa tanah tersebut, akan tetapi hal tersebut tidaklah benar karena percakapan rekaman tersebut Tergugat I digiring untuk diarahkan mengatakan sepakat untuk melakukan perpanjangan sewa tanah, yang dimana hal tersebut dijadikan suatu alat bukti dalam laporan Tergugat II jika hal tersebut merupakan dugaan suatu tindak Pidana, akan tetapi hal tersebut adalah suatu hal yang mengada-ada yang dilakukan oleh Tergugat II, dan anehnya setelah Tergugat I memberikan klarifikasi di Polsek kota Jepara atas laporan Tergugat II tersebut, tiba-tiba Tergugat II mencabut laporannya tersebut secara sepihak dan juga dalam gelar perkara di Polsek Kota Jepara tidak ditemukannya adanya unsur suatu tindak Pidana yang dilakukan oleh Tergugat I, akan tetapi atas laporan dari Tergugat II yang hingga sampai keranah kepolisian, Tergugat I merasa nama baiknya tercemar dan dipermalukan dimasyarakat hingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai saat ini karena dituduh melakukan dugaan tindak Pidana Penipuan terhadap Tergugat II;

Maka atas dasar uraian diatas dengan segala kerendahan hati, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

- 1) **mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;**
- 2) **Menyatakan Perbuatan Tergugat II adalah Perbuatan melawan hukum;**
- 3) **Menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 27 Maret 2021 adalah Sah menurut Hukum;**
- 4) **Menolak Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) secara Tanggug renteng, tunai dan seketika;**
- 5) **Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepad pihak Penggugat;**

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Berpendapat lain, maka dengan segala Hormat kami mohon Putusan Yang seadil-adilnya (ex aequo at bono);

----- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan sbb : Penggugat memperoleh Hak dari Orangtua Penggugat maka semestinya Orangtua Penggugat dimasukan juga sebagai Penggugat.

Halaman 9 dari 37

Putusan Perdata Gugatan, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa



DALAM KONVENSI

1. Bahwa gugatan No. 1, setahu Tergugat II benar, H. Sumanto Orang Tua Penggugat membeli Sebidang Tanah SHM 1947 dari Tergugat I dan pembelian terjadi tanggal 19 Februari 2020 masih dalam Masa Kontrak oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu dari 11 November 2011 sampai 11 Nopember 2021, yang mana telah di perpanjang 6 (enam) Tahun yaitu sampai 11 November 2027
2. Bahwa gugatan No. 2, Tergugat II tidak mengetahui karena Tergugat II Tidak dihadirkan dan tidak ikut tanda tangan dalam Akte Jual Beli Tanggal 27 Maret 2021 dengan Nomor 55/2021 sebagai saksi. Dimana masih dalam Masa Kontrak oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu dari 11 November 2011 sampai 11 November 2021, yang mana telah di perpanjang 6 (enam) Tahun yaitu sampai 11 November 2027.
3. Bahwa gugatan No. 3, Tergugat II tidak mengetahui karena tergugat II tidak dihadirkan dan tidak ikut tanda tangan dalam Akte Jual beli Tanggal 27 Maret 2021 dengan Nomor 55/2021 sebagai saksi, masih dalam Masa Kontrak oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu dari 11 November 2011 sampai 11 November 2021, yang mana telah di perpanjang 6 (enam) Tahun yaitu sampai 11 November 2027.
4. Bahwa gugatan No. 4, Tergugat II tidak Mengetahui Karena Tergugat II Tidak dihadirkan dan tidak ikut tanda tangan dalam Akte Jual beli Tanggal 27 Maret 2021 dengan Nomor 55/2021 sebagai saksi, masih dalam Masa Kontrak oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu dari 11 November 2011 sampai 11 November 2021, yang mana telah di perpanjang 6 (enam) Tahun yaitu sampai 11 November 2027.
5. Bahwa Gugatan No.5, Tergugat II tidak mengetahui Tentang permohonan Tergugat I kepada Penggugat mengenai tolerasi waktu.
6. Bahwa gugatan No. 6, Tergugat II tidak mengetahui Tentang permohonan Tergugat I kepada Penggugat mengenai tolerasi waktu.
7. Bahwa gugatan No. 7, Bertetantangan dengan gugatan penggugat dari point 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Adapun dasar tergugat II bertentangan adalah sbb :

- a. Gugatan Penggugat di daftarkan dan diterima Pengadilan Jepara Tanggal 02 Maret 2022 dengan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa.
- b. Mengikuti alur Penggugat yaitu Tolerasi 2 tahun telah lewat adalah Keliru,karena Tolerasi 2 tahunnya berakhir 11 Nopember 2023,



sedangkan jawaban Tergugat II tanggal 18 April 2022.

8. Bahwa gugatan No. 8, Dikarenakan Tergugat II mengajukan Esepsi tentang gugatan kurang Pihak yaitu, tidak disertakannya Orangtua Penggugat sebagai Penggugat, maka dengan ini Tergugat II memohon Kepada Majelis Hakim untuk menolak point 8 ini.
9. Bahwa gugatan No. 9, Tidak ada acuan yang jelas.
10. Bahwa gugatan No. 10, Tergugat II berpijak pada :
 - a. Pasal 1576 KHUPerdata yang Bunyinya sebagai berikut : “ Dengan di Jualnya Barang Yang disewa, suatu persewaan yang di buat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah di perjanjian pada waktu menyewakan Barang. Jika ada suatu Perjanjian yang demikian, si Penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu Janji yang Tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak di wajibkan mengosongkan barang yang di sewa, selama ganti rugi yang terutang belum di lunasi”
 - b. Pasal 1579 KHUPerdata yang bunyinya sebagai berikut : “ Pihak yang Menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”
 - c. Undang Undang membedakan Perjanjian yang di buat secara tertulis dengan lisan. Menurut pasal 1570 KUHPerdata, Perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum, pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian yang di tetapkan tanpa diperlukan pemberitahuan tentang berakhirnya, sedangkan Perjanjian sewa menyewa secara lisan baru berakhir setelah yang menyewakan atau penyewa memberitahukan kepada pihak lainnya untuk mengindahkan tenggang waktu pengakhiran sesuai dengan kebiasaan setempat (pasal 1571 KUHPerdata). Bahwa masa *contract* tanggal 11 November 2011 dibuat Tergugat I dan Tergugat II di saksi, ditanda tangani dan diketahui Oleh Orangtua Penggugat H.Sumanto dan diperpanjang oleh Tergugat II selama 6 Tahun sampai dengan Tanggal 11 November 2027 dan Uang Kontrak Perpanjangan 6 Tahun sudah diterima Tergugat I senilai Rp 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) sampai Gugatan ini dibuat dan Orangtua Penggugat dan Pengugat Mengetahui Perpanjangan Kontrak Lisan tersebut selama 6 Tahun. (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 4/Yur/Pdt/2018)
11. Bahwa gugatan No. 11, Tergugat II memohon Kepada Majelis Hakim Menolak Point 11 ini.



12. Bahwa Tergugat II pernah dilaporkan ke Polres Jepara oleh Penggugat dan Orangtua Penggugat dengan dasar pasal 6 ayat (1) huruf a Perpu Nomor 51 tahun 1960 tentang larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau kuasanya. Kemudian Oleh Polres Jepara didaftarkan dan disidangkan di Pengadilan Jepara dengan Nomor 1/Pid.C/2022/PN Jpa.

Pengadilan Negeri Jepara memutuskan perkara Nomor 1/Pid.C/2022/PN Jpa pada hari Jumat tanggal 4 Februari 2022 sebagai berikut ;

1. Menyatakan Terdakwa NOOR ADI PRIYONO bin H. ALI ROSYID HIDAYAT tersebut diatas, melakukan perbuatan tetapi perbuatan itu bukan merupakan tindak pidana melainkan masalah Hukum Perdata.
2. **Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (Onstlaag van alle rechts vervolging).**
3. Memulihkan hak hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat dan martabatnya.
4. **Menetapkan barang bukti berupa :**
 - Sertifikat Hak Milik No.1947 atas nama pemegang hak IBNU SYAPUTRA, tanggal 11 Februari 2021. Dikembalikan Kepada Sdr. IBNU SYAHPUTRA.
 - **Surat Perjanjian Kontrak antara SANTOSO dengan NOOR ADI PRIYONO**
S.E tanggal 11 Nopember 2011. Dikembalikan kepada Sdr SANTOSO.
5. **Membebaskan biaya perkara kepada negara.**

Menggaris bawahi Putusan diatas terutama Nomor 2 “ **Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (Onstlaag van alle rechts vervolging)**” Tergugat II mengartikan demikian: bahwa tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum disamping itu juga dilepaskan dari segala tuntutan hukum baik itu Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Administrasi maupun Hukum Lainnya. Dikarenakan Putusan Perkara Nomor 1/Pid.C/2022/PN Jpa sudah inkraacht (berkekuatan Hukum tetap).

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II
 2. Memohon Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya Gugatan, Tidak di terima NO (Niet Ontvankelijke Verklaard)
 3. Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini kepada Penggugat
- Atau ; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Ex aequo et bono)

----- Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik;-----

----- Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, telah mengajukan Duplik;-----

----- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3320060401960003, tanggal 23 Mei 2017, atas nama IBNU SYAPUTRA, diberi tanda P-1;-----
2. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah, tanggal 19 Februari 2020, bahwa H. SUMANTO telah melakukan pembayaran tanah kepada SANTOSO, secara lunas, dengan harga sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), diberi tanda P-2;-----
3. Foto copy Akta Jual Beli, Nomor : 55/2021, tanggal 27 Maret 2021, yang dibuat antara SANTOSO sebagai penjual dengan IBNU SYAPUTRA sebagai pembeli, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn., diberi tanda P-3;-----
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 1947 Desa Mulyoharjo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, tertanggal 19 Maret 1988, atas nama IBNU SYAPUTRA, diberi tanda P-4;-----
5. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 11 November 2021, antara SANTOSO dengan NOOR ADI PRIYONO, SE., diberi tanda P-5;-----

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti P-5 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy);-----

----- Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;-----

----- Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3320061510600001, tanggal 13 Februari 2019, atas nama SANTOSO, diberi tanda TI-1;-----
2. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 11 November 2021, antara SANTOSO dengan NOOR ADI PRIYONO, SE., diberi tanda TI-2;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah, tanggal 19 Februari 2020, bahwa H. SUMANTO telah melakukan pembayaran tanah kepada SANTOSO, secara lunas, dengan harga sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), diberi tanda TI-3; ---
4. Foto copy Akta Jual Beli, Nomor : 55/2021, tanggal 27 Maret 2021, yang dibuat antara SANTOSO sebagai penjual dengan IBNU SYAPUTRA sebagai pembeli, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-4;-----

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, kecuali bukti TI-3, dan bukti TI-4 tidak ada aslinya (foto copy atas foto copy/legalisir);-----

----- Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I, selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat I, juga telah mengajukan saksi-saksi, sebagai berikut :-----

1. Saksi SUDARDI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : --

- Bahwa tanah Tergugat I, letaknya di Desa Mulyoharjo RT. 04 RW nya saksi lupa, tetapi RW nya sama, cuma beda RT, kalau saksi di RT. 01;-----
- Bahwa saksi dikasih tahu oleh Tergugat I, saksi disuruh mengembalikan uang kepada Tergugat II, uang itu disuruh saksi bawa;-----
- Bahwa saksi pernah datang bersama Tergugat I di tempat tersebut, saksi diajak Tergugat I, untuk kembalikan uang milik Tergugat II;-----
- Bahwa uang yang mau dikembalikan sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);-----
- Bahwa Tergugat I mengembalikan uang tersebut, mengembalikan utang Tergugat I, dan pada saat itu saksi diajak untuk kembalikan uang itu;-----
- Bahwa Tergugat I pernah cerita, kalau tanah tersebut dikontrak oleh Tergugat II, dan pada saat itu kontraknya sudah habis;-----
- Bahwa Tergugat I sudah tidak menempati tanah tersebut, Tergugat I mengatakan kepada saksi, itu sudah dijual kepada H. MANTO;-----
- Bahwa kalau Tergugat I cerita, tanah tersebut tidak pernah mengontrak lagi;-----
- Bahwa kalau cerita Tergugat I kepada saksi, tanah tersebut dikontrak ke Tergugat II selama 10 tahun;-----
- Bahwa pada waktu itu yang datang untuk mengembalikan uang, pada saat itu ada saksi, Tergugat I, Tergugat II, dan ada Babinkantibnas Mulyoharjo;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang tersebut dikasih ke Tergugat II, uang itu saksi bahwa terus, Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II kalau mau mengembalikan uang, tetapi Tergugat II tidak mau terima, jadi uang tersebut tidak saksi keluarkan, cuma saksi bawa saja; ---

2. Saksi AHMAD KUSEN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para pihak, dalam perkara ini mengenai masalah tanah, untuk gudang; -----
- Bahwa letak tanah yang digunakan untuk gudang, terletak di Desa Mulyoharjo, RT dan RW lupa, Kec. Jepara, Kab. Jepara; -----
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut Penggugat, dasar Penggugat menguasai, Penggugat membeli, dan mempunyai Hak Milik Sertifikat; -----
- Bahwa kalau setahu saksi yang membeli, pertama itu Pak MANTO, sertifikat itu dilihatkan, dan ternyata punya Penggugat; -----
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I, dan saksi dikasih tahu oleh Tergugat I, kalau gudang miliknya dibeli oleh Penggugat; -----
- Bahwa saksi sebagai Babinkantibnas, pada waktu itu, saksi ditelepon oleh Tergugat I, Tergugat I bercerita bahwa ia akan mengembalikan uang beberapa kali ke Tergugat II, tetapi ditolak oleh Tergugat II, kemudian saksi mengatakan ya uda nanti bersama saksi, nanti saksi telepon, kita ke sana bersama-sama; -----
- Bahwa Tergugat I menelepon, pada waktu Tergugat I mengajak saksi untuk membayar, ke tempatnya Tergugat II, tempatnya di gudang, waktunya tahun 2022;
- Bahwa pada waktu pertemuan itu di gudang, ketika itu Tergugat II marah, karena ada Tergugat I, intinya Tergugat II tidak menerima kedatangan Tergugat I, pada waktu itu saksi mengatakan kita santai dulu, inti dari pertemuan itu Tergugat I mau mengembalikan uang, tetapi karena sudah marah Tergugat II, kemudian uang itu tidak jadi dikasikan ke Tergugat II; -----
- Bahwa awal kita masuk kesana, waktu saksi bersama Tergugat II itu enak, ketika Tergugat I datang, Tergugat II langsung marah, karena merasa bahwa sudah dikecewakan, dalam arti uang itu dulu, bilang untuk kontrak, atau apa saksi tidak tahu, jadi ada bahasa bahwa pabrik itu kontrak, tapi disitu Tergugat I bilang dulu kan saya bilang bahwa gampang pak seperti itu, tapi ketika itu dijual kan, tidak ada lanjutan kontrak, setelah sudah selesai, terus karena tidak ada pengembalian uang, terus kita kembali; -----
- Bahwa versi Tergugat I itu uang utang; -----

Halaman 15 dari 37

Putusan Perdata Gugatan, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertemuan itu, yang ketiga kalinya, Tergugat I ditolak oleh Tergugat II; -----
 - Bahwa bersama saksi Tergugat I ditolak baru satu kali, tetapi menurut cerita Tergugat I, Tergugat I sudah dua kali ditolak, Tergugat II tidak terima, kemudian saksi mengatakan kepada Tergugat I “coba pak sama saya, siapa tahu dengan saya, itu pak PRIYO mau menerima”;-----
 - Bahwa kalau saksi dikasih tahu Tergugat I, awal mulanya katanya Tergugat I pinjam uang kepada Tergugat II, terus lama-lama, apakah itu menjadi utang, atau uang sewa, saksi tidak tahu, tahunya saksi bahwa tanah itu sudah dijual; -----
 - Bahwa pada waktu Tergugat I kembalikan uang ke Tergugat II, pada saat itu tanahnya sudah dijual; -----
 - Bahwa uang yang akan dikembalikan ke Tergugat II, sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah); -----
 - Bahwa Tergugat I cerita bahwa Tergugat I punya musibah, dalam keluarganya sakit, terus pinjam uang ke Tergugat II untuk keperluan berobat, sampai meninggal;-----
 - Bahwa tanah tersebut sudah dibalik nama, atas nama Penggugat; -----
 - Bahwa setahu saksi tanah gudang tersebut, masih ditinggali Tergugat II, karena masih ada kegiatan; -----
 - Bahwa orang tua Penggugat, Pak MANTO;-----
 - Bahwa Penggugat adalah anaknya Pak Haji SUMANTO;-----
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing; -----

----- Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II, telah menyerahkan surat-surat bukti sebagai berikut : -----

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3320060501650009, tanggal 11 Januari 2016, atas nama NOOR ADI PRIYONO, diberi tanda TII-1; -----
2. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 11 November 2021, antara SANTOSO dengan NOOR ADI PRIYONO, SE, diberi tanda TII-2;-----
3. Foto copy Nomor Induk Berusaha (NIB) 1282000721292, tanggal 19 Juli 2021, diberi tanda TII-3; -----
4. Foto copy Izin Usaha (Izin Usaha Mikro Kecil), tanggal 19 Juli 2021, diberi tanda TII-4;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Izin Lingkungan, tertanggal 19 Juli 2021, diberi tanda TII-5;-----
6. Foto copy Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), tanggal 19 Juli 2021, diberi tanda TII-6;-----
7. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 1/Pid.C/2022/PN Jpa, tanggal 4 Februari 2022, diberi tanda TII-7;-----
8. Foto copy Transkrip Percakapan Pak PRI (Tergugat II) dan Pak SANTOSO (Tergugat I) pada hari Jumat, 28 Agustus 2020, diberi tanda TII-8;-----

Surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya;-----

----- Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;-----

----- Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, pada hari Jumat, tanggal 10 Juni 2022, dimana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan, pada tanggal 27 Juni 2022, secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan;-----

----- 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 adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

DALAM EKSEPSI :-----

----- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat II adalah sebagaimana diuraikan diatas;-----

----- Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi dan pokok perkara;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat II, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;-----

----- Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat II, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :-----

Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Bentuk error in *persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :-----

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;-----
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;-----

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;-----

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan sbb : Penggugat memperoleh Hak dari Orangtua Penggugat maka semestinya Orangtua Penggugat dimasukan juga sebagai Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagai berikut :-----

----- Bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyampaikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);-----

----- Bahwa yang mendasari Tergugat II menyampaikan gugatan Penggugat kurang pihak kerana Penggugat memperoleh Hak dari orang tua Penggugat, sehingga orang tua Penggugat harus masuk sebagai para Pihak;-----

----- Bahwa perlu Tergugat II ketahui, bahwa Penggugat memperoleh Hak atas tanah terperkara dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Debby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ekowati, SH, MKn PPAT Kabupaten Jepara, sedangkan orang tua Penggugat sebatas menyerahkan uang kepada Tergugat I berdasarkan kwitansi penyerahan uang tertanggal 19 Februari 2020, sehingga apabila Tergugat II menganggap bahwa perolehan Hak Penggugat dari orang tua Penggugat adalah pernyataan yang tidak ada dasar hukumnya, maka dengan demikian eksepsi Tergugat II yang menyampaikan gugatan Penggugat kurang pihak adalah pernyataan yang tidak beralasan, oleh karena itu mohon untuk dikesampingkan; -----

----- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa mengenai *eksepsi*, menurut YAHYA M. HARAHAP, S.H., dalam Bukunya yang berjudul "HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika : Tahun 2010, Hal. 418 menyatakan bahwa *"eksepsi adalah bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dimana eksepsi tersebut tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principale)"*;-----

----- Menimbang, bahwa menurut teori hukum, suatu eksepsi/tangkisan dikenal dua macam yakni eksepsi prosedural dan eksepsi material, sedangkan dalam hukum acara perdata eksepsi terbatas tentang kewenangan mengadili sebagaimana diatur dalam Pasal 133 HIR dan Pasal 134 HIR, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam putusan akhir dengan pokok perkara dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi Tergugat II, ternyata bukan eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi absolut), maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;-----

----- Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat II, yang menyatakan gugatan Penggugat kurang Pihak (*plurium litis consortium*), karena Penggugat memperoleh hak dari orang tua Penggugat, maka semestinya orang tua Penggugat dimasukan juga sebagai Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

----- Menimbang, bahwa ciri yang melekat pada suatu Gugatan *contentiosa* adalah permasalahan hukum diantara para pihak yang mengandung sengketa (*disputes*), ini diperkuat pula oleh Mahkamah Agung yang dalam Putusannya Nomor : 4 K/Sip/1958



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Desember 1958 telah berpendapat bahwa “*syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak*”;

----- Menimbang, bahwa mengenai adanya perselisihan atau persengketaan itu akan dibuktikan lebih lanjut di dalam proses pembuktian; -----

----- Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 4 K/Sip/1958, tertanggal 13 Desember 1958, dan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 995 K/Sip/1975, tertanggal 18 Agustus 1975, telah ditetapkan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yaitu :-----

1. Harus ada perselisihan hukum diantara keduanya; -----
2. Harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain; -----

----- Menimbang, bahwa kedua Putusan Mahkamah Agung R.I tersebut telah diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa “*inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (nemo iudex sine actors)*”;-----

----- Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 3909 K/Sip/1974, tanggal 11 April 1977, adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar kepentingannya; -----

----- Menimbang, bahwa yang mendasari Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, karena menurut Penggugat, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat; -----

----- Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim eksepsi kurang pihak, hanya berlaku sebagi pihak yang digugat dalam kedudukannya sebagai Tergugat, bukan sebagai pihak yang menggugat (Penggugat), dalam hal ini mereka-mereka yang terkait langsung dengan penguasaan atas tanah obyek sengketa; -----

----- Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menggugat adalah Penggugat, karena bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa sudah atas nama Penggugat, dan yang membayar pada saat pembelian tanah obyek sengketa adalah orang tua Penggugat, dan hal tersebut sudah terkait dengan materi pokok perkara, dan harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian pokok perkara; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, eksepsi Tergugat II harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

-----Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini;-----

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

-----Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini, sebagaimana petitum poin 2 Penggugat dalam gugatannya, tentang perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II; -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa, yang sebelumnya milik Tergugat I, yang pada saat itu, sedang dikuasai oleh Tergugat II; -----

-----Menimbang, bahwa setelah masa kontrak sewa antara Tergugat I dengan Tergugat II berakhir, pada tanggal 11 November 2021, kemudian Penggugat minta supaya Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan tanah obyek sengketa, kepada Penggugat, yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II, tetapi Tergugat I dan Tergugat II, belum juga menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, sedangkan Penggugat telah memberi toleransi waktu, agar tanah obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat, tetapi sampai dengan saat ini tanah obyek sengketa, belum juga diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum; -----

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, bertanda P-1 sampai dengan P-5, dan tidak mengajukan alat bukti saksi di persidangan; -----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat, bertanda TI-1 sampai dengan TI-4, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu : saksi SUDARDI, dan saksi AHMAD KUSEN; -----

-----Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-8, dan tidak mengajukan alat bukti saksi di persidangan; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, ada sebagian yang diakui oleh para pihak, dan ada pula yang ditolak para pihak, dalam Jawabannya, dan Dupliknya;-----

-----Menimbang, bahwa pengakuan merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu diragukan kebenarannya, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I., Nomor 858 K/SIP/1971, tanggal 27 Oktober 1971 (sumber : Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad, M. ALI BOEDIARTO, S.H., halaman 163), dalam Kaidah Hukum yang menyatakan : “Dengan adanya pengakuan dari Tergugat dalam jawabannya di persidangan pengadilan, maka pihak Penggugat tidak perlu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sehingga gugatan dapat dikabulkan oleh hakim atas dasar “bukti pengakuan Tergugat” tersebut.”;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena ada (sebagian) dalil gugatan Penggugat telah dibantah/disangkal oleh Tergugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR yang menyatakan “*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*”, maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah; -----

-----Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, dalil-dalil yang tidak dibantah atau diakui oleh satu pihak atau disangkal dengan tidak mempunyai alasan yang cukup, tidak perlu dibuktikan lagi, sehingga harus diakui kebenarannya;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan argumentasi dari kedua belah pihak di atas, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut :-----

1. Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat ?;-----
2. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat di atas ?; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak, ternyata ada bukti para pihak yang sama, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti para pihak tersebut bersama-sama;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara para pihak, dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan di persidangan, maka diperoleh fakta-fakta hukum, sebagai berikut :-----

- Bahwa tanah obyek sengketa, terletak di Desa Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara;-----
- Bahwa sebelumnya Tergugat II telah mengontrak tanah obyek sengketa, yang sebelumnya milik Tergugat I, dan masa kontrak tersebut telah berakhir pada tanggal 11 November 2021;-----
- Bahwa tanah obyek sengketa telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat; ----
- Bahwa setelah masa kontrak Tergugat II berakhir, Tergugat II belum juga keluar dari tanah obyek sengketa, padahal tanah obyek sengketa sudah milik Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat ?;-----

-----Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa, yang terletak di Desa Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, terhadap penunjukan lokasi tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh pihak Penggugat, para pihak yang hadir mengikuti persidangan Pemeriksaan Setempat, di lokasi tanah obyek sengketa, tidak keberatan dengan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam hal ini para pihak telah membenarkan lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh pihak Penggugat tersebut;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang sama dengan bukti TI-3 berupa : Foto copy Kwitansi Pembayaran Tanah, tanggal 19 Februari 2020, bahwa H. SUMANTO telah melakukan pembayaran tanah kepada SANTOSO (Tergugat I), secara lunas, dengan harga sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);-----

-----Menimbang, bahwa posita 1 dallil gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Februari 2020, melalui orang tua Penggugat yang bernama H. SUMANTO telah membeli sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan gudang yang terletak di Desa Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 M2, sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 1947 atas nama SANTOSO (Tergugat I) dengan batas-batas : sebelah utara jalan Sentra Ukir, sebelah timur tanah milik PONIRAH, sebelah selatan tanah milik RUSMILAH, dan sebelah barat

Halaman 23 dari 37

Putusan Perdata Gugatan, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa

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

tanah milik ARIS, dan terhadap posita 1 gugatan Penggugat tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I SUDARDI, menerangkan bahwa Tergugat I sudah tidak menempati tanah tersebut, karena sudah dijual kepada H. MANTO;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I AHMAD KUSEN, menerangkan bahwa orang tua Penggugat Pak MANTO, Penggugat adalah anaknya Pak Haji SUMANTO, kalau setahu saksi yang membeli pertama itu Pak MANTO, sertifikat itu dilihatkan, dan ternyata punya Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa didalam kesimpulannya Penggugat, telah melampirkan bukti surat berupa Kartu Keluarga, dan terhadap bukti surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat adalah anak dari SUMANTO;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang sama dengan bukti TI-3, pengakuan Tergugat I, keterangan saksi SUDARDI, dan keterangan saksi AHMAD KUSEN, maka dapat disimpulkan bahwa orang tua Penggugat, yang bernama H. SUMATO telah membeli dan membayar tanah sengketa dari Tergugat I; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yang sama dengan bukti TI-4 berupa : Foto copy Akta Jual Beli, Nomor : 55/2021, tanggal 27 Maret 2021, yang dibuat antara SANTOSO (Tergugat I) sebagai penjual, dengan IBNU SYAPUTRA (Penggugat) sebagai pembeli, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan posita 2 dalil gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Maret 2021, antara Penggugat dengan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut, dalam posita angka 1, yang dibuat oleh Notaris DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Jepara, dengan Nomor : 55/2021, dan terhadap posita 2 gugatan Penggugat tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang sama dengan bukti TI-3, dan pengakuan Tergugat I, maka dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa, sesuai Akta Jual Beli, Nomor : 55/2021, tanggal 27 Maret 2021, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa : Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 1947 Desa Mulyoharjo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, tertanggal 19 Maret 1988, atas nama IBNU SYAPUTRA;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan posita 3 dalil gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Maret 2021, berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 27 Maret 2021, yang dibuat oleh Notaris DEBBY EKOWATI, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Jepara, Sertifikat Hak Milik Nomor 1947, yang semula atas nama SANTOSO (Tergugat I), telah berpindah nama, menjadi atas nama IBNU SYAPUTRA (Penggugat), dan terhadap posita 3 gugatan Penggugat tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, dan pengakuan Tergugat I, maka dapat disimpulkan bahwa tanah obyek sengketa sekarang milik Penggugat, karena telah beralih nama dari Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas ?;-----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*, menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur esensi dalam perbuatan melawan hukum meliputi : -----

- Adanya suatu perbuatan; -----
- Perbuatan tersebut melawan hukum; -----
- Adanya kesalahan pihak pelaku; -----
- Adanya kerugian pihak korban; -----
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;-----

-----Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, yang terletak di Desa Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, ternyata sekarang tanah obyek sengketa tersebut, dikuasai oleh Tergugat II, yang menjadi pertanyaan bagi Majelis Hakim, apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan obyek sengketa oleh pihak Tergugat II tersebut, sah secara hukum, atau suatu perbuatan melawan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti TI-2, dan bukti TII-2, berupa : Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 11 November 2021, antara SANTOSO dengan NOOR ADI PRIYONO, SE., bahwa dulu tanah obyek sengketa milik Tergugat I, kemudian dikontrakkan Tergugat I kepada Tergugat II, selama 10 tahun, sejak tanggal 11 November 2011, dan berakhir pada tanggal 11 November 2021;-----

-----Menimbang, bahwa ternyata setelah kontrak Tergugat II berakhir, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan, tidak lagi ada bukti-bukti tentang perpanjangan kontrak dari Tergugat I kepada Tergugat II;-----

-----Menimbang, bahwa ternyata sekarang tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, karena Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, dan ternyata Tergugat II yang menguasai tanah obyek sengketa, ternyata tidak ada kontrak dari pemilik tanah obyek sengketa (Penggugat);-----

-----Menimbang, karena Tergugat II yang menguasai tanah obyek sengketa, tidak ada izin dari pemiliknya Penggugat, maka menurut Majelis Hakim penguasaan tanah obyek sengketa oleh pihak Tergugat II adalah suatu perbuatan, dan perbuatan tersebut melawan hukum, serta perbuatan tersebut merugikan Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat II dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;-----

-----Menimbang, bahwa pada saat Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, ternyata pada saat itu kontrak Tergugat II kepada Tergugat I belum berakhir, sehingga Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat II, untuk menyelesaikan waktu kontraknya dengan Tergugat I;-----

-----Menimbang, bahwa setelah kontrak Tergugat II berakhir, ternyata Tergugat II tidak juga keluar dari tanah obyek sengketa, dan Tergugat I tidak juga menyerahkan (*levering*) tanah obyek sengketa kepada Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat I, yang tidak juga menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, padahal Penggugat telah membayar lunas tanah obyek sengketa, dan tanah obyek sengketa juga telah beralih hak dari nama Tergugat I kepada Penggugat, dikategorikan juga sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tergugat I juga telah merugikan Penggugat;-----

-----Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat dari Tergugat I yang belum dipertimbangkan di atas, berupa :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3320061510600001, tanggal 13 Februari 2019, atas nama SANTOSO (vide bukti TI-1);-----

Menurut Majelis Hakim bukti tersebut, bukan bukti kepemilikan, oleh karena itu bukti tersebut Majelis Hakim kesampingkan;-----

-----Menimbang, bahwa terkait dengan bukti-bukti surat dari Tergugat II yang belum dipertimbangkan di atas, berupa : -----

- Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3320060501650009, tanggal 11 Januari 2016, atas nama NOOR ADI PRIYONO (vide bukti TII-1);-----
- Foto copy Nomor Induk Berusaha (NIB) 1282000721292, tanggal 19 Juli 2021 (vide bukti TII-3);-----
- Foto copy Izin Usaha (Izin Usaha Mikro Kecil), tanggal 19 Juli 2021 (vide bukti TII-4);---
- Foto copy Izin Lingkungan, tertanggal 19 Juli 2021 (vide bukti TII-5);-----
- Foto copy Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL), tanggal 19 Juli 2021 (vide bukti TII-6);-----
- Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jepara, Nomor 1/Pid.C/2022/PN Jpa, tanggal 4 Februari 2022 (vide bukti TII-7);-----

Menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut, bukan bukti kepemilikan, oleh karena itu bukti-bukti tersebut Majelis Hakim kesampingkan;-----

-----Menimbang, bahwa terkait dengan bukti TII-8 yang diajukan oleh Tergugat II, berupa rekaman video, dalam bentuk penyimpanan *compact disc* (CD), dan bukti tersebut dilengkapi dengan Foto copy Transkrip Percakapan Pak PRI (Tergugat II) dan Pak SANTOSO (Tergugat I), pada hari Jumat, 28 Agustus 2020, menurut Majelis Hakim bukti tersebut adalah bukti elektronik;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah bukti elektronik tersebut, dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyebutkan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Dalam ayat (2) nya menyebutkan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Dalam Pasal 44 nya, menyebutkan bahwa informasi elektronik dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen elektronik yang menempatkannya sebagai alat bukti tersendiri disamping alat bukti yang dikenal selama ini;-----

-----Menimbang, bahwa kedudukan informasi dan atau dokumen elektronik meskipun diterima sebagai alat bukti yang sah, akan tetapi tidak sebagai alat bukti yang berdiri sendiri, dan berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 164 HIR, alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari : bukti tulisan (surat), bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah, serta tidak diatur mengenai bukti elektronik;-----

-----Menimbang, bahwa bukti elektronik, sebagai alat bukti yang sah dalam pembuktian perkara perdata, tentu berbeda dengan alat-alat bukti lainnya, semisal surat ataupun saksi, yang dapat dengan mudah dilihat, dibaca dan dinilai kekuatannya pembuktian secara langsung. Bukti elektronik, sebagaimana perkembangan teknologi informasi dengan berbagai karakteristiknya, tidak saja dari segi formalitasnya (cara memperoleh), maupun dari segi materilnya (melihat nilai pembuktiannya), agar mempunyai kekuatan pembuktian di persidangan harus *reability* (dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya), *necessity* (diperlukan untuk pembuktian) dan *relevance* (relevan dengan pembuktian);-----

-----Menimbang, bahwa dalam menyajikan bukti elektronik, harus melalui tahapan digital forensik, dan dalam menyajikan bukti elektronik, tahapan ini hanya dapat ditanyakan kepada ahli digital forensik di persidangan dalam menilai keabsahan dan kekuatan bukti elektronik;-----

-----Menimbang, bahwa selama persidangan ini berlangsung, Tergugat II tidak mengajukan ahli digital forensik, untuk memastikan keabsahan dari alat bukti elektronik yang diperoleh, oleh karenanya barang bukti yang diajukan oleh Tergugat II, sebagai alat bukti dalam perkara ini Majelis Hakim kesampingkan;-----

-----Menimbang, bahwa terkait dengan bantahan Tergugat II dalam Jawabannya, yang menyatakan bahwa masa kontrak telah diperpanjang 6 tahun, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah benar antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan perjanjian perpanjangan kontrak, selama 6 tahun, sesuai dengan bantahan Tergugat II tersebut dalam Jawabannya;-----

-----Menimbang, bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”; -----

-----Menimbang, bahwa suatu perjanjian secara umum dianggap sah apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu kausa yang halal;-----

-----Menimbang, bahwa **syarat kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif** dimana apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. **Syarat suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal merupakan syarat obyektif** dimana apabila salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum; -----

-----Menimbang, bahwa syarat pertama yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat keabsahan perjanjian mengandung pengertian, para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak lain. Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak, dimana kesepakatan ini dibentuk oleh 2 (dua) unsur yaitu unsur penawaran dan penerimaan;-----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud kecakapan adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri, mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diukur dengan standar untuk *person* (pribadi) diukur dari usia kedewasaan (*meerderjarig*) dan untuk badan hukum (*rechtspersoon*) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*);-----

-----Menimbang, bahwa suatu hal atau obyek tertentu (*een bepaald onderwerp*) adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum); -----

-----Menimbang, bahwa mengenai unsur hal tertentu atau obyek tertentu dapat dirujuk dari substansi Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “*hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian*”, lebih lanjut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “*suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan*”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jenisnya, jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung” dan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian, tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178”; -----

-----Menimbang, bahwa tentang kausa yang halal Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menjelaskan pengertian kausa yang halal (*orzaak*) namun didalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan *kausa yang terlarang, dimana suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum*. Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab yang halal atau kausa yang halal, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*causa finalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian; -----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti TI-2 yang sama dengan bukti TI-2 berupa : Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 11 November 2021, antara SANTOSO (Tergugat I) dengan NOOR ADI PRIYONO, SE (Tergugat II), ternyata yang terdapat tulisan perpanjangan kontrak hanya pada Surat Perjanjian Kontrak milik Tergugat II, sedangkan pada Surat Perjanjian Kontrak milik Tergugat I tidak terdapat tulisan perpanjangan kontrak, sehingga menurut Majelis Hakim, kesepakatan tersebut hanya sepihak dari Tergugat II, tanpa ada persetujuan dari Tergugat I, apabila para pihak telah sepakat memperpanjang kontrak, seharusnya dibuat Surat Perjanjian Kontrak yang baru, sehingga menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, ternyata syarat perjanjian pada poin 1 menyangkut kesepakatan tidak terpenuhi, sehingga syarat-syarat perjanjian yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi; ----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I SUDARDI, yang menerangkan bahwa kalau dari cerita Tergugat I kepada saksi, tanah tersebut dikontrak ke Tergugat II selama 10 tahun, pada saat itu kontraknya sudah habis, tanah tersebut tidak pernah mengontrak lagi, Tergugat I mengembalikan uang tersebut sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), mengembalikan uang utang Tergugat I, dan pada saat itu saksi diajak untuk kembalikan uang itu, dan uang tersebut dikasih ke Tergugat II, uang itu saksi bahwa, Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II kalau mau mengembalikan uang, tetapi Tergugat II tidak mau terima; -----

Halaman 30 dari 37

Putusan Perdata Gugatan, Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I AHMAD KUSEN, yang menerangkan bahwa saksi sebagai Babinkantibnas, pada waktu itu, saksi ditelepon oleh Tergugat I, Tergugat I bercerita bahwa ia akan mengembalikan uang beberapa kali ke Tergugat II, tetapi ditolak oleh Tergugat II, kemudian saksi mengatakan ya uda nanti bersama saksi, nanti saksi telepon, kita ke sana bersama-sama, pada waktu pertemuan itu di gudang, ketika itu Tergugat II marah, karena ada Tergugat I, intinya Tergugat II tidak menerima kedatangan Tergugat I, pada waktu itu saksi mengatakan kita santai dulu, inti dari pertemuan itu Tergugat I mau mengembalikan uang, tetapi karena sudah marah Tergugat II, kemudian uang itu tidak jadi dikasikan ke Tergugat II, awal kita masuk kesana, waktu saksi bersama Tergugat II itu enak, ketika Tergugat I datang, Tergugat II langsung marah, karena merasa bahwa sudah dikecewakan, dalam arti uang itu dulu, bilang untuk kontrak, atau apa saksi tidak tahu, jadi ada bahasa bahwa pabrik itu kontrak, tapi disitu Tergugat I bilang dulu kan saya bilang bahwa gampang pak seperti itu, tapi ketika itu dijual kan, tidak ada lanjutan kontrak, setelah sudah selesai, terus karena tidak ada pengembalian uang, terus kita kembali, versi Tergugat I itu uang utang, dan uang yang akan dikembalikan ke Tergugat II, sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah); -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah menyangkut masalah hutang piutang, yang mana Tergugat I mau mengembalikan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, tetapi Tergugat II tidak mau menerima, dan juga tidak terbukti telah terjadi perpanjangan kontrak tanah obyek sengketa, antara Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu bantahan Tergugat II menyangkut masa kontrak telah diperpanjang 6 tahun tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat II; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah gagal membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat, sebagai berikut : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang petitum pertama :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 1, menyatakan bahwa : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena petitum ini, masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah petitum ini dapat dikabulkan, atau tidak masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum-petitum lainnya, oleh karenanya Hakim baru akan menentukan status petitum ini, setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya; -----

Tentang petitum kedua :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 2, menyatakan bahwa : Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum kedua tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

----- Tentang petitum ketiga :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 3, menyatakan bahwa : Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, tanggal 27 Maret 2021, adalah sah menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa prinsip-prinsip dalam jual beli, adalah dilakukan secara tunai, dan terang; -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa, yang mana Penggugat telah membayar lunas (tunai) tanah obyek sengketa milik Tergugat I, dan karena tanah Tergugat I adalah tanah yang bersertifikat, jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris (telah terpenuhi prinsip terang), dan menurut Majelis Hakim Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga harus mendapat perlindungan hukum, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang pada intinya berbunyi "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah", dan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, sebagai berikut : melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu : Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum ketiga tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

Tentang petitum keempat :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat, pada poin 4 menyatakan bahwa : -----

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah berserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 M2, SHM Nomor 1947, atas nama IBNU SYAPUTRA dengan batas-batas : -----

- Sebelah utara : Jalan Sentra Ukir;-----
- Sebelah timur : Tanah milik PONIRAH;-----
- Sebelah selatan : Tanah milik RUSMILAH;-----
- Sebelah barat : Tanah milik ARIS;-----

Dalam keadaan kosong;-----

Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, dan sekarang tanah obyek sengketa milik Penggugat, dulunya Tergugat II hanya mengontrak tanah obyek sengketa milik Tergugat I, dan masa kontrak tersebut telah berakhir, maka dengan berakhir masa kontrak Tergugat II atas tanah obyek sengketa, yang dulunya milik Tergugat I, yang sekarang milik Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II harus menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum keempat tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;-----

Tentang petitum kelima :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 5, menyatakan bahwa :

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai, dan seketika, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, bahwa telah terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, ternyata tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II, dan dipergunakan oleh Tergugat II untuk tempat usaha mebel; -----

-----Menimbang, bahwa masa kontrak Tergugat II telah berakhir, dan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, karena tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II secara melawan hukum, maka Tergugat II wajib membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat; -----

-----Menimbang, bahwa masa kontrak Tergugat II atas tanah obyek sengketa, telah berakhir pada tanggal 11 November 2021, maka kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat adalah sejak tanggal 12 November 2021 sampai dengan sekarang, dan apabila dihitung sampai dengan Majelis Hakim menjatuhkan putusan ini, maka Tergugat II telah berada di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat selama 7 bulan;-----

-----Menimbang, bahwa karena tanah obyek sengketa, dipergunakan Tergugat II untuk tempat usaha, maka keuntungan yang diperoleh Tergugat II atas tanah obyek sengketa memiliki nilai ekonomis yang besar, maka Majelis Hakim menetapkan nilai sewa tersebut per bulan yang harus dibayar Tergugat II, atas kerugian Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), maka kerugian yang harus dibayar Tergugat II kepada Penggugat selama 7 bulan sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), maka yang dibebankan membayar kerugian kepada Penggugat hanya Tergugat II, yang harus dibayar secara tunai, dan seketika, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat petitum kelima tersebut beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan untuk sebagian; -

Tentang petitum keenam :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 6, menyatakan bahwa : Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan petitum dari Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim petitum tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 HIR, oleh karena itu terhadap petitum tersebut harus ditolak, karena tidak beralasan hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang petitum ketujuh :

-----Menimbang, bahwa petitumnya Penggugat pada poin 7, menyatakan bahwa :
Membebaskan biaya yang timbul akibat perkara ini menurut hukum, Majelis Hakim akan
mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini, Tergugat I dan Tergugat II adalah
pihak yang dikalahkan, maka sesuai prinsip pihak yang kalah membayar biaya perkara,
maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka biaya perkara ini dibebankan kepada
Tergugat I dan Tergugat II yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka
petitum Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan selebihnya ditolak;-----

-----Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48
Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan
lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;-----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat II;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, tanggal 27 Maret 2021,
adalah sah menurut hukum;-----
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan kepada Penggugat
sebidang tanah berserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa
Mulyoharjo RT. 04/RW. 04, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara, seluas 866 M2,
SHM Nomor 1947, atas nama IBNU SYAPUTRA dengan batas-batas :-----

- Sebelah utara : Jalan Sentra Ukir;-----
- Sebelah timur : Tanah milik PONIRAH;-----
- Sebelah selatan : Tanah milik RUSMILAH;-----
- Sebelah barat : Tanah milik ARIS;-----

Dalam keadaan kosong;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika; -----
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp792.000,00 (*tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah*);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya; -----

----- Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari **SELASA**, tanggal **28 JUNI 2022**, oleh kami : **TRI SUGONDO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H.**, dan **MUHAMMAD YUSUP SEMBIRING, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **13 JULI 2022**, oleh kami : **TRI SUGONDO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H.**, dan **JOKO CIPTANTO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **MATRUF, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;-----

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd.

PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H.

TRI SUGONDO, S.H.

Hakim Anggota II,

Ttd.

JOKO CIPTANTO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

MATRUF, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	20.000,00
4. Biaya Panggilan Tergugat	Rp.	320.000,00
5. Biaya Delegasi	Rp.	212.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	80.000,00
7. PNBPN	Rp.	40.000,00
8. Sumpah Saksi	Rp.	20.000,00
9. Materai	Rp.	10.000,00
10. Redaksi	Rp.	10.000,00

Jumlah :	Rp.	792.000,00
----------	-----	------------

Terbilang : (tujuh ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)