



PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**PUDJI RAHARDJO**, bertempat tinggal di Jln. Kapten Darmosugundo 12b/09, Rt 05 Rw 02 Desa Indro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur., Indro, Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

**IVA UKTIFLAILI**, bertempat tinggal di Jln. Kapten Darmosugundo 12b/09, Rt 05 Rw 02 Desa Indro, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** baik sendiri-sendiri maupun bersama memberikan kuasa kepada **HADI SUBENO, S.H, dkk.** Advokat, Konsultan Hukum pada kantor hukum **H. RIF'AN HANUM & NAWACITA** yang beralamat di Jl. Raya Sidoharjo No. 07 Kecamatan Gedeg Kabupaten Mojokerto, Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 April 2024, selanjutnya disebut sebagai .....**PARA PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**MOHAMMAD SUKRI**, bertempat tinggal di Jln. Dr. Wahidin, S.H. Gg 36-G Rt 005 Rw 001 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Randuagung, Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AHMAD ZAINI, S.H., dkk., Advokad** pada Kantor Hukum **FAISOL dan Partners** yang beralamat di Bendul Merisi Jaya Selatan Kecamatan Wonocolo Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa



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

Khusus tanggal 14 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa PENGUGAT dengan surat gugatan tanggal 30 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 2 Mei 2024 dalam register nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGUGAT adalah Pemilik Sah atas Tanah dan Bangunan tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILA dengan batas – batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Kosong  
Sebelah Barat : Saluran Air  
Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No. 04449  
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan  
Yang selanjutnya disebut obyek sengketa
2. Bahwa atas dasar Penetapan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 83/Pdt.P/2023/PN. Gsk tersebut Bapak SHODIQIN menjual tanah kepada PARA PENGUGAT sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 79/2023 atas nama IVA UKTIF LAILI (TERGUGAT II) tgl 06/10/2023 yang dibuat oleh SYAIFUDDIN SUHRI, S.H., M.Kn. selaku PPAT dan telah tercatat dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
3. Bahwa sampai saat ini Objek Gugatan sebagai mana yang dimaksud di atas masih ditempati dan dikuasai oleh PARA TERGUGAT ;
4. Bahwa setelah terbitnya SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI (PENGUGAT II), PARA PENGUGAT bermaksud untuk menempati maupun merenovasi bangunan tersebut, TERGUGAT tidak bersedia pindah dari rumah tersebut dan melakukan perlawanan kepada PARA PENGUGAT ketika PENGUGAT meminta

Halaman 2 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk



untuk mengosongkan rumah dengan alasan tanah dan bangunan tersebut milik Tuhan dan telah ditempati sejak tahun 2009, serta tidak dapat membuktikan adanya kepemilikan yang sah untuk menempati obyek sengketa tersebut;

5. Bahwa PARA PENGGUGAT pada sekitar bulan September tahun 2023 sampai saat ini telah memberikan peringatan kepada TERGUGAT agar TERGUGAT dalam waktu 1 (satu) bulan untuk dapat mengosongkan atau meninggalkan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT. Peringatan tersebut telah kami sampaikan secara lisan maupun berupa somasi tulisan beberapa kali kepada TERGUGAT;
6. Bahwa sekitar Bulan November tahun 2023, PARA PENGGUGAT, dengan dihadiri Bapak SHODIQIN dan TERGUGAT sepakat bahwa TERGUGAT meminta waktu 1 (satu) bulan untuk meninggalkan rumah dan Bapak SHODIQIN bersedia untuk memberikan kompensasi kepada TERGUGAT, Namun kenyataannya TERGUGAT tidak juga meninggalkan rumah (Obyek Gugatan) tersebut;
7. Bahwa meskipun demikian, TERGUGAT tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang kami berikan tersebut dan sampai sekarang TERGUGAT masih tetap tidak mengosongkan atau meninggalkan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT serta tidak menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT;
8. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak bersedia mengosongkan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam objek gugatan, maka PARA PENGGUGAT terpaksa memperpanjang masa kontrakan rumah yang ditempati oleh PARA PENGGUGAT;
9. Bahwa biaya kontrakan rumah sebagaimana yang dimaksud dalam point (08) di atas sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) per tahun ;
10. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT, PARA PENGGUGAT telah mengalami kerugian secara materiil, yaitu Biaya Sewa Rumah kontrakan PARA PENGGUGAT yang seharusnya PARA PENGGUGAT tidak perlu mengontrak rumah lagi karena sudah membeli rumah;
11. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP, Perbuatan Melawan Hukum adalah *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, PARA PENGGUGAT Mohon dengan segala hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gresik cq. Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara agar berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo dan menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Mengabulkan Gugatan Provisionil PARA PENGGUGAT;
- Memberikan peringatan (*aanming*) kepada TERGUGAT dalam rangka akan dilaksanakannya eksekusi pengosongan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT;
- Melaksanakan eksekusi, agar TERGUGAT mengosongkan atau meninggalkan tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Kosong

Sebelah Barat : Saluran Air

Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai Surat Ukur BPN No.04449

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan

dan menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT;

## DALAM POKOK PERKARA :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang sudah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Gresik terhadap obyek agunan dengan bukti kepemilikan berupa tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Kosong

Sebelah Barat : Saluran Air

Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan

5. Menghukum TERGUGAT untuk segera mengosongkan dan meninggalkan atas tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Kosong

Sebelah Barat : Saluran Air

Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan

serta menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil untuk ganti biaya sewa rumah sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) ;
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT yang saat ini menguasai dan menempati obyek tersebut untuk segera mengosongkan obyek tersebut. Apabila TERGUGAT tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya yang timbul maka menjadi kewajiban TERGUGAT dan pihak PARA PENGGUGAT dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakan pengosongan;
8. Memerintahkan kepada TERGUGAT agar taat dan tunduk pada putusan perkara ini;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDIAR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Berpendapat lain, Mohon Putusan seadil adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT hadir kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARI KARLINA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa surat gugatan PARA PENGGUGAT tersebut telah dibacakan di persidangan, yang isinya telah diperbaiki terkait identitas PENGGUGAT II yang sebelumnya IVA UKTIF LAILA pada petitum nomor 3, 4, dan 5 serta dalam Provisi menjadi IVA UKTIF LAILI sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **1. EKSEPSI PROSESUAL:**

Bahwa Surat Kuasa Hukum Tidak Syah, Terdapat Fakta dalam Sidang Mediasi Pihak PENGGUGAT II atas Nama IVA UKTIFLAILI tidak pernah menghadiri Sidang Mediasi, Karena PENGUGAT II atas nama IVA UKTIFLAILI adalah Menjadi TKI sejak 2003, dan pihak Kuasa Hukum hanya menunjukkan printout berupa Foto Paspor, Kuasa Hukum tidak mampu menunjukkan Surat Kuasa yang dilegalisasi Oleh KBRI,

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 menyatakan bahwa keabsahan Surat Kuasa yang dibuat di luar negeri selain harus memenuhi persyaratan formil juga harus dilegalisir lebih dahulu oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia ("KBRI") setempat.

Dalam Pasal 3 ayat (2) UU Bea Materai yang disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e UU Bea Materai sebagaimana yang kami kutip di atas merujuk kepada dokumen yang bersifat perdata yang meliputi:

- a. surat perjanjian, surat keterangan, surat pernyataan, atau surat lainnya yang sejenis, beserta rangkapnya;
- b. akta notaris beserta grosse, salinan, dan kutipannya;
- c. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta salinan dan kutipannya;
- d. surat berharga dengan nama dan dalam bentuk apa pun;
- e. dokumen transaksi surat berharga, termasuk dokumen transaksi kontrak berjangka, dengan nama dan dalam bentuk apa pun;
- f. dokumen lelang yang berupa kutipan risalah lelang, minuta risalah lelang, salinan risalah lelang, dan grosse risalah lelang;



- g. dokumen yang menyatakan jumlah uang dengan nilai nominal lebih dari Rp5 juta yang: menyebutkan penerimaan uang; atau berisi pengakuan bahwa utang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan; dan
- h. dokumen lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Yang dimaksud “surat lainnya yang sejenis” adalah antara lain surat kuasa, surat hibah, dan surat wasiat. Menurut M.YAHYA HARAHAP dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Eksepsi Prosesual adalah jenis eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan. Apabila gugatan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa dalam point 2 PARA PENGGUGAT menyebut membeli tanah kepada SHODIQIN yang merupakan pihak ketiga secara langsung menerima penjualan tanah luas 175 M.2 yang terletak Jl. Dr Wahidin, Batas Utara: Tanah Kosong, Batas Barat : Saluran Air, sebelah Timur : tanah dan bangunan, sebelah Selatan Jalan Perumahan, dari PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo*. Dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Dasar Hukum Yurisprudensi Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*. oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## 3. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT perkara No. 41/Pdt.G/2024/PN.Gsk merupakan gugatan yang kabur dan tidak terang (*Onduidelijk*). Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menolaknya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk memperkuat eksepsi Obscur libel, TERGUGAT mengajukan pertimbangan Yuridis sebagai berikut :



- 1) Tidak menerangkan hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT;

Bahwa dalam dalil point pertama atau kedua gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan hubungan hukum antara PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, dengan TERGUGAT;

- Apakah TERGUGAT sebagai Penjual dan PARA PENGGUGAT pembeli?
- Apakah TERGUGAT sebagai Penyewa dan PARA PENGGUGAT Pemberi Sewa?

Dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT hanya menjelaskan hubungan hukum dengan SHODIKIN bukan TERGUGAT, seharusnya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT hal ini tidak memenuhi syarat substansi posita/fundamentum petendi dua unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) menurut YAHYA HARAHAP (hal. 57):

- Pertama, disebut *substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- Kedua, teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum, karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan sidang Pengadilan;

- 2) Bahwa berdasarkan point nomor 2 terdapat sebuah penetapan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 83/Pdt.P/2023/PN. Gsk, namun tidak diperinci dan dijelaskan secara detail terkait isi amar putusan penetapan tersebut, sehingga pihak TERGUGAT tidak mengetahui isi dan hubungan hukum dari penetapan tersebut dengan obyek tanah dalam perkara a quo;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar dalil-dalil eksepsi diatas, dianggap tersurat dan tersirat dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dari angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai point 11 karena secara hukum tidak benar dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya ;

3. Bahwa fakta yang sebenarnya TERGUGAT yang telah pembelian tanah luas 175 M2 yang terletak Jl. Dr Wahidin, Batas Utara : Tanah Kosong, Bata Barat : Saluran Air, sebelah Timur : tanah dan bangunan, sebelah Selatan Jalan Perumahan, setelah tanah tersebut dibangun berupa sebuah rumah, tiba-tiba Kuasa Hukum mengklaim telah membeli tanah tersebut, proses pembelian tanah, perlu dipertanyakan keabsahan, dan kebenarannya, *"jangan membeli kodok dalam tempurung"* yang tidak tahu bentuk barangnya, tapi di beli, faktanya PARA PENGUGAT :

- Tidak pernah konfirmasi kepada TERGUGAT sebelum melakukan pembelian tanah tersebut;
- PENGUGAT II tidak pernah mengecek lapangan bahwa tanah yang dibeli pada tahun 2023 telah dibeli oleh TERGUGAT sejak 2011 (14 tahun yang lalu) dan tanah tersebut telah dibangun oleh TERGUGAT sejak 2012 atas persetujuan SHODIKIN (Penjual) yang status sebagai kakak Ipar (suami dari mbak kandung TERGUGAT);

4. Bahwa Fakta kronologis yang sebenarnya :

- 1) Bahwa pada tahun sekitar 2006-2007, SHODIKIN membeli sebidang tanah dibawahtangan kepada bapak ROJAK, warga Randuagung kecamatan Kebomas atas permintaan bapak HOLIL selaku kakek mertua SHODIKIN, disaksikan oleh almarhum bapak HOLIL, dan istri SHODIKIN, (kakak kandung TERGUGAT) yang beralamat di jalan Dr Wahidin, S.H, gg. 36 -G RT/RW :005/001 Desa Randuagung kecamatan Kebomas kabupaten Gresik.
- 2) Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011, pukul jam 16:00 -17:00, terjadi transaksi jual beli sebidang tanah ukuran tanah yang luas 175 M2 di jl perintis II no 8 RT 01 RW 07 Ds Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tepatnya di kediaman bapak SHODIKIN, bapak SHODIKIN menjual dibawahtangan berupa sebidang tanah dengan ukuran luas 175 M2 kepada TERGUGAT, yang terletak Dr Wahidin, S.H, gg. 36 -G RT/RW : 005/001, desa Randuagung, kecamatan Kebomas, kabupaten Gresik dengan harga Rp. 40.000.000, dan TERGUGAT masih kurang 10.000.000. pembelian dibawahtangan tersebut telah disaksikan oleh keluarga LAELI istri syah SODIKIN, almarhum P



KHOLIL, kakek mertua SHODIKIN, disaksikan oleh bapak SHOLEH HUDDIN adek Ipar SHODIKIN, dan bapak SURI mertua SHODIKIN;

- 3) Bahwa atas persetujuan SHODIKIN, TERGUGAT telah membangun sebuah rumah dari pembelian sebidang tanah tersebut sejak tahun 2011, selama 14 tahun rumah yang telah dibangun dari uang TERGUGAT ditempati sampai sekarang oleh TERGUGAT dan keluarganya;
- 4) Bahwa sebidang tanah tersebut ukuran 175 M2 yang terletak di ke Dr Wahidin, S.H, Gg. 36-G RT/RW :005/001 Desa Randuagung kecamatan Kebomas kabupaten Gresik, adalah pembelian yang syah dan terikat, bangunan berupa rumah adalah dibangun dengan biaya dari TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka TERGUGAT memohon dengan segala kerendahan hati agar Pengadilan Negeri Gresik, berkenan untuk memutuskan antara lain sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seluruhnya dan menyatakan gugatan tidak diterima;
    - A. DALAM EKSEPSI
      - Menerima eksepsi TERGUGAT seluruhnya;
      - Menyatakan gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* / NO).
    - B. DALAM POKOK PERKARA
      - Menolak gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima / NO.
  2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;
- Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 18 Juli 2024, dan atas Replik dari PARA PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT telah pula mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 1 Agustus 2024, Replik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Duplik mana secara lengkap sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya, PENGGUGAT telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kabupaten Gresik NIK 3525140811810002, atas nama PUDJI RAHARDJO, diberi tanda P-1;
2. Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kabupaten Gresik NIK 3506236311840003, atas nama IVA UKTIF LAILI, diberi tanda P-2;
3. Kartu Keluarga Nomor 3525142402090013, atas nama Kepala Keluarga PUDJI RAHARDJO, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik tanggal 02 Juni 2022, diberi tanda P-3;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur atas nama pemilik hak IVA UKTIF LAILI, diberi tanda P-4;
5. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17 Juli 2023, yang dikeluarkan oleh SYAIFUDDIN ZUHRI, SH., M.Kn, diberi tanda P-5;
6. Salinan Penetapan Nomor 83/Pdt.P/2023/PN Gsk, diberi tanda P-6;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 Desa Randuagung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur atas nama pemilik hak SHODIQIN, diberi tanda P-7;
8. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur tanggal pembayaran 28 Mei 2024, diberi tanda P-8;

Fotocopy bukti surat P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan di persidangan sama dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda bukti P-4 dan P-5 merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, TERGUGAT telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Kartu Tanda Penduduk Provinsi Jawa Timur Kabupaten Gresik NIK 3524230612820001, atas nama MOHAMMAD SUKRI, diberi tanda T-1;
2. Kartu Keluarga Nomor 3525142604110013, atas nama kepala keluarga MOHAMMAD SUKRI, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik, tanggal 24 Juni 2019, diberi tanda T-2;
3. Kwitansi untuk pembayaran uang tanah yang diterima oleh SHODIKIN dari M. SUKRI tertanggal 12 Agustus 2011, diberi tanda T-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Cerai nomor 1836/2014/PA Gsk antara SODIQIN alias SHODIQIN bin SUKARDY dengan LAILI HIDAYATI binti USRI, diberi tanda T-4;
5. Kartu Keluarga Nomor 3525142604110013, atas nama Kepala Keluarga MOHAMMAD SUKRI tanggal 27 April 2011, diberi tanda T-5;
6. Struk pembayaran PERUMDA GIRI TIRTA Kabupaten Gresik dengan nama pelanggan Muhammad SUKRI, diberi tanda T-6;
7. Bukti pembayaran token listrik melalui top up dengan Nomor Rekening 01111953749 tanggal 10 Juli 2024, diberi tanda T-7;
8. Foto rumah dan kamar, diberi tanda T-8;

fotocopy bukti surat T-1 sampai dengan T-8 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan di persidangan sama dengan aslinya, kecuali bukti T-4 merupakan fotocopy sesuai dengan turunannya, bukti T-5 merupakan fotocopy sesuai dengan fotocopynya, bukti T-7 merupakan fotocopy sesuai dengan aplikasi dan T-8 merupakan foto copy sesuai dengan foto yang ada di HP TERGUGAT;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, PARA PENGGUGAT telah menghadirkan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi SAIKUDIN :

- Bahwa saksi kenal dengan PENGGUGAT karena saksi pernah bertemu dengan PENGGUGAT pada saat jual beli atas objek tanah sengketa tersebut;
- Bahwa dengan TERGUGAT saksi tidak kenal namun saksi hanya mengetahuinya saja;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT terkait jual beli tanah yang terjadi pada tanggal 16 Oktober 2023 antara Bapak SHODIQIN dengan PARA PENGGUGAT;
- Bahwa yang menjual objek tanah adalah Bapak SHODIQIN dan yang membeli Bapak PUDJI RAHARDJO dan Ibu IVA UKTIFLAILI yang dalam perkara ini sebagai PARA PENGGUGAT;
- Bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak di Jalan Monongkuli Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik seluas 175 M2 dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : tanah kosong ;  
Sebelah Selatan : jalan masuk ;  
Sebelah Barat : selokan air ;  
Sebelah Timur : bangunan rumah yang tidak ditempati pemiliknya;

Halaman 12 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Bapak SHODIQIN karena dulu saksi dengan Bapak SHODIQIN pernah satu kampung namun kemudian saksi ke Jakarta dan sekarang saksi balik ke Jombang;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli atas objek tanah tersebut karena saksi mengikuti Bapak SHODIQIN pada saat proses jual beli tanah, yaitu pada saat itu tanggal 16 Oktober 2023 saksi mengikuti Bapak SHODIQIN ke Notaris, yang mana pada saat itu juga dihadiri oleh PENGGUGAT I sedangkan PENGGUGAT II tidak hadir karena berada di luar Negeri, namun pada saat itu PENGGUGAT II memberi kuasa kepada PENGGUGAT I, kemudian antara Pak SHODIQIN dengan PENGGUGAT I terjadi kesepakatan jual beli kemudian dilakukan balik nama dari Bapak SHODIQIN ke PENGGUGAT II, kemudian dilakukan juga balik nama PBB atas nama PENGGUGAT II;
- Bahwa TANAH dan rumah yang diperjualbelikan tersebut pada saat itu ada penghuninya yakni Bapak MOHAMMAD SUKRI yang dalam perkara ini sebagai TERGUGAT;
- Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini yaitu karena PARA PENGGUGAT sudah membeli rumah tersebut sudah balik nama namun yang menempati rumah tersebut yakni TERGUGAT tidak mau keluar sehingga terjadi gugatan;
- Bahwa saksi MENGETAHUI sertifikat tanah tersebut sebelumnya atas nama bapak SHODIQIN;
- Bahwa SEPENGETAHUAN saksi antara bapak SHODIQIN dengan TERGUGAT tidak ada hubungan keluarga namun dulu pernah ada hubungan pekerjaan yaitu TERGUGAT adalah karyawan bapak SHODIQIN;
- Bahwa saksi tidak TAHU sejak kapan TERGUGAT tinggal di rumah tersebut.
- Bahwa SEPENGETAHUAN saksi, bapak SHODIQIN tidak pernah tinggal di rumah tersebut.
- Bahwa saksi MENIKUTI bapak SHODIQIN pada saat jual beli rumah tersebut karena saksi diminta bapak SHODIQIN sebagai saksi;
- Bahwa antara bapak SHODIQIN dengan TERGUGAT pernah dilakukan mediasi namun tidak berhasil dan TERGUGAT tetap tidak mau keluar dari rumah tersebut dengan alasan karena TERGUGAT pernah membeli rumah itu kepada Bapak SHODIQIN;
- Bahwa terkait rumah yang oleh TERGUGAT dinyatakan pernah membeli dari bapak SHODIQIN, menurut bapak SHODIQIN, bahwa bapak SHODIQIN mempunyai usaha koperasi, kemudian TERGUGAT mempunyai

Halaman 13 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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

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

Halaman 13





hutang di koperasi Bapak SHODIQIN, kemudian TERGUGAT membayar hutang ke Koperasi Bapak SHODIQIN, kemudian timbul kwitansi ada pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tidak bermaterai, berstempel Koperasi dan ditandatangani oleh Bapak SHODIQIN namun kwitansi tersebut tidak ada uraian pembayaran untuk apa namun tiba – tiba beberapa waktu kemudian di kwitansi tersebut ada tulisan untuk pembelian tanah jadi bapak SHODIQIN juga tidak mengerti;

- Bahwa sepengetahuan saksi, PARA PENGGUGAT sebelum proses jual beli pernah ke lokasi melihat rumah objek sengketa tersebut dan mengetahui bahwa rumah tersebut dihuni oleh TERGUGAT dan pada saat itu Bapak SHODIQIN mengatakan bahwa TERGUGAT adalah saudaranya yang tinggal dirumah tersebut;

## **2. Saksi MUJIONO;**

- Bahwa saksi tahu permasalahan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu adanya jual beli dari Bapak SHODIQIN dengan PENGGUGAT II, satu tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tahu letak objek tanah dan rumah sengketa tersebut namun alamatnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa tersebut.
- Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa bersama kuasa dari PENGGUGAT II dimana di rumah tersebut ada yang menempati yaitu TERGUGAT;
- Bahwa yang jadi permasalahan dalam perkara ini karena PENGGUGAT II sudah membeli rumah tersebut namun tidak bisa menempatinnya karena yang menempati rumah sebelumnya tidak mau keluar;
- Bahwa TERGUGAT tinggal di rumah tersebut menurut keterangan TERGUGAT karena masih ada urusan dengan Bapak SHODIQIN;
- Bahwa dari hasil mediasi tentang permasalahan tersebut tidak ada jalan keluar;

Menimbang, bahwa untuk lebih membuktikan dalil gugatannya, Kuasa TERGUGAT telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

### **1. Saksi SUNARYO;**

- Bahwa saksi kenal dengan TERGUGAT karena merupakan tetangga dengan TERGUGAT;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yaitu masalah sengketa tanah yang terletak di dekat rumah saksi di Jalan Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut namun untuk batas-batasnya yaitu:
  - Batas sebelah Utara : ladang / tanah kosong;
  - Batas sebelah Selatan : jalan;
  - Batas sebelah Timur : rumas kos – kosan milik orang petro namun belum ditempati;
  - Batas sebelah Barat : tanah kosong;
- Bahwa sekarang yang menguasai rumah tersebut adalah TERGUGAT dan setahu saksi tanah dan rumah tersebut adalah milik TERGUGAT;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut milik TERGUGAT dari cerita TERGUGAT dan juga dari Riwayat membangun rumah tersebut;
- Bahwa berdasarkan informasi dari TERGUGAT bahwa TERGUGAT telah membeli tanah tersebut dari Bapak SHODIQIN pada tahun 2011 kemudian TERGUGAT membangunnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bapak SHODIQIN adalah saudara ipar dari TERGUGAT;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tanah tersebut ada masalah karena pada saat ada Pembeli yang baru datang kerumah tersebut ingin mengambil ahli atau menguasai rumah;
- Bahwa saksi kenal dan dulu pernah bertemu dengan Bapak SHODIQIN namun tidak dekat karena dulu satu kampung;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun rumah tersebut adalah TERGUGAT;
- Bahwa dasar hukum pembeli hingga ingin menguasai rumah tersebut karena pembeli mempunyai Sertifikat karena membeli dari bapak SHODIQIN;

## 2. Saksi LUKMAN CHAKIM;

- Bahwa saksi kenal dengan TERGUGAT karena TERGUGAT adalah tetangga saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT, hanya dalam perkara ini saksi telah membangun rumah yang ditempati oleh TERGUGAT saat ini di Jalan Dr.

Halaman 15 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

### 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

Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas rumah tersebut namun sepengetahuan saksi batas-batasnya adalah:

Sebelah Utara : tanah kosong;

Sebelah Selatan : jalan;

Sebelah Timur : rumah

Sebelh Barat : tanah kosong;

- Bahwa rumah tersebut dibangun oleh saksi tahun 2011 dan yang menyuruh Mertua dari TERGUGAT dan yang membayar pekerjaan saksi adalah TERGUGAT;
- Bahwa sepengetahuan saksi, TERGUGAT mendapatkan tanah tersebut dari kakak iparnya yaitu Bapak SHODIQIN dengan cara jual beli;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut diperoleh TERGUGAT dari cara membeli dari bapak SHODIQIN karena saksi mendengarnya langsung dari bapak SHODIQIN yang mengatakan bahwa rumah tersebut telah dijual kepada TERGUGAT sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan sudah dibayar sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan masih kurang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut menjadi masalah baru akhir – akhir ini karena rumah tersebut mau dibongkar oleh kuasa dari Pembeli dimana saksi melihat di rumah tersebut ada Kuasa Pembeli yang sudah naik ke atas mau membongkar genteng;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bapak SHODIQIN tidak pernah mendatangi rumah TERGUGAT sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat obyek sengketa yang terletak di Jalan Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, yang isi selengkapnya Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana Berita Acara Sidang hari Jumat, tanggal 23 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, mutatis mutandis untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa PARA PENGGUGAT dalam petitum gugatannya telah memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan Provisi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalam hukum perdata yang dimaksud dengan suatu Putusan Provisi adalah Putusan Sementara yang berisi suatu tindakan sementara menunggu sampai dengan Putusan Akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, yang mana Putusan Provisi tersebut tidak boleh mengenai pokok perkara namun hanya terbatas mengenai tindakan sementara saja, misalnya berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan atau bahkan perintah untuk melakukan sesuatu yang mana tujuan dijatuhkannya Putusan Provisi oleh Majelis Hakim pada umumnya adalah untuk melindungi kepentingan seorang Penggugat, menghindari kerugian yang lebih besar pada Penggugat dan karena diperlukan adanya tindakan tertentu yang sangat mendesak untuk melindungi kepentingan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dasar hukum dijatuhkannya suatu Putusan Provisi tersebut adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan 180 ayat (1) HIR, Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering (RV), selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 4 tahun 2001, telah menetapkan beberapa ketentuan maupun persyaratan agar dapat dijatuhkan suatu Putusan Provisi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat materi gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT khususnya pada bagian Provisi, maka dapat diketahui bahwa tuntutan mengenai Provisi yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut, yaitu : *"agar dilakukan peringatan (aanming) dan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada TERGUGAT dan menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT"*;

Menimbang, bahwa mengenai beberapa hal yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Provisi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT pada bagian Provisi tersebut tidak didasari oleh adanya suatu alasan yang jelas mengenai urgensi diperlukannya adanya tindakan yang bersifat sementara dan



mendesak untuk dilakukan, yang mana seharusnya dalam uraian posita gugatannya PENGGUGAT mencantumkan secara lengkap alasan-alasan diajukannya tuntutan provisi tersebut sebagaimana dalam petitum gugatannya, sehingga Majelis Hakim belum dapat mempertimbangkan adanya urgensi untuk dikabulkannya Putusan Provisi sebagaimana diajukan oleh PENGGUGAT tersebut, selain daripada itu hal yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut adalah berkaitan dengan pelaksanaan Putusan (*eksekusi*) yang secara yuridis baru dapat dilaksanakan setelah Putusan dalam perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap, selain daripada itu pula selama proses persidangan, PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti berkaitan dengan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat dilaksanakannya suatu tuntutan provisionil, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, terhadap tuntutan untuk dilakukan peringatan (*aanming*) dan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada TERGUGAT dan menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT, sebagaimana dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan beberapa hal mengenai petitum Provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi gugatan dalam eksepsi;

## **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawabannya, TERGUGAT telah mengajukan keberatan (*eksepsi*) pada pokoknya sebagai berikut:

### **1. EKSEPSI PROSESUAL:**

Bahwa Surat Kuasa Hukum tidak syah, terdapat fakta dalam sidang mediasi pihak PENGGUGAT II atas nama IVA UKTIFLALILI tidak pernah menghadiri sidang Mediasi, karena PENGUGAT II atas nama IVA UKTIFLAILI adalah menjadi TKI sejak 2003, dan pihak Kuasa Hukum Hanya menunjukan printout berupa Foto Paspor, Kuasa Hukum Tidak mampu menunjukan Surat Kuasa yang dilegalisasi oleh KBRI; Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 menyatakan bahwa keabsahan surat kuasa yang dibuat di luar negeri selain harus memenuhi persyaratan formil juga harus dilegalisir lebih dahulu oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia ("KBRI") setempat;





Dalam Pasal 3 ayat (2) UU Bea Materai yang disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e UU Bea Materai sebagaimana yang kami kutip di atas merujuk kepada dokumen yang bersifat perdata yang meliputi:

- a. surat perjanjian, surat keterangan, surat pernyataan, atau surat lainnya yang sejenis, beserta rangkapnya;
- b. akta notaris beserta grosse, salinan, dan kutipannya;
- c. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta salinan dan kutipannya;
- d. surat berharga dengan nama dan dalam bentuk apa pun;
- e. dokumen transaksi surat berharga, termasuk dokumen transaksi kontrak berjangka, dengan nama dan dalam bentuk apa pun;
- f. dokumen lelang yang berupa kutipan risalah lelang, minuta risalah lelang, salinan risalah lelang, dan grosse risalah lelang;
- g. dokumen yang menyatakan jumlah uang dengan nilai nominal lebih dari Rp 5 juta yang : menyebutkan penerimaan uang; atau berisi pengakuan bahwa utang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan; dan
- h. dokumen lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Yang dimaksud "surat lainnya yang sejenis" adalah antara lain surat kuasa, surat hibah, dan surat wasiat. Menurut M.YAHYA HARAHAP dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Eksepsi Prosesual adalah jenis eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan. Apabila gugatan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## 2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa dalam point 2, PARA PENGGUGAT menyebut membeli tanah kepada SHODIQIN, yang merupakan pihak ketiga secara langsung menerima penjualan tanah luas 175 M2 yang terletak Jl. Dr Wahidin, Batas Utara: Tanah Kosong, Batas Barat : Saluran Air, sebelah Timur : tanah dan bangunan, sebelah Selatan Jalan Perumahan, dari PARA PENGGUGAT dalam perkara a quo. Dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai TERGUGAT, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Dasar Hukum YURISPUDENSİ putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Dengan demikian,



oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karena itu TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### 3. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT perkara No. 41/Pdt.G/2024/PN.Gsk merupakan gugatan yang kabur dan tidak terang (*onduidelijk*), selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menolaknya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk memperkuat eksepsi obscur libel, TERGUGAT mengajukan pertimbangan yuridis sebagai berikut:

#### 1) Tidak menerangkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT

Bahwa dalam dalil point pertama atau kedua gugatan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan hubungan hukum antara PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dengan TERGUGAT;

- Apakah TERGUGAT sebagai Penjual dan PARA PENGGUGAT Pembeli?
- Apakah TERGUGAT sebagai Penyewa dan PARA PENGGUGAT pemberi sewa?

dalam dalil gugatan PARA PENGGUGAT hanya menjelaskan hubungan hukum dengan SHODIKIN bukan TERGUGAT. Seharusnya hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT hal ini tidak memenuhi syarat substansi posita / fundamentum petendi dua unsur yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) menurut YAHYA HARAHAP (hal. 57) :

- Pertama, disebut *substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- Kedua, teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas



memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum, karena hal itu dapat diajukan berikutnya dalam proses pemeriksaan sidang pengadilan;

- 2) Bahwa berdasarkan point nomor 2 terdapat sebuah Penetapan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 83/Pdt.P/2023/PN. Gsk Namun tidak diperinci dan dijelaskan secara detail terkait isi amar putusan penetapan tersebut, sehingga pihak TERGUGAT tidak mengetahui isi dan hubungan hukum dari penetapan tersebut dengan obyek tanah dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa memperhatikan keberatan (*eksepsi*) TERGUGAT kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Prosesual yang mempermasalahkan PENGGUGAT II atas nama IVA UKTIFLALILI tidak pernah menghadiri sidang mediasi karena PENGGUGAT II atas nama IVA UKTIFLALILI adalah menjadi TKI sejak 2003, dan pihak Kuasa Hukum hanya menunjukan printout berupa foto paspor, dalam hal ini sebagaimana ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 1994 ternyata pada saat mendaftarkan perkara a quo telah Surat Kuasa Khusus yang ditandatangani oleh pemberi dan Penerima Kuasa dan sesuai dengan laporan dari Mediator tertanggal 6 Juni 2024 telah dilaksanakan mediasi dengan dihadiri kedua belah pihak serta dinyatakan gagal sehingga dari keadaan tersebut harus dinilai bahwa pada saat ditandatanganinya surat kuasa dan diserahkannya Laporan Mediasi maka kepada PENGGUGAT II beralasan dianggap hadir dipersidangan dengan diwakili oleh Kuasanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan keberatan (*eksepsi*) TERGUGAT yang lain tentang gugatan kurang pihak dan gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), menurut Majelis Hakim untuk mengetahui apakah dalam perkara ini harus memasukkan orang lain sebagai pihak dan atau apakah perkara ini tidak jelas karena tidak diperinci hubungan hukum diantara para pihak, hal tersebut baru akan diketahui setelah memeriksa pokok perkara dan bukti-bukti yang dihadirkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena menurut Majelis Hakim keberatan (*eksepsi*) yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh TERGUGAT tidak beralasan maka sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya harus dinyatakan sebagai fakta hukum dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan PARA PENGGUGAT dan jawaban TERGUGAT dapat disimpulkan bahwa pokok gugatan PARA PENGGUGAT adalah *apakah tanah obyek sengketa yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur yang dikuasai oleh TERGUGAT adalah sah milik PARA PENGGUGAT yang diperoleh dengan cara jual beli dengan SHODIQIN sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 79/2023 tanggal 06 Oktober 2023 yang dibuat oleh SYAIFUDDIN SUHRI, S.H., M.Kn. selaku PPAT.*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek tanah sengketa yang ditunjuk oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR dalam hukum acara perdata yang secara harfiah berarti siapa yang menggugat dialah yang wajib membuktikan (*Actori In Cumbit Probatio*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, PARA PENGGUGAT telah menunjukkan 8 (delapan) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi demikian pula untuk TERGUGAT dalam persidangan untuk membuktikan dalil bantahannya telah menunjukkan 8 (delapan) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan PARA PENGGUGAT mendalilkan mendapatkan tanah obyek sengketa dengan cara membeli dari SHODIQIN sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 79/2023 tgl 06/10/2023 yang dibuat oleh SYAIFUDDIN SUHRI, S.H., M.Kn. selaku PPAT hal mana sesuai dengan catatan dalam Sertifikat Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur (vide : bukti surat P-4);



Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, pihak TERGUGAT pada pokoknya telah menguraikan alasan bahwa pada sekitar tahun 2006-2007, SHODIKIN membeli sebidang tanah dibawah tangan kepada bapak ROJAK, warga Randuagung kecamatan Kebomas atas permintaan bapak HOLIL, selanjutnya pada tanggal 12 Agustus 2011 terjadi transaksi jual beli sebidang tanah seluas 175 M2 dibawah tangan yang terletak Dr Wahidin, S.H, Gg. 36-G RT/RW : 005/001 Desa Randuagung kecamatan Kebomas kabupaten Gresik dengan harga Rp.40.000.000, dan TERGUGAT masih kurang Rp.10.000.000. pembelian dibawah tangan tersebut telah disaksikan oleh keluarga LAELI istri syah SODIKIN, almarhum P KHOLIL, kakek mertua SHODIKIN, disaksikan oleh bapak SHOLEH HUDDIN, adek Ipar SHODIKIN, dan bapak SURI mertua SHODIKIN, kemudian atas persetujuan SHODIKIN, TERGUGAT telah membangun sebuah rumah diatas tanah tersebut sejak tahun 2011 dan ditempati sampai sekarang oleh TERGUGAT dan keluarganya.

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan bantahan TERGUGAT tersebut sekaligus mempertimbangkan keberatan (*eksepsi*) TERGUGAT terkait hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT serta keterlibatan SHODIQIN ternyata setelah Majelis Hakim membaca kembali dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan bantahan TERGUGAT serta meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak terdapat korelasi permasalahan tentang peralihan hak atas tanah obyek sengketa dan untuk itu akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jika membaca maksud bantahan TERGUGAT yang mendalilkan penguasaan obyek sengketa diperoleh dengan cara membeli dari SHODIQIN, hal mana dibuktikan dengan kwitansi pembayaran sejumlah uang atas sebidang tanah seluas 175 M2 yang diterima oleh SHODIKIN dari M. SUKRI tertanggal 12 Agustus 2011 (vide bukti surat T-3) tanpa menjelaskan letak dan batas-batas tanah dimaksud. Terhadap bukti kwitansi tersebut apabila dikaitkan dengan obyek sengketa yang dalam perkara ini tercatat dalam Sertifikat Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur (vide bukti surat P-4 / bukti surat P-7), ternyata dalam alas hak dan peralihannya tercatat tidak ada tersebut nama ROJAK seperti yang dimaksud oleh TERGUGAT tetapi tersebut nama MUPA'AH, dan demikian pula apabila





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca tanggal transaksi dalam Sertifikat, baru dibeli / dimiliki oleh SHODIQIN setelah ada transaksi jual beli dengan MUPA'AH pada tanggal 19 Desember 2011 sementara dalam kwitansi yang didalilkan oleh TERGUGAT tertulis tanggal 12 Agustus 2011, sehingga untuk itu terdapat ketidaksesuaian pemilik asal tanah dan tanggal transaksi yang mendahului kepemilikan tanah oleh SHODIQIN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena terdapat ketidaksesuaian pemilik asal tanah dan tanggal transaksi yang mendahului kepemilikan tanah oleh SHODIQIN maka termasuk terhadap bukti-bukti lain yang relevan dapat dinilai bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara TERGUGAT dengan Shodiqin tidak beralasan dan penguasaan obyek sengketa oleh TERGUGAT telah merugikan PARA PENGGUGAT dan dinyatakan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena ternyata dalil bantahan pihak TERGUGAT tidak beralasan selanjutnya akan dipertimbangkan apakah bukti-bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT terkait alas hak atas obyek sengketa beralasan?

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur atas nama pemilik hak IVA UKTIF LAILI, apabila dihubungkan dengan keterangan saksi SAIKUDIN dan saksi MUJIONO yang menerangkan adanya transaksi jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan SHODIQIN ternyata sebagaimana bukti surat P-5 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17 Juli 2023, yang dikeluarkan oleh SYAIFUDDIN ZUHRI, SH., M.Kn, benar telah terjadi transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara PARA PENGGUGAT dengan SHODIQIN sehingga kemudian telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur yang tercatat dalam peralihan haknya nama pemilik hak IVA UKTIF LAILI, sehingga dapat disimpulkan dan beralasan PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan, maka dengan telah dapat dibuktikannya obyek sengketa sebagai milik sah dari PARA PENGGUGAT sehingga penguasaan TERGUGAT terhadap obyek sengketa haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut pula berkaitan dengan pokok perkara, eksepsi mengenai gugatan

Halaman 24 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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

Halaman 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT kurang pihak dan gugatan PARA PENGGUGAT *obscuur libel*, haruslah dinyatakan *ditolak*;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan *petitum kedua*, yaitu :  
"Menyatakan *demi hukum TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*", sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim mengenai adanya jual beli yang sah antara PARA PENGGUGAT dengan SHODIQIN, oleh karenanya perbuatan TERGUGAT yang menempati serta melakukan penguasaan terhadap obyek sengketa, haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dari itu mengenai *petitum kedua* tersebut haruslah dinyatakan *dikabulkan*;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan *petitum ketiga*, yaitu :  
"Menyatakan *sah dan berharga Akta Jual Beli dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik*", hal mana dalam proses persidangan terhadap bukti surat mengenai Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dengan SHODIQIN telah, telah diajukan bukti surat berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17 Juli 2023, yang dikeluarkan oleh SYAIFUDDIN ZUHRI, SH., M.Kn (vide : bukti P-5) selanjutnya berkaitan dengan *Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik*" telah dibuktikan oleh PARA PENGGUGAT melalui bukti surat P-4, maka dari itu terhadap *petitum ketiga* tersebut haruslah dinyatakan *dikabulkan*, namun demikian untuk lebih memperjelas *petitum ketiga* berkaitan dengan akte jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan SHODIQIN tersebut, Majelis Hakim telah memperbaiki redaksional *petitum ketiga* sebagai berikut : "Menyatakan *sah dan berharga Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17 Juli 2023 dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik*";

Menimbang, bahwa berkaitan dengan *petitum keempat* yang berbunyi: "Menyatakan *sah dan berharga Sita Jaminan yang sudah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Gresik terhadap obyek agunan dengan bukti kepemilikan berupa tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa*

Halaman 25 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

*Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut :*

*Sebelah Utara : Tanah Kosong*

*Sebelah Barat : Saluran Air*

*Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449*

*Sebelah Selatan : Jalan Perumahan”*

oleh karena selama dalam persidangan, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa maka terhadap petitum keempat tersebut haruslah dinyatakan *ditolak*;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan *petitum kelima*, yang berbunyi : ” Menghukum *TERGUGAT* untuk *segera* mengosongkan dan meninggalkan atas tanah dan bangunan milik *PARA PENGGUGAT* yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut:

*Sebelah Utara : Tanah Kosong*

*Sebelah Barat : Saluran Air*

*Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449*

*Sebelah Selatan : Jalan Perumahan*

*serta menyerahkan kembali kepada PARA PENGGUGAT*

dan *petitum ketujuh*, yang berbunyi ” Memerintahkan kepada *TERGUGAT* yang saat ini menguasai dan menempati obyek tersebut untuk *segera* mengosongkan obyek tersebut. Apabila *TERGUGAT* tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya yang timbul maka menjadi kewajiban *TERGUGAT* dan pihak *PARA PENGGUGAT* dengan bantuan yang *berwajib* dapat melaksanakan pengosongan”, hal mana pada intinya kedua petitum tersebut adalah berkaitan dengan perintah penyerahan obyek sengketa kepada *PARA PENGGUGAT* selaku pemilik yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalil gugatan *PARA PENGGUGAT* terkait dengan hak kepemilikan atas obyek sengketa telah terbukti maka terhadap dalil gugatan *PARA PENGGUGAT* yang menuntut agar *TERGUGAT* segera mengosongkan dan meninggalkan obyek sengketa, sebagaimana petitum kelima dan petitum ketujuh tersebut, beralasan untuk *dikabulkan* dengan ketentuan termasuk siapapun selain *TERGUGAT* yang



menempati obyek sengketa tanpa ijin atau tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT bila perlu dengan dibantu oleh alat Negara;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum keenam* yaitu " *Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil untuk ganti biaya sewa rymah sebesar Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah)*", dalam hal ini oleh karena maksud dalil gugatan tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup dan dinilai tidak relevan dengan gugatan pokok maka berkaitan dengan *petitum keenam* tersebut haruslah dinyatakan *ditolak*;

Menimbang, terhadap *petitum kedelapan*, yang berbunyi " *Memerintahkan kepada TERGUGAT agar taat dan tunduk pada Putusan perkara ini*", yang mana menurut pendapat Majelis Hakim dengan telah dapat dibuktikan dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dan PARA PENGGUGAT merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa maka dari itu secara yuridis TERGUGAT haruslah taat dan tunduk pada Putusan perkara ini, sehingga berlebihan apabila dan *petitum kedelapan* PARA PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT taat dan tunduk pada putusan perkara ini, namun demikian apabila *petitum kedelapan* tersebut merupakan suatu penegasan terhadap kewajiban hukum TERGUGAT yang harus taat dan tunduk kepada Putusan a quo yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim, maka memberikan kepastian hukum maka terhadap *petitum kedelapan* tersebut haruslah *dikabulkan*;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat beberapa *petitum* dalam gugatan PARA PENGGUGAT yang telah dinyatakan *ditolak* oleh Majelis Hakim yaitu *petitum keempat* dan *petitum keenam* yang telah dinyatakan *ditolak* oleh Majelis Hakim, maka dari itu mengenai *petitum kesatu*, Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian serta menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lain yang relevan namun belum dipertimbangkan, untuk mempersingkat putusan dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata gugatan para Penggugat dikabulkan sebagian maka terhadap TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.317.000,- (satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI :

- Menolak provisi PARA PENGGUGAT;

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi TERGUGAT seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan GUGATAN PARA PENGGUGAT untuk sebagian.
- Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 17 Juli 2023 dan Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4674 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 dengan batas – batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : tanah kosong.  
Sebelah Barat : saluran air.  
Sebelah Timur : tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449.  
Sebelah Selatan : jalan perumahan.
- Menghukum TERGUGAT untuk segera mengosongkan dan meninggalkan atas tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Jl. Dr. Wahidin SH Gg 36-G RT 005 RW 001 Desa Randuagung Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tercatat dalam SHM Nomor 4674 alamat Luas 175 M2 atas nama IVA UKTIF LAILI dengan batas – batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Kosong.  
Sebelah Barat : Saluran Air.  
Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan sesuai surat ukur BPN No.04449.  
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan.  
serta menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT;
- Memerintahkan kepada TERGUGAT yang saat ini menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut termasuk siapapun selain TERGUGAT yang menempati obyek sengketa tanpa ijin atau tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT untuk segera mengosongkan

Halaman 28 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

obyek sengketa tersebut, apabila TERGUGAT tidak melaksanakan sebagaimana mestinya maka atas beban biaya yang timbul maka menjadi kewajiban TERGUGAT dan pihak PARA PENGGUGAT dengan bantuan yang berwajib / Alat Negara dapat melaksanakan pengosongan;

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya.
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.317.000,- (satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari KAMIS tanggal 26 September 2024 oleh kami, ADHI SATRIJA NUGROHO, S.H., sebagai Hakim Ketua Sidang, ENI MARTININGRUM, SE., SH., M.H., MOCHAMMAD FATKUR ROCHMAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA**, tanggal **1 Oktober 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim Anggota yang sama, dibantu oleh RINI SUSANTI, S.E., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa PARA PENGGUGAT dan Kuasa TERGUGAT serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa PARA PENGGUGAT dan Kuasa TERGUGAT;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ENI MARTININGRUM, SE., SH., MH

ADHI SATRIJA NUGROHO, SH.

MOCHAMMAD FATKUR ROCHMAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

RINI SUSANTI, S.E., S.H.

Halaman 29 dari 30 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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)



Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 125.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 72.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,00
5. Biaya Sumpah	: Rp. 40.000,00
6. Redaksi	: Rp. 10.000,00
7. Materai	: Rp. 10.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	: <u>Rp 1.000.000,00</u>
Jumlah	Rp 1.317.000,00

(satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah)