



PUTUSAN
Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Met

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IMAM PURWANTO, bertempat tinggal di Rt 002 Rw 001, Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Lampung Timur, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada RIVAL TINALDY, SH, HARUN AL RASYID, S.H., dan FANNY AYU SEVTIYA, SH, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum RIVAL & PARTNERS yang berkantor di Dusun Lebak Budi RT 12 RW 004 Desa Sukadana, Kecamatan Sukadana, Kabupaten Lampung Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKH/V/2024, tanggal 15 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**.

Lawan:

MUHAMMAD IQBAL, bertempat tinggal di Yos Sudarso No.1, RT 01 RW 001, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada A. MAWARDI SHOBIER HERWANTO, S.H.,M.H, dan ANDI TRIAWAN, S.H.,M.H, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum MAWARDI SHOBIER & PARTNERS yang beralamat di Perum Korpri Blok B2 No 6, Kelurahan Korpri Raya, Kecamatan Sukarame, Bandar Lampung, selanjutnya disebut **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro

Hal 1 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 20 Mei 2024 dengan nomor register 9/Pdt.G/2024/PN Met, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah pekarangan seluas ± 385 M² beserta bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro, dan telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO (Penggugat) (dimana sebelumnya Sertifikat Hak Milik /SHM tersebut beratas nama Rido Tamtando), dengan Surat Ukur Nomor : 01203/2016 tertanggal 04 April 2016 dengan batas batas sebagai berikut :
 - ✓ Batas Utara : Jalan
 - ✓ Batas Selatan : Gang
 - ✓ Batas Timur : Kebun
 - ✓ Batas Barat : ibu Endang ;
2. Bahwa tanah pekarangan seluas ± 385 M² beserta bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro, dan telah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO (Penggugat) dengan Surat Ukur Nomor : 01203/2016 tertanggal 04 April 2016 dengan batas batas sebagai berikut :
 - ✓ Batas Utara : Jalan
 - ✓ Batas Selatan : Gang
 - ✓ Batas Timur : Kebun
 - ✓ Batas Barat : ibu Endang

Selanjutnya dalam perkara a quo akan di sebut sebagai “objek sengketa.”

3. Bahwa Penggugat memperoleh “objek sengketa” dalam perkara a quo tersebut dengan cara membeli dari Tergugat (sebagai pemilik awal objek sengketa sebelum di jual kepada Penggugat) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Tanah (AJB) Nomor : 31/2016 tanggal 22 – 04 – 2016 yang di buat oleh Notaris MGS. Edy Putra, SH. Di mana baik Penggugat (IMAM PURWANTO) sebagai Pembeli dan Tergugat (MUHAMMAD IQBAL) sebagai Penjual, telah bersama sama menandatangani dan mengetahui isi pasal pasal yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Tanah (AJB) Nomor : 31/2016 tanggal 22 – 04 – 2016 yang di buat oleh Notaris MGS. Edy Putra, SH tersebut ;

Hal 2 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak objek sengketa di beli oleh Penggugat pada tanggal 22 – 04 – 2016, Tergugat masih tetap bertempat tinggal di objek sengketa tersebut, dengan alasan hanya sementara. Akan tetapi sampai dengan saat ini Tergugat tidak juga meninggalkan objek sengketa yang telah menjadi hak milik Penggugat sejak tanggal 22 – 04 – 2016 ;
5. Bahwa Penggugat sudah berulang kali berusaha untuk bicara baik baik dengan Tergugat, untuk meninggalkan rumah milik Tergugat yang telah di jual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat selalu meminta waktu dan pada akhirnya setiap Penggugat ingin menemui Tergugat, Tergugat selalu menghindar, bahkan pernah Penggugat mencoba menemui Tergugat akan tetapi Tergugat tidak mau membuka pintu dengan alasan kunci gembok gerbang rumah dalam perkara a quo tersebut hilang, sehingga Penggugat pulang karena tidak bisa masuk menemui Tergugat. ;
6. Bahwa dengan demikian sejak di beli sampai dengan saat ini sudah ± 8 (delapan) tahun lamanya, Tergugat belum menyerahkan objek sengketa dalam perkara a quo kepada Penggugat. Penggugat sudah berulang kali meminta Tergugat untuk meninggalkan objek sengketa yang telah dijual Tergugat kepada Penggugat tersebut. Alasan yang di sampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat yang meminta waktu untuk pindah, hanyalah alasan dari "itikad buruk Tergugat sebagai Penjual" yang tidak mau melepaskan atau menyerahkan objek sengketa yang telah di jualnya kepada Penggugat ;
7. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah merugikan Penggugat tersebut, merupakan bukti nyata jika Tergugat telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" terhadap Penggugat ;
8. Bahwa Penggugat adalah pihak yang di rugikan oleh perbuatan Tergugat, maka berdasarkan ketentuan dari Pasal 1365 BW yang menyatakan bahwa, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*".
Bahwa sebagai akibat permasalahan ini Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut :

Hal 3 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



- ✓ Kerugian Materiil
 - (1) Harga jual beli Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah)
 - (2) Harga sewa karena selama 8 (delapan) tahun Tergugatlah yang menempati objek sengketa yang jika dihitung dengan uang adalah 8 tahun x Rp. 30.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun = Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
- ✓ Kerugian Immateriil;
Penggugat tidak bisa menempati ataupun memanfaatkan dari kepemilikan tanah tersebut, baik itu untuk dialihkan ke pihak lain (dijual), atau di sewakan, sehigga apabila di hitung adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW yang menyatakan bahwa "*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan*", dan Pasal 1458 BW, "*Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera kedua orang orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum di bayar*". Sudah seharusnya Tergugat sebagai penjual tidak tetap menguasai objek jual beli yang dalam perkara a quo adalah objek sengketa, apapun alasannya. Karena hal tersebut sangat merugikan pihak Penggugat sebagai pembeli ;

10. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti bukti nyata, maka berdasarkan Pasal 191 RBg mohon kiranya putusan dilaksanakan terlebih dahulu (Uitverbaar bij voorad) walau ada banding, kasasi dan verzet ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Ibu Ketua Pengadilan Negeri Metro Kelas I B Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo, serta memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;

Hal 4 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 31/2016 tertanggal 22 April 2016 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MGS EDY PUTRA, SH antara Penggugat (IMAM PURWANTO) selaku Pembeli dengan Tergugat (MUHAMMAD IQBAL) selaku Penjual adalah sah dan berkekuatan hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO adalah sah dan berkekuatan hukum ;
6. Menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO adalah milik Penggugat (IMAM PURWANTO) ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah dan rumah permanen yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO ;
8. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
 - ✓ Kerugian Materiil
 - (1) Harga jual beli Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah)
 - (2) Harga sewa karena selama 8 (delapan) tahun Tergugatlah yang menempati objek sengketa yang jika dihitung dengan uang adalah 8 tahun x Rp. 30.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun = Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
 - ✓ Kerugian Immateriil

Hal 5 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

Penggugat tidak bisa menempati ataupun memanfaatkan dari kepemilikan tanah tersebut, baik itu untuk dialihkan ke pihak lain (dijual), atau di sewakan, sehingga apabila di hitung adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad) ;
10. Biaya perkara menurut hukum ;

Subsida :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat **KURANG PIHAK**
 - Bahwa di dalam gugatannya pada bagian posita penggugat mendalilkan pada tanggal 22 – 04 - 2016 penggugat telah melakukan jual beli atas objek sengketa dengan Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli no.21/2016 yang diterbitkan oleh PPAT Edy Putra, S.H., perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang Mulia jika pada saat proses pelaksanaan pembuatan/penerbitan akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Edy Putra, S.H. tersebut sama sekali **TIDAK MELIBATKAN** atau **TANPA SEPENGETAHUAN** Istri Sah Tergugat (TENNY LENSA) atau dengan kata lain tidak ada persetujuan dari Istri Sahnya (Tenny

Hal 6 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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)



Lensa) dimaksud, dengan demikian Tergugat pada saat proses pembuatan/penerbitan Akte Jual Beli atas Objek sengketa Bertindak secara sendiri tanpa melibatkan/persetujuan dari Istrinya (Tenny Lensa) padahal Objek Sengketa tersebut merupakan Harta Bersama dan secara nyata yang menguasai objek sengketa tidaklah hanya Tergugat saja melainkan ada pihak lain yaitu Tenny Lensa dan juga Anak – Anak Tergugat dan Tenny lensa maka seharusnya juga ikut dijadikan sebagai Pihak Tergugat mengingat pada saat proses akte jual beli sama sekali tidak dilibatkan artinya justru agar juga dapat dihukum untuk patuh atas putusan dalam perkara aquo maka sudah seharusnya ditarik sebagai pihak tergugat juga dalam perkara aquo, untuk itu karena Tenny Lensa tidak dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkaranya sementara di dalam akte jual beli sama sekali belum ada persetujuan atas tindakan Tergugat dalam melakukan perbuatan penjualan objek sengketa yang notabennya merupakan harta bersama antara Tergugat dengan Teny maka gugatan penggugat telah dapat dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak ;

2. Gugatan Penggugat **Kabur/ Obscure Libel dan Tidak Lengkap**

- Bahwa di dalam gugatannya pada bagian posita penggugat mendalilkan pada tanggal 22 – 04 - 2016 penggugat telah melakukan jual beli sesuai dengan Akte Jual Beli no.21/2016 yang diterbitkan oleh PPAT Edy Putra, S.H kemudian pada bagian petitumnya juga hanya meminta Tergugat (Muhammad Iqbal) Saja yang diminta dihukum agar meninggalkan Objek Sengketa PADAHAL pihak – pihak yang menempati/menguasai Objek sengketa tidaklah Tergugat seorang diri akan tetapi ada juga istrinya (Tenny Lensa) dan Anak – anak Tergugat?, sehingga uraian posita dan petitumnya yang seperti ini dapat dikategorikan TIDAK LENGKAP karena seharusnya tidak hanya ditujukan untuk Tergugat seorang diri namun setidaknya ada penambahan kata – kata atau kalimat “ menghukum tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa ...” ada penegasan tidak hanya khusus untuk tergugat

Hal 7 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



seorang diri akan tetapi berlaku untuk tergugat dan pihak – pihak lainnya juga;

- Penggugat juga didalam menguraikan batas – batasnya tidak jelas/masih batas sebelah timur diuraikan berbatasan dengan kebun, kebun tersebut tentu ada pemiliknya oleh penggugat tidak dijelaskan kebun milik siapa?, begitu juga utara dan selatan hanya disebutkan batas jalan dan gang akan tetapi tidak dijelaskn jalan nya jalan apa?, gang nya gang apa? ;

Sehingga berdasarkan seluruh uraian diatas, terhadap Gugatan Penggugat aquo sangatlah patut untuk ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap dipergunakan kembali atau menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menyatakan menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil serta alasan-alasan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT,kecuali terhadap hal-hal yang telah diakuinya sebagai benar dan tegas;
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidaklah murni memang jual – beli atas objek sengketa sebagaimana pada umumnya penggugat memang sengaja hendak membeli tanah dan rumah di Metro begitu juga Tergugat memang hendak menjual tanah dan rumah nya (Objek Sengketa) pada tahun 2016 tersebut, akan tetapi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat bermula pada 12 Maret 2015 terjadi peristiwa hutang – piutang/pinjam meminjam uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang mana Penggugat merupakan Pemiutang dan Tergugat adalah pihak yang berhutang, nah kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor. 2041/Ganjar Asri AN. Ridho Tantomo (bukti kepemilikan objek sengketa) menjadi Jaminanya (hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan SHM/Bukti kepemilikan atas Objek Sengketa dimaksud tertuang dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 12 Maret 2015 yang disaksikan istri sah masing – masing kedua belah pihak) ;

Hal 8 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa memang Objek sengketa milik Tergugat tersebut sebelumnya adalah milik Ridho Tantomo kemudian dijual kepada Tergugat namun belum dilakukan proses Balik Nama Sertifikatnya;
5. Bahwa pada tahun sekira bulan maret 2016 Penggugat pernah melakukan somasi melalui kuasa hukumnya (Law Office Eddy R Harwanto & Associates) yang menguraikan jika hutang Tergugat sudah terjadi penambahan tidak hanya Rp.50.000.000,- yang awal yang diberikan pada tahun 2015 namun telah diterang pula tidak ada bukti kwitansinya (pengakuan/klaim saja);
6. Bahwa sejak awal dibeli oleh Tergugat dan Istrinya (Tenny Lensa) kepada Ridho Tantomo Tanah dan Rumah (Objek Sengketa) di lakukan Rebah/Bangun Ulang kemudian ditempati/huni hingga saat ini;
7. Bahwa saat ini Tergugat sedang sakit parah (Stroke) sehingga tidak bisa melakukan aktifitas sebagai mana biasanya lagi;
8. Bahwa sekira Bulan Juni Istri Tergugat (Tenny Lensa) sangat dikejutkan dengan adanya Gugatan dari Penggugat yang mendalilkan jika Objek Sengketa telah beralih kepada Penggugat bahkan Sertifikatnya telah dibaliknamakan menjadi an. Penggugat PADAHAL ISTRI TERGUGAT (TENNY LENSEA) SAMA SEKALI TIDAK MENGETAHUINYA APALAGI MEMBERIKAN PERSETUJUAN PROSES PENERBITAN AKTE JUAL BELI NYA DI PPAT Edy Putra, S.H pada tanggal 22 – 04 - 2016 dengan Akte Jual Beli no.21/2016 sesuai dalil Penggugat didalam gugatannya;
9. Bahwa untuk itu proses peralihan objek sengketa dengan cara demikian TIDAK LAH DAPAT DIBENARKAN SECARA HUKUM Yakni Akte Jual Beli no.21/2016 yang diterbitkan oleh PPAT Edy Putra, S.H tersebut TIDAK SAH/BATAL DEMI HUKUM sehingga Sertifikat Hak Milik An. IMAM PURWANTO (Penggugat) patut dinyatakan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM ;
10. Bahwa selain itu jika diperhatikan antara nilai hutang degan nilai jual objek sengketa SAMA SEKALI TIDAK BERIMBANG yang mana Hutang hanya Rp.50.000.000,- sementara nilai objek sengketa saat ini sudah kurang lebih Rp.2.000.000.000 (dua limyar rupiah);
11. Bahwa secara keperdataan Mahkamah Agung RI telah sangat sering memberikan putusan yang MELARANG/TIDAK MEMBENARKAN peristiwa hukum yang awal nya hutang piutang dengan jaminan sertifikat kemudian

Hal 9 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

ketika si berhutang tidak dapat melakukan pembayaran (wanprestasi) maka objek yang dijadikan jaminan tersebut secara serta merta beralih kepada si pemiutang sebagaimana terjadi dalam peristiwa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini;

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil yang telah disampaikan oleh **TERGUGAT** di atas, maka sangat beralasan menurut hukum agar majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk **MENOLAK GUGATAN** yang diajukan oleh **PENGGUGAT** seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah kami uraikan di atas, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul akibat dari adanya perkara ini;

SUBSIDAIR :

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon agar memeriksa serta memberikan putusan yang sebaik-baiknya (*naargoede yustitie rechtsdoen*), serta mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo aet bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik, dan selanjutnya Tergugat telah mengajukan duplik, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P.1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Imam Purwanto, tertanggal 3 Desember 2012;

Hal 10 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P.2 : Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Imam Purwanto, tertanggal 10 Agustus 2021;
3. Bukti P.3 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas nama Imam Purwanto;
4. Bukti P.4 : Fotokopi Buku Nikah atas nama Imam Purwanto
5. Bukti P.5 : Fotokopi Salinan Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MGS. Edy Putra, SH Nomor 31/2016, tanggal 22 April 2016;
6. Bukti P.6 : Fotokopi Rekening Koran PT. BPR Eka Bumi Artha Kantor Pusat Kota Metro, atas nama nasabah Imam Purwanto, nomor rekening 11.1.108241.2 periode 2017-2020;
7. Bukti P.7 : Fotokopi Rekening Koran PT. BPR Eka Bumi Artha Kantor Pusat Kota Metro, atas nama nasabah Imam Purwanto, nomor rekening 11.1.108241.2 periode 2016-2018;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya, kecuali bukti P-4 berupa Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Hidayat;

- Saksi mengetahui tentang jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa rumah yang dijadikan obyek sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro;
- Bahwa Tergugat meminjam uang kepada Penggugat yang saksi ketahui adalah 3 (tiga) kali dan saksi pernah diperlihatkan kwitansi peminjaman uang tersebut ;
- Bahwa saksi yang memperkenalkan Tergugat dengan Penggugat pada tahun 2016;
- Bahwa pada saat peminjaman uang Tergugat menyerahkan Sertifikat rumah sebagai jaminan hutang;

Hal 11 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat rumah sudah beralih nama kepemilikan atas nama Penggugat di hadapan Notaris Edi dan saksi pernah diajak ke kantor notaris tersebut dan diperlihatkan sertifikat atas nama Imam Purwanto (Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) yang kedua Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah);
- Bahwa dari terjadinya jual beli tanah tersebut sampai sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MGS Edy Putra, SH;

- Saksi mengetahui pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah Notaris yang mengurus proses jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari tergugat pada hari Jumat tanggal 22 April 2016;
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta jual beli adalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada saat pembuatan akta jual beli Tergugat bertindak selaku kuasa penjual karena tanah yang akan dijual sertifikat atas nama Rido Tamtomo;
- Bahwa yang membuat surat kuasa menjual adalah sdr Rido Tamtomo dan dikuasakan kepada Tergugat (M.Iqbal) tertanggal 8 April 2016;
- Bahwa harga yang disepakati pada saat itu adalah Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta Rupiah);
- Bahwa sertifikat rumah atas keterangan dari Penggugat akan dijadikan jaminan peminjaman di Bank;
- Bahwa Nomor Serifikat adalah 2041/Ganjar Asri;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 12 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.1 : Fotokopi Kutipan Akta Nikah atas nama M. Iqbal dan Tenny Lensa;
2. Bukti T.2 : Fotokopi Kwitansi tertanggal 17 Januari 2006;
3. Bukti T.3 : Fotokopi Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, tertanggal 12 Maret 2015;
4. Bukti T.4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 128/GA atas nama Rido Tantomo;
5. Bukti T.5 : Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Rido Tantomo dengan U.A Tenny Lensa Ridwan, tanggal 26 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah pula dicocokkan sesuai dengan bukti aslinya, kecuali bukti T-4 berupa Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1) Saksi Zulkifli;

- Saksi adalah ketua RT pada lingkungan tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa rumah yang dijadikan obyek sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat menempati rumah sejak tahun 2009 pada saat saksi menjadi ketua RT;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli rumah dan saksi tidak pernah mendengarnya;
- Bahwa yang saksi ketahui harga tanah pinggir jalan rumah tempat Tergugat di harga Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah) per meternya;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut sebelum ditempati oleh Tergugat ditempati oleh sdr Rido Tantomo;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

2) Saksi Febriyanto;

- Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak menjadi ketua RT tahun 2016;

Hal 13 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang dijadikan obyek sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat menempati rumah sejak tahun 2009 pada saat saksi menjadi ketua RT;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli rumah dan saksi tidak pernah mendengarnya;
- Bahwa yang saksi ketahui NJOP diwilayah tersebut kurang lebih sekitar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut sebelum ditempati oleh Tergugat ditempati oleh sdr Rido Tantomo;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 28 Oktober 2024, dan selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, 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 dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), (M Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, 2005: 418);

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi;

Hal 14 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan tersebut, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya tetap mempertahankan alasan atau dalil-dalil gugatan seluruhnya dan menolak alasan atau dalil-dalil eksepsi yang diajukan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi masing-masing yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut;

1. Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat KURANG PIHAK

Bahwa di dalam gugatannya pada bagian posita penggugat mendalilkan pada tanggal 22 – 04 - 2016 penggugat telah melakukan jual beli atas objek sengketa dengan Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli no.21/2016 yang diterbitkan oleh PPAT Edy Putra, S.H., perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang Mulia jika pada saat proses pelaksanaan pembuatan/penerbitan akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Edy Putra, S.H. tersebut sama sekali TIDAK MELIBATKAN atau TANPA SEPENGETAHUAN Istri Sah Tergugat (TENNY LENSA) atau dengan kata lain tidak ada persetujuan dari Istri Sahnnya (Tenny Lensa) dimaksud, dengan demikian Tergugat pada saat proses pembuatan/penerbitan Akte Jual Beli atas Objek sengketa Bertindak secara sendiri tanpa melibatkan/persetujuan dari Istrinya (Tenny Lensa) padahal Objek Sengketa tersebut merupakan Harta Bersama dan secara nyata yang menguasai objek sengketa tidaklah hanya Tergugat saja melainkan ada pihak lain yaitu Tenny Lensa dan juga Anak – Anak Tergugat dan Tenny lensa maka seharusnya juga ikut dijadikan sebagai Pihak Tergugat mengingat pada saat proses akte jual beli sama sekali tidak dilibatkan artinya justru agar juga dapat dihukum untuk patuh atas putusan dalam perkara aquo maka sudah seharusnya ditarik sebagai pihak tergugat juga dalam perkara aquo, untuk itu karena Tenny Lensa tidak dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkaranya sementara di dalam akte jual beli sama sekali belum ada persetujuan atas tindakan Tergugat dalam melakukan perbuatan penjualan objek sengketa yang notabenenya merupakan harta bersama antara Tergugat dengan Teny maka gugatan penggugat telah dapat dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak ;

Hal 15 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait eksepsi Kurang Pihak, maka perihal untuk menentukan pihak-pihak mana sajakah yang disengketakan adalah hak dari Penggugat itu sendiri sepanjang hal tersebut diterangkan baik di dalam posita maupun petitum gugatannya, sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 yang menyebutkan: *Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulang menempatkan seorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*; dan dalam surat gugatannya telah diterangkan oleh Penggugat alasan menarik Para Pihak baik di dalam posita maupun petitum gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah terdapat kekurangan pihak yang seharusnya ditarik dalam perkara *a quo*, maka hal tersebut barulah dapat diketahui di dalam pemeriksaan pokok perkara melalui tahapan pembuktian yang diajukan oleh kedua belah pihak maupun di dalam pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dan oleh karenanya terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat **Kabur/ Obscure Libel dan Tidak Lengkap**

Bahwa di dalam gugatannya pada bagian posita penggugat mendalilkan pada tanggal 22 – 04 - 2016 penggugat telah melakukan jual beli sesuai dengan Akte Jual Beli no.21/2016 yang diterbitkan oleh PPAT Edy Putra, S.H kemudian pada bagian petitumnya juga hanya meminta Tergugat (Muhammad Iqbal) Saja yang diminta dihukum agar meninggalkan Objek Sengketa PADAHAL pihak – pihak yang menempati/menguasai Objek sengketa tidaklah Tergugat seorang diri akan tetapi ada juga istrinya (Tenny Lensa) dan Anak – anak Tergugat?, sehingga uraian posita dan petitumnya yang seperti ini dapat dikategorikan TIDAK LENGKAP karena seharusnya tidak hanya ditujukan untuk Tergugat seorang diri namun setidaknya ada penambahan kata – kata atau kalimat “ menghukum tergugat atau siapapun yang menguasai objek sengketa ...” ada penegasan tidak hanya khusus untuk tergugat seorang diri akan tetapi berlaku untuk tergugat dan pihak – pihak lainya juga;

Penggugat juga didalam menguraikan batas-batasnya tidak jelas/masih batas sebelah timur diuraikan berbatasan dengan kebun, kebun tersebut tentu

Hal 16 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada pemiliknya oleh penggugat tidak dijelaskan kebun milik siapa?, begitu juga utara dan selatan hanya disebutkan batas jalan dan gang akan tetapi tidak dijelaskan jalan nya jalan apa?, gang nya gang apa? ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur terkait adanya penggabungan antara penggabungan gugatan yang bersifat *contentiosa jurisdiksi* dengan gugatan yang bersifat *volunteer jurisdiksi*, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpandangan gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang bersifat *contentiosa* dan bukan gugatan yang bersifat *voluntair* dikarenakan gugatan tersebut mengandung adanya sengketa di antara para pihak, dalam hal ini diantara Penggugat dengan Tergugat, sehingga atas dasar gugatan yang bersifat *contentiosa* tersebut tentunya dapat dibenarkan mengajukan tuntutan atau petitum yang sifatnya *deklaratoir*, *konstitutif*, dan/atau *condemnatoir* di dalamnya, oleh karenanya terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi objek gugatan tidak jelas (kabur), oleh karena Penggugat tidak secara pasti dan terang menjelaskan letak objek yang dianggap sebagai objek sengketa dan tidak mengikutsertakan istri dari Tergugat sebagai bagian dari pemilik rumah, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa memang betul di dalam surat gugatan terhadap tanah/obyek sengketa tidak terdapat keterangan mengenai letak tanah maupun batas-batas tanah yang jelas, akan tetapi oleh karena terhadap tanah/obyek sengketa Penggugat telah mencantumkan Nomor Sertifikat Hak Milik atas tanah/obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat pencantuman nomor sertifikat dianggap telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah tersebut sehingga tidak mengakibatkan gugatan kabur dan tidak dapat diterima, dimana hal tersebut sejalan dengan kaidah yang termuat dalam Yurisprudensi No:1140 K/Sip/1975, yang menyebutkan: "*Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah.*" ;

Hal 17 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi objek gugatan tidak jelas (kabur) haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) tercatat atas nama Imam Purwanto (Penggugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2041 Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016, yang diperoleh dari jual beli;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah (objek perkara) antara Penggugat (Pembeli) dan Tergugat (kuasa Penjual) pada tanggal 22 April 2016 (Vide bukti P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor : 31/2016) dan sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek perkara telah beralih nama kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak menyerahkan obyek sengketa dan tetap menempati obyek sengketa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan objek perkara dalam perkara *incasu* adalah sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) tercatat atas nama Imam Purwanto (Penggugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2041 Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat serta pengakuan dan bantahan Tergugat, maka yang harus dibuktikan kedua belah pihak adalah dalil-dalil Penggugat yang telah dibantah oleh Tergugat, sedangkan dalil-dalil Penggugat yang telah diakui oleh Tergugat tidak perlu dibuktikan lagi karena menjadi sebuah fakta hukum di persidangan;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, Majelis Hakim menilai ada dalil gugatan Penggugat yang diakui ataupun tidak dibantah oleh Tergugat, sehingga dalil tersebut tidak perlu dibuktikan lagi karena menjadi sebuah fakta hukum dipersidangan yakni:

Hal 18 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa benar yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tanah seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) tercatat atas nama Imam Purwanto (Penggugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2041 Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016;
2. Bahwa benar tanah objek sengketa telah di jual oleh Tergugat kepada pihak lain;
3. Bahwa benar di atas tanah objek sengketa telah ada bangunan milik Tergugat;
4. Bahwa benar tanah objek sengketa sebelumnya telah bersertifikat Hak Milik Nomor 128/GA atas nama Rido Tamtomo;
5. Bahwa benar tanah yang menjadi objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut :

1. Apakah jual beli tanah objek sangketa antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah menurut hukum?
2. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara (BW) yakni : *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*. (Vide: R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, hal 419) ;

Menimbang untuk membuktikan dalil dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.7 dan dua orang saksi yaitu saksi Hidayat dan saksi MGS Edy Putra, SH;

Menimbang untuk membuktikan dalil dalil bantahannya tersebut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.5 dan dua orang saksi yaitu saksi Zulkifli dan saksi Febriyanto;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti dari Para Pihak yang ada relevansinya dengan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, sedangkan bukti-

Hal 19 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

bukti yang tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan ini, guna efektifnya pertimbangan putusan ini, tidak akan dipertimbangkan lagi dan dianggap telah ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan yang pertama dalam perkara ini yaitu apakah benar Penggugat adalah pemilik dari tanah obyek sengketa seluas 580 M2 (lima ratus delapan puluh meter persegi) tercatat atas nama Imam Purwanto (Penggugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2041 Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016, dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2041 Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016 atas nama Imam Purwanto, membuktikan bahwasanya tanah yang berada di Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung, dengan luas keseluruhan 580 m² (lima ratus delapan puluh meter bujur sangkar) telah terdaftar atas nama Penggugat sejak tahun 2016 dengan status Hak Milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan setempat dilokasi tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim tanggal 19 September 2024 telah didapatkan fakta bahwa tanah dan bangunan yang saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa selain itu sertifikat hak atas tanah juga merupakan Akta Otentik karena diterbitkan oleh pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sehingga menurut ketentuan Pasal 1870 KUHPdata, Akta Otentik

Hal 20 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka *suatu bukti yang sempurna* tentang apa yang dimuat didalamnya, sehingga Akta Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidak-benarannya tidak dilakukan, dan ia memberikan suatu bukti yang sempurna, ia merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna (vide: Prof R.Subekti, SH, *Hukum Pembuktian*, PT.Pradya Paramita, Jakarta, 2001, hal.27);

Menimbang, bahwa oleh karena dasar kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat tersebut didasari oleh Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2041 yang merupakan Akta Otentik yang tidak lain adalah suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, sehingga Akta Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, dan selama persidangan Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa terjadi Perbuatan Melawan Hukum dalam proses penerbitan Sertifikat, maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2041 telah dilakukan sesuai prosedur sehingga tidak ada satupun hak subyektif Tergugat yang dilanggar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa yang kedua yakni apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai ataupun menempati objek sengketa?, oleh karenanya perlulah dipahami pengertian secara yuridis apa yang dimaksud sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "*Perbuatan Melawan Hukum*" sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPdt adalah "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" ;

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan *causal* antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian ;

Hal 21 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam ;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*) ;
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti sebagai pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa yang terletak Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro Provinsi Lampung dengan surat ukur Nomor 01203/2016 tanggal 4 April 2016 atas nama Imam Purwanto, namun pada kenyataannya Penggugat tidak dapat menikmati atau menguasai tanah yang menjadi haknya dikarenakan Tergugat secara nyata telah menguasai tanah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas telah ternyata bahwa Tergugat yang menempati tanah milik Penggugat

Hal 22 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subyektif Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Pasal 189 ayat (2) Rbg, Majelis Hakim wajib mempertimbangkan seluruh tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dan untuk itu majelis akan mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut ;

Tentang Petitum Kesatu:

Menimbang, bahwa pada petitum ini Penggugat menuntut agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan status dari petitum pada poin ke-1 tersebut sangat tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan petitum lainnya, karenanya status petitum ini baru akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Tentang Petitum Kedua:

Menimbang, bahwa pada petitum ini Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa suatu perbuatan dianggap Perbuatan Melawan Hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu :

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. melanggar hak subyektif orang lain ;
3. melanggar kaedah tata susila ;
4. bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati - hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat ;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum angka 2** yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, berkaitan dengan jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas

Hal 23 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

yang tercantum dalam Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan diketahui bahwa Penggugat menyatakan jika memperoleh hak atas tanah objek perkara dalam perkara a quo melalui jual beli, mengenai Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1540 KUHPerdara. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah; *"suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."* Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti P-2 berupa Salinan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik (vide bukti P.3 dan P.5) dan dalam jawaban Tergugat membantah telah terjadi jual beli dan hanya hutang piutang yang belum dibayarkan (vide bukti T.3), maka Majelis Hakim menyimpulkan jika adanya peralihan hak melalui jual beli telah menjelaskan suatu peristiwa hukum yakni sebagai bukti adanya peristiwa jual-beli tanah dalam Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 April 2016, Nomor 01203/2016, seluas 385 M² dihadapan Notaris MGS Edy Saputra, SH dan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta Rupiah) dalam perkara a quo (bukti P-5), dan menurut keterangan saksi MGS Edy Saputra, SH pada saat jual beli Tergugat merupakan kuasa penjual dari pemilik Sertifikat sebuah rumah yang bernama Rido Tamtomo sehingga bantahan/sangkalan Tergugat yang menyatakan Tergugat tidak mengikutsertakan istri untuk melakukan jual beli telah terbantahkan dan perihal hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dalam jawaban maupun bukti yang diserahkan oleh Tergugat tidak ada yang menjelaskan penyelesaian mengenai hutang piutang tersebut, sehingga Majelis Hakim mengesampingkan peristiwa hutang piutang tersebut;

Hal 24 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa jual-beli dalam Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 April 2016, Nomor 01203/2016, seluas 385 M² dihadapan Notaris MGS Edy Saputra, SH dan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta Rupiah) dalam perkara *a quo* (bukti P-5), yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan telah ternyata bahwa Tergugat telah secara nyata menguasai tanah milik Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat menikmati tanah miliknya, sehingga terhadap **petitum angka 2 beralasan hukum dikabulkan**;

Tentang Petitum Ketiga:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yaitu "menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik", Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diketahui bahwa pengertian pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Hal 25 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

- d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa kedua persyaratan tersebut (angka 1 dan 2) bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja, dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Salinan Akta Jual Beli pada tanggal 22 April 2016, Penggugat dan Tergugat telah mendatangi Notaris yang bernama saksi MGS Edy Saputra, SH untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 31/2016 yang menjelaskan Tergugat selaku kuasa penjual dari Rido Tamtomo menjual kepada Penggugat Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 April 2016, Nomor 01203/2016, seluas 385 M² dihadapan Notaris MGS Edy Saputra, SH dan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan jika "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan

Hal 26 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, dan dari fakta yang terungkap dipersidangan diketahui bahwa sejak telah terjadinya pembayaran sejumlah uang tersebut, SHM telah beralih hak kepemilikan yang semula tertulis atas nama Rido Tamtomo dialihkan kepada Imam Purwanto berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 22 April 2016 dan pembelian obyek telah dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka dengan memperhatikan rasa keadilan, majelis hakim berpendapat **petitum angka 3 beralasan hukum dikabulkan**;

Tentang Petitum Keempat:

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan **petitum angka 4** yaitu “menyatakan Akta Jual Beli Nomor 31/2016 tertanggal 22 April 2016 yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MGS Edy Saputra, SH antara Penggugat dengan Tergugat selaku penjual adalah sah dan berkekuatan hukum” adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa majelis hakim dalam hal menjatuhkan putusan, haruslah dijiwai oleh tiga nilai dasar yaitu, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Apabila terjadi pertentangan antara nilai yang satu dan nilai yang lainnya, maka Majelis Hakim wajib mengedepankan nilai-nilai keadilan. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir hukum, karena dalam hal ini penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan. Hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Dengan kata lain, kajian empiris mengkaji *law in action* dan bersifat deskriptif yang dunianya adalah *das sein* (apa kenyataannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka agar Penggugat dapat memperoleh kepastian hukum atas objek perkara

Hal 27 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

Majelis Hakim menyatakan berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P.5 dan dikuatkan dengan keterangan saksi MGS Edy Putra, SH selaku Notaris yang membuat Akta Jual Beli dan peralihan nama Sertifikat, Hak Milik dan pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai kuasa penjual dalam hal jual beli obyek sengketa pada tanggal 22 April 2016 dan Tergugat dalam persidangan tidak membantah adanya proses jual beli yang dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan hanya mempermasalahkan tidak ikutnya istri dari Tergugat dan dalam persidangan saksi MGS Edy Putra, SH menyatakan akta jual beli tidak diperlukan kehadiran dari istri Tergugat oleh karena kedudukan Tergugat pada saat itu adalah kuasa penjual dari pemilik sertifikat yaitu Rido Tamtomo adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan jika "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, dan dari fakta yang terungkap dipersidangan diketahui bahwa sejak telah terjadinya pembayaran sejumlah uang tersebut, Sertipikat Hak Milik telah beralih hak kepemilikan yang semula tertulis atas nama Rido Tamtomo dialihkan kepada Imam Purwanto berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 22 April 2016 dan pembelian obyek telah dilakukan sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga dengan demikian **petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan**;

Tentang Petitum Kelima dan ke enam:

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan **petitum angka 5 dan angka 6** yaitu "menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor

Hal 28 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

2041/Ganjar Asri an Imam Purwanto dan menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 1, Rt 001 Rw 001, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro adalah milik Penggugat, adalah sebagai berikut:

Menimbang bahwa adanya peralihan hak melalui jual beli telah menjelaskan suatu peristiwa hukum yakni sebagai bukti adanya peristiwa jual-beli tanah dalam Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 4 April 2016, Nomor 01203/2016, seluas 385 M² dihadapan Notaris MGS Edy Saputra, SH dan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 162.000.000,- (seratus enam puluh dua juta Rupiah) dalam perkara *a quo* (bukti P-5), dan menurut keterangan saksi MGS Edy Saputra, SH pada saat jual beli Tergugat merupakan kuasa penjual dari pemilik Serifikat sebuah rumah yang bernama Rido Tamtomo, dan berdasarkan salinan Akta Jual Beli tersebut yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) oleh karena telah memenuhi syarat terang dan tunai maka jual beli obyek sengketa tersebut telah sah menurut hukum, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka kepada Penggugat diberikan hak untuk melakukan proses balik nama atas objek sengketa yang telah dibelinya;

Menimbang bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil petitum angka 5 dan angka 6, sehingga dengan demikian **petitum angka 5 dan angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Tentang Petitum Ketujuh:

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum angka 7** yaitu permintaan kepada Tergugat untuk meninggalkan tanah dan rumah yang disengketakan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat telah terbukti sebagai pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 1, Rt 001 Rw 001, Kelurahan Ganjar Asri, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro, namun pada kenyataannya Penggugat tidak dapat menikmati atau menguasai tanah yang menjadi haknya dikarenakan Tergugat secara nyata

Hal 29 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menguasai tanah objek sengketa yang merupakan milik Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa proses jual beli dan pengalihan balik nama sertifikat telah dinyatakan sah, sehingga sudah sepatutnya Tergugat meninggalkan dan mengosongkan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa, sehingga **petitum angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Tentang Petitum Kedelapan:

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum angka 8** yaitu permintaan pembayaran ganti rugi materiil dan immaterial kepada Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka delapan yang menyatakan menghukum tergugat untuk membayar kerugian Materiil harga jual beli sebesar Rp.165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), harga sewa sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai kerugian materiil dan immaterial tersebut haruslah dibuktikan secara jelas dan terperinci sehingga Majelis Hakim mengetahui secara pasti kerugian yang diderita oleh Penggugat, sebab Majelis Hakim secara *ex-officio* tidak memiliki hak untuk mengira-ngira atau menetapkan nominal kerugian, sedangkan Penggugat dalam gugatannya dan juga dalam pembuktiannya tidak dapat menguraikan secara riil terkait kerugian tersebut, oleh sebab itu **petitum angka 8 tersebut haruslah ditolak;**

Tentang Petitum Kesembilan:

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum angka 9** yang menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*), menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 191 Rbg dan Pasal 54 Rv serta ketentuan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta merta sebagai syarat suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, oleh sebab itu **petitum angka 9 haruslah ditolak;**

Hal 30 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan oleh karena Penggugat dalam gugatannya antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi petitum gugatan Penggugat, redaksional petitum Penggugat perlu dirubah agar putusan ini dapat dieksekusi dengan baik ;

Menimbang, bahwa terkait **petitum angka 10** yang pada pokoknya permintaan untuk membebankan biaya perkara ini menurut hukum, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, maka **petitum angka 10 beralasan hukum dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 31/2016 tertanggal 22 April 2016 yang dibuat oleh Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) MGS Edy Putra, SH adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 2041/Ganjar Asri atas nama Imam Purwanto adalah sah;

Hal 31 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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

5. Menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan rumah permanen yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO adalah milik Penggugat (IMAM PURWANTO) ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah permanen yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 01 Rw. 001 Rw.001 Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2041/Ganjar Asri an. IMAM PURWANTO ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.373.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro pada hari **Selasa**, tanggal **3 Desember 2024**, oleh kami, **VIVI PURNAMAWATI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANDRI LESMANA, S.H., M.H.**, dan **LIA PUJI ASTUTI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh **SUGIONO, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ANDRI LESMANA, S.H., M.H.

VIVI PURNAMAWATI, S.H., M.H.

LIA PUJI ASTUTI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Hal 32 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met

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)



SUGIONO S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses/ATK	: Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan pos tercatat	: Rp. 423.000,-
4. Biaya PNPB Panggilan	: Rp. 50.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 800.000,-
6. Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-

J u m l a h : Rp 1.373,000 (satu juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)

Hal 33 dari 33 Putusan. No.9/PDT.G/2024/PN.Met