



P U T U S A N
Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SRI TUMEINI, berkedudukan di Dusun Krajan Rt. 003 Rw. 002, Desa Sempu, Kecamatan Sempu, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Pudjiantoro, S.H., Dondin Maryasa Adam, S.H., Eva Dian Prihatini, S.H., ketiganya adalah Advokat yang berkantor di di Jl. Mawar No. 43 Krajan Rt. 001 Rw.002 (Utara Sungai), Situbondo 68312 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dan untuk selanjutnya di sebut sebagai ----- **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

KOPERASI UNIT DESA (KUD) DWI KARYA-TULUNGREJO, bertempat tinggal di JL. Sariman No. 215 RT. 002 RW.001, Desa Tulungrejo, Kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Much. Fahim, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum "Fahim And Partner", beralamat di Jalan Mendut V No.1 Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Nopember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dan untuk selanjutnya disebut sebagai ---- **Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah Melakukan Pemeriksaan Setempat ke tempat Objek Sengketa berada;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 12 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 13 November 2020 dalam Register Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng,

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Banyuwangi, satu dan lain hal terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, NIB. 12.37.09.05.01644, Surat Ukur tanggal 23-09-2005, No. 00079/2005, Luas 638 M² (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang selanjutnya dari tanah ini dipisahkan Hak Milik NO. 2598 diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 Luas 138 M² sehingga dari Luas Induk 638 M² dikurangi Luas pemisah 138 M² menjadi Sisa 500 M² (lima ratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Sri Tumeini dan disebagian bidang tanah pekarangan tersebut di atasnya berdiri bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan: Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;
(SHM NO. 2598 asal pemecahan dari SHM NO.1706) ;

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa;

Dengan demikian, Penggugat mempunyai kewenangan hukum untuk mengajukan gugatan ini;

2. Bahwa, selanjutnya bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut oleh Tergugat disewa kepada Penggugat untuk dimanfaatkan sebagai Kantor Cabang KUD Dwi Karya Tulungrejo yang terletak di Dusun Wadungdolah, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, dengan kesepakatan harga sewa sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta) per Tahun, dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 20 Nopember 2013 dan berakhir pada tanggal 20 Desember 2018, satu dan lain hal sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian yang dibuat tanpa tanggal dan ditandatangani oleh Penggugat (sebagai Pihak Pertama) dan Tergugat (sebagai Pihak Kedua);
3. Bahwa, seiring berjalannya waktu bangunan rumah tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat, dan sampai dengan batas waktu akhir sewa tanggal 20 Desember 2018, sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Tergugat tidak mau meninggalkan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut, dengan alasan Objek Sengketa tersebut telah dibeli oleh Tergugat, padahal Penggugat tidaklah

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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)



pernah menjual tanah dan/atau bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat; adapun perjanjian yang pernah terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian sewa menyewa bangunan rumah yang berdiri di atas Objek Sengketa, bukan perjanjian Jual Beli Objek Sengketa;

Bahwa, dengan berakhirnya masa sewa Tergugat atas bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa pada tanggal 20 Desember 2018, dan sampai dengan dibuatnya Surat Gugatan ini tanggal 12 November 2020, maka penguasaan Tergugat atas bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

4. Bahwa, dengan demikian jelas perbuatan Tergugat menguasai bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Maka adalah wajar bila Penggugat menuntut Tergugat lewat Pengadilan Negeri Banyuwangi ini, agar Tergugat tersebut dihukum untuk menyerahkan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada kegiatan usaha milik Tergugat tersebut;
5. Bahwa, Dengan tetap dikuasainya bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut oleh Tergugat tersebut, maka hak-hak Penggugat sebagai pemilik bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut telah dirugikan, akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat tersebut;

Bahwa, Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan telah menimbulkan kerugian sebagaimana dimaksud pasal 1365 jo pasal 1366 jo pasal 1367 ayat (3) KUHPerdara;

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara immateriil (moril) maupun materiil;

Bahwa, kerugian immateriil (moril) Penggugat berasal dari penderitaan Penggugat yang mengalami trauma dan tekanan bathin karena diperlakukan

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



sewenang-wenang dengan dirampas hak miliknya tersebut, rasa malu akibat perendahan martabat kemanusiaan Penggugat yang terlanggar oleh Tergugat. Dan bentuk kerugian immateriil (moriil) Penggugat ini akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga karenanya Tergugat dapatlah dihukum untuk membayar kerugian immateriil (moriil) yang tak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat ;

Bahwa , selain itu akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Tergugat tersebut, secara materiil Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, Karena itu dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya;

Bahwa, bentuk penghitungan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa, oleh karena bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa telah dikuasai oleh Tergugat sejak sekitar 21 Desember 2018 s/d saat ini tahun 2020, dapatlah diperhitungkan apabila bangunan rumah yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut disewakan, pertahunnya rata-rata Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga selama 2 (dua) tahun, maka akan menghasilkan sebesar 2 tahun x Rp7.500.000,00 = Rp. 15.000.000,00;
- Sehingga dengan demikian, kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat tidak dapat menikmati dan mengusahakan Objek Sengketa selama kurang lebih 2 (dua) tahun adalah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

6. Bahwa, Karena perbuatan Tergugat tersebut telah jelas dan nyata adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk:

1. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa *a quo* dari segala kegiatan usaha milik Tergugat tersebut;
2. Dengan ketentuan apabila Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut di atas sebagaimana mestinya agar dikenakan uang paksa

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari dihitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan;

7. Bahwa, Penggugat telah berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai dan kekeluargaan guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik, maka dengan terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan guna mendapatkan penyelesaian secara hukum;
8. Bahwa, Agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan hak penguasaan atas bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa kepada orang lain, maka dapatlah kiranya Pengadilan untuk melakukan *Conservatoir Beslag* dan/atau *Revindikatoir Beslag* atas Objek Sengketa tersebut ;
9. Bahwa , Oleh karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti autentik sebagaimana disyaratkan oleh pasal 180 HIR yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga Putusan ini memenuhi syarat untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) , walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat;

Maka, berdasarkan uraian-uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka Penggugat memohon agar kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi menetapkan suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, dengan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk hadir dalam Majelis Persidangan, dan selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memberikan putusan hukum sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan peletakan *Conservatoire Beslag* dan/atau *Revindikatoir Beslag* atas bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa seluas kurang lebih 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 1706/sisa - Desa Kaligondo, NIB. 12.37.09.05.01644, Surat Ukur tanggal 23-09-2005, No. 00079/2005, Luas 638 M² (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang selanjutnya dari tanah ini dipisahkan Hak Milik No. 2598 diuraikan dalam Gambar Situasi/ Surat Ukur tgl. 24-05-2013 no. 00095 Luas 138 M² sehingga dari Luas Induk

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

638 M² dikurangi Luas pemisah 138 M² menjadi Sisa 500 M² (lima ratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Sri Tumeini, yang terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Bayuwangi, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas :

Utara : sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari

Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat);

Barat : Tanah Milik Ko Jek/ Yuga Travel;

(SHM NO. 2598 asal pemecahan dari SHM NO. 1706);

adalah Merupakan Hak Milik Penggugat;

4. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat menguasai bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut adalah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari segala kegiatan usaha milik Tergugat tersebut, bilamana perlu dengan bantuan alat Negara (Aparat Kepolisian);
6. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang menguasai bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian immateriil (moril) maupun kerugian materiil ;
7. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang menguasai bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng yang berdiri di atas Objek Sengketa secara melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut telah menimbulkan kerugian immateriil (moril) maupun materiil bagi Penggugat, yakni kerugian immateriil (moriil) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dan kerugian materiil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil (moril) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dibayar lunas, tunai dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima juta rupiah) dibayar lunas, tunai

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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)



dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan dan/atau dapat dilaksanakan ;

10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, karena Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) , walaupun ada bantahan , banding dan kasasi ;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau , apabila Pengadilan Negeri Banyuwangi berpendapat lain , maka :

SUBSIDAIR:

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya masing-masing;

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 Muswandar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah memberikan jawaban secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 30 (tiga puluh) Tanggal 27 April 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., beralamat Kantor Jalan Diponegoro No. 50 Genteng Banyuwangi, Penggugat (Sri Tumeini) telah menjual sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m2 tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atau dikenal di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Banyuwangi, Dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, kepada Tergugat KUD Dwi Karya Tulungrejo, dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Tergugat sesuai bukti Kwitansi terlampir;
3. Bahwa berdasar Pasal 4 Akta Perikatan Perjanjian Jual-Beli Nomor 30 menyebutkan Pihak Pertama (Penggugat) berjanji, tidak akan melakukan tindakan yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak Kedua (Tergugat), termasuk menggadaikan, atau menjaminkan, menjual menyewakan atau melepaskan secara bagaimanapun juga obyek Jual Beli kepada pihak lain.
4. Bahwa berdasar Pasal 5 Akta Perikatan Perjanjian Jual-Beli Nomor 30 menyebutkan Pihak Pertama (Penggugat) menjamin bahwa tanah dan rumah tersebut adalah miliknya, dan ia berhak untuk menjual, tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak berarti dengan beban apapun juga tidak dalam sengketa dan bebas dari penyitaan, sehingga pihak Kedua, (Tergugat) Tidak akan mendapat gangguan, tuntutan dan/ atau Gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai Hak terlebih dahulu atau turut mempunyai Hak;
5. Bahwa berdasarkan Klausula Perjanjian tersebut diatas, Para pihak (antara Penggugat dan Tergugat) terikat untuk mematuhi prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, berdasarkan Akta Nomor 30 Tanggal 27 April 2016 tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., adalah sah secara hukum dan menjadi bukti yang sempurna, dan para pihak, (Penggugat dan Tergugat), terikat secara hukum untuk memenuhi prestasinya (azas pacta sunt servanda) sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2423 K/Pdt/1986 tanggal 26 September 1987;
6. Bahwa terbukti Penggugat beritikad tidak baik, dasar alasan gugatan yang dibuat Penggugat merupakan alasan yang dicari-cari, agar proses pembuatan Akta Jual Beli hingga Permohonan Sertifikat ke atas nama Pihak

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Kedua tidak dapat dilaksanakan atau setidaknya tidak menjadi tertunda dan tidak bisa dilaksanakan, akan tetapi Penggugat tidak sadar bahwa Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum dan menjadi bukti yang sempurna, dan para pihak (Penggugat dan Tergugat), terikat secara hukum untuk memenuhi prestasinya (azas pacta sunt servanda), sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

7. Dengan demikian karena dokumen Akta Perikatan Perjanjian Akta Jual Beli nomor 30 tanggal 27 April 2016, ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat berarti perjanjian-perjanjian tersebut dibuat atas dasar Kesepakatan antara para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga mempunyai akibat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya vide Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2423 K/Pdt/1986 tanggal 26 September 1987;
8. Bahwa berdasarkan hasil Laporan Pemeriksaan Tim Auditor Independen oleh Kantor Akuntan Publik Drs.Benny & Veto yang beralamat Kantor Jalan Serayu No.2 G. Surabaya, Nomor : 041/ABK/11/2017 tertanggal Surabaya 04 Februari 2017 Bahwa Tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang sekarang dijadikan Kantor oleh Tergugat (Koperasi Unit Desa Dwi Karya) telah menjadi Asset Koperasi Unit Desa Dwi Karya, Tulungrejo, Glenmore; (bukti terlampir)
9. Bahwa dalil Penggugat dalam point angka 3 (tiga) yang mengatakan bahwa *".....Adapun perjanjian yang pernah terjadi antara Penggugat Dan Tergugat adalah perjanjian sewa menyewa bangunan rumah yang berdiri diatas Obyek Sengketa, bukan perjanjian Jual Beli Obyek Sengketa, adalah sebagai dalil yang tidak beralasan karenanya mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dikesampingkan;*
10. Bahwa Alas Hak Penguasaan Tergugat atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa adalah berdasar alas Hak yang Sah dan dibenarkan menurut Hukum yaitu melalui mekanisme Jual Beli, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, (onrechtmatige daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
11. Bahwa dalil Penggugat angka 5 (lima), yang mengatakan bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik yang berupa Kerugian Materiil dan Immateriil adalah dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak beralasan dan berdasar yang harus memerlukan pembuktian, karenanya mohon kepada Yth Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dikesampingkan;

12. Bahwa begitu pula dengan tuntutan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap Tanah Obyek Sengketa, mohon untuk ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar, tidak sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR;
13. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Penggugat selaku Penjual telah menjual Tanah-Bangunan Obyek Sengketa, artinya Penggugat telah melepaskan Hak Miliknya (Hak Keperdataan), oleh karena itu Tergugat selaku Pembeli Obyek Tanah-rumah telah Memiliki Hak Hukum, untuk menempati rumah yang telah dibelinya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1706 /Sisa Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 30 Tanggal 27 April 2016, Yang dibuat oleh Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn;

Bahwa berdasar dalil-dalil hukum diatas Tergugat mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mohon agar hal-hal yang sudah diuraikan dalam Konpensi termasuk dalam bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis.
2. Bahwa atas Gugatan Rekonpensi, dan guna mempertahankan hak-hak Tergugat Konpensi /Penggugat Rekonpensi, dimana Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi ingin mengungkapkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi didalam perkara Aquo;
3. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Mulia perkara Aquo, bahwa apa yang telah menjadi bagian dari Jawaban Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi atas Gugatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi di atas, juga menjadi bagian dari Gugatan Rekonpensi ini.
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, terbukti telah menjual Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, sehingga Tergugat Rekonpensi, telah melepaskan Hak Miliknya atau Hak Keperdataan atas Tanah Rumah Sengketa tersebut, kepada Penggugat

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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)



Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, akan tetapi Hal tersebut telah diingkarinya, dengan mengajukan Gugatan Aquo, sehingga Penggugat Rekonpensi telah dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama.

5. Bahwa mengingat Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, adalah sebuah Lembaga/ Badan Hukum yang bernama Koperasi, dalam operasionalnya tentu sangat memerlukan adanya *Trust Issue, kepercayaan, dan status* dari anggotanya/ masyarakat, Sehingga dengan adanya Gugatan tersebut, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, menderita kerugian baik secara Materiil dan Immateriil, adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil, yaitu menurun/berkurangnya antusias anggota masyarakat untuk menabung dan menyimpan dananya di KUD Dwi Karya, dan biaya Konsultan Hukum untuk Legal Fee Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil, yaitu hancurnya Reputasi dan nama baik, dan Kepercayaan KUD Dwi Karya kepada anggota, masyarakat dan untuk proses memulihkan kembali, kepercayaan, nama baik kepada anggota, masyarakat apabila dikalkulasi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara/ Konpensi:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat telah menjual tanah OBYEK SENGKETA kepada Tergugat
3. Menyatakan bahwa Penguasaan atas Tanah OBYEK SENGKETA oleh Tergugat adalah Sah, dan tidak melanggar Hukum,
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Dalam Rekonpensi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum, Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor 30 Tanggal 27 April 2016 yang dibuat Notaris-PPAT, M. Imam Soleh Hadi S.H., M.Kn.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa kerugian Materiil dan Immateriil yang besarnya adalah Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera membayar kerugian Materiil dan Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap.

A t a u,

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara elektronik tanggal 12 Januari 2021 sebagaimana termuat di dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa atas Replik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara elektronik tanggal 19 Januari 2021 sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK : 3510204105590001 atas nama Sri Tumeini, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1706/sisa/Desa Kaligondo, Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 luas 138 m² atas nama SRI TUMEINI, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian antara Sri Tumeini (Penggugat) selaku Pihak Pertama dengan Dwi Santoso selaku Pihak Kedua, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan dari Sri Tumeini tertanggal 25 November 2013, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 03 Maret 2016 antara Pihak Pertama (Sri Tumeini) dengan Pihak Kedua (Dwi Santoso), untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-5;

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi catatan tangan perhitungan angka pinjaman dari KUD Dwi Karya tertanggal 03 November 2014, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P/TR-6.A;
7. Fotokopi kitir angsuran pinjaman yang dicetak oleh Unit Simpan Pinjam KUD Dwi Karya Tulungrejo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-6.B;
8. Fotokopi biaya realisasi pinjaman USP Kud Dwi Karya yang ditulis tanpa tanggal, bulan dan tahun, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-7.A;
9. Fotokopi kwitansi tanda terima kepada Sri Tumeini tertanggal 17-11-2019 dengan nominal uang senilai Rp. 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-7.B;
10. Fotokopi Slip Angsuran dari KUD Dwi Karya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-7.C;
11. Fotokopi Slip Angsuran dari KUD Dwi Karya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-7.D;
12. Fotokopi kitir pinjaman angsuran pinjaman atas nama Sri Tumeini yang dicetak oleh Unit Simpan Pinjam KUD Dwi Karya Tulungrejo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-7.E;
13. Fotokopi biaya realisasi pinjaman USP Kud Dwi Karya yang ditulis tanpa tanggal, bulan dan tahun, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.A;
14. Fotokopi kwitansi tanda terima kepada Sri Tumeini (Penggugat) dari KUD Unit 17 Dwi Karya tertanggal 1 Maret 2016 dengan nominal uang senilai Rp. 1.875.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk administrasi pinjaman, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.B;
15. Fotokopi kwitansi tanda terima kepada Sri Tumeini (Penggugat) dari KUD Unit 17 Dwi Karya tertanggal 1 Maret 2016 dengan nominal uang senilai Rp. 1.875.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk simpanan khusus, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.C;
16. Fotokopi kwitansi tanda terima kepada KUD Unit 17 Dwi Karya BH : 4789/BH/II/1981 – Tulungrejo – Glenmore dari Sri Tumeini (Penggugat) tertanggal 1 Maret 2016, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.D;
17. Fotokopi Slip Angsuran dari KUD Dwi Karya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.E;
18. Fotokopi Slip Angsuran dari KUD Dwi Karya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.F;
19. Fotokopi Slip Angsuran dari KUD Dwi Karya, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- P/TR-8.G;
20. Fotokopi Kartu Angsuran Pinjaman yang dicetak oleh Unit Simpan Pinjam KUD Dwi Karya Tulungrejo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti --- P/TR-8.H;

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti P/TR-2 dan P/TR-5, Penggugat tidak dapat menunjukkan asli bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Achmadi, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
 - Bahwa, saksi dihadirkan ke persidangan terkait Saksi pernah mendapat cerita atau keluhan dari Penggugat perihal yang bersangkutan ditagih terus masalah hutang dari KUD Dwi Karya Tulungrejo;
 - Bahwa, Penggugat pernah bercerita permasalahan hutang kepada saksi karena Saksi adalah sebagai Babinkamtibmas.
 - Bahwa, setahu saksi, Penggugat untuk meminjam uang di KUD Dwi Karya Tulungrejo yang dijamin Penggugat adalah sertifikat tanah karena Penggugat pernah cerita kepada Saksi kalau Penggugat menjaminkan sertifikat tanahnya untuk meminjam uang di KUD Dwi Karya Tulungrejo.
 - Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah yang sertifikatnya dijamin oleh Penggugat tersebut, batas-batasnya adalah:
 - Utara : Jalan raya
 - Timur : tanah milik Mualim
 - Barat : tanah milik Ko Jek/Yuga Travel
 - Selatan : tanah milik Sri Tumeini (Penggugat)
 - Bahwa saksi tahu kalau tanah milik Penggugat yang sertifikatnya dijamin di KUD Dwi Karya Tulungrejo sudah beralih ke nama orang lain karena Saksi pernah mendatangi kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo dan disana Saksi sempat memfoto Surat Perjanjian Jual Beli Tanah.
 - Bahwa, Saksi mengetahui bukti surat bertanda P/TR-5 adalah surat perjanjian jual beli tanah yang pernah Saksi foto pada saat Saksi mendatangi kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo.
 - Bahwa, Setelah Saksi tunjukkan foto surat perjanjian jual beli tanah tersebut, Penggugat mengatakan bahwa tanda tangan yang ada di surat perjanjian jual beli tersebut adalah bukan tanda tangannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak mengenai keadaan hutang Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat ada petugas dari KUD Dwi Karya Tulungrejo yang datang kerumah Penggugat untuk menagih hutang.
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah hutang Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Para Pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulannya;

2. Saksi Taufik Hidayat, S.E., di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan kedua belah pihak yang berperkara
- Bahwa, yang Saksi ketahui adalah Saksi pernah memproses pengajuan hutang Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo.
- Bahwa, benar saksi pernah bekerja di KUD Dwi Karya Tulungrejo, tetapi saksi sudah tidak bekerja di KUD tersebut tahun 2016
- Bahwa, saksi tahu dimana letak atau lokasi kantor Dwi Karya yang lokasi kantor cabang Dwi Karya berada di Jl. Tulungrejo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi sedangkan kantor pusatnya berada di Jl. Saliman Tulungrejo Banyuwangi.
- Bahwa setahu saksi, tanah yang diatasnya berdiri bangunan kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo tersebut menyewa tanah dari Bu Sri Tumeini (Penggugat).
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian sewa antara Penggugat dengan KUD Dwi Karya Tulungrejo Banyuwangi;
- Bahwa, Saksi mengenali bukti P/TR-4 yang ditunjukkan yang mana bukti surat tersebut adalah perjanjian sewa menyewa sebuah bangunan rumah yang sampai sekarang dimanfaatkan untuk kantor cabang KUD Dwi Karya Tulungrejo yang ditandatangani oleh Bu Sri Tumeini (Penggugat) selaku pemilik tanah/bangunan dan Bapak Dwi Santoso yang saat itu selaku Ketua/Pengurus KUD Dwi Karya Tulungrejo Banyuwangi dan ada perpanjangan jangka waktu sewanya juga;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat awal berhutang dengan nilai Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) karena pada saat itu Saksi yang memproses pengajuan pinjaman Bu Sri Tumeini (Penggugat) senilai Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), namun karena nilainya diatas Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pengajuannya Saksi

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



limpahkan ke kantor pusat KUD Dwi Karya untuk mendapatkan persetujuannya.

- Bahwa yang dijamin oleh Penggugat ketika mengajukan pinjaman di KUD Dwi Karya Tulungrejo Banyuwangi adalah sertifikat tanah/bangunan.
 - Bahwa saksi mengenali bukti P/TR-6.B berupa kitir pinjaman angsuran pinjaman yang dicetak oleh Unit Simpan Pinjam KUD DWI KARYA TULUNGREJO senilai Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) untuk diberikan kepada nasabah yang melakukan pinjaman di KUD Dwi Karya dan kitir tersebut adalah bukti dimana Bu Sri Tumeini (Penggugat) awalnya pinjam atau berhutang senilai Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) di bulan April tahun 2014.
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui bukti bertanda P/TR-8.H berupa kitir pinjaman angsuran pinjaman yang dicetak oleh Unit Simpan Pinjam KUD DWI KARYA TULUNGREJO senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) karena di awal tahun 2016 Saksi sudah tidak bekerja lagi di KUD Dwi Karya.
 - Bahwa, Saksi dengar adalah hutang Bu Sri Tumeini (Penggugat) di KUD Dwi Karya Tulungrejo belum lunas.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian jual beli sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Desa Kaligondo Kec. Genteng Kab. Banyuwangi sebagaimana SHM No. 1706 yang dibuat dihadapan Notaris yang ditandatangani oleh Sri Tumeini (Penggugat) dan Dwi Santoso (yang mewakili untuk dan atas nama KUD Dwi Karya);
 - Bahwa, sertifikat yang dijamin oleh Penggugat untuk melakukan pinjaman di KUD Dwi Karya Tulungrejo Banyuwangi hanya 1 (satu) sertifikat saja.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui status sertifikat yang dijamin oleh Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo Banyuwangi tersebut sekarang;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Para Pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 27 April 2016 Nomor : 30, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-1;
2. Fotokopi kwitansi pembelian atas tanah dan bangunan rumah tertanggal 25 Februari 2016, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/Sisa Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atas nama SRI TUMEINI, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-3;
4. Fotokopi Permohonan Pinjaman atas nama SRI TUMEINI senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) , untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-4;
5. Fotokopi Laporan Pemeriksaan Akuntan Public terhadap KUD Dwi Karya Glenmore Banyuwangi, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-5;
6. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh PT. BPD Jawa Timur, Tbk Capem Genteng Nomor : 057/1301/CPGtg/KDT/ROYA tertanggal 23 November 2018 perihal : Pengajuan Roya Sertipikat SHM No. 1706/Sisa, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-6;
7. Fotokopi Kwitansi tertanggal 18-11-2013 yang ditandatangani oleh Sri Tumeini (Penggugat) tentang Penerimaan uang sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) tentang pelunasan sewa kantor selama 5 (lima) tahun, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-7;
8. Fotokopi Kwitansi tertanggal 7 Januari 2014 yang ditandatangani oleh Sri Tumeini (Penggugat) tentang Penerimaan uang sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) tentang tambahan kontrak sewa kantor selama 4 (empat) tahun, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-8;
9. Fotokopi Kwitansi tertanggal 2 November 2019 yang ditandatangani oleh Sri Tumeini (Penggugat) tentang Penerimaan uang sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) tentang tambahan kontrak sewa kantor berakhir 20 Desember 2019, untuk selanjutnya diberi tanda bukti ----- T-9;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Pirmaning Eldi Astutik, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa, saksi menerangkan kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Tergugat, saksi menerangkan kenal dan ada hubungan pekerjaan namun tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi dihadirkan terkait permasalahan Bu Sri Tumeini (Penggugat) mengajukan gugatan terhadap KUD Dwi Karya Tulungrejo.
- Bahwa Saksi adalah karyawan dari KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat).
- Bahwa, Setahu Saksi gugatan mengenai kepemilikan tanah yang diatasnya ada bangunan kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo dengan batas-batasnya adalah:
 - Utara : Jalan raya
 - Timur : rumah penduduk yang tidak Saksi kenal
 - Barat : Yoga Transport
 - Selatan : tanah milik Sri Tumeini (Penggugat)
- Bahwa, Setahu Saksi status tanah tersebut saat ini adalah milik dari KUD Dwi Karya yang telah dibeli dari Bu Sri Tumeini (Penggugat).
- Bahwa, saksi mengenali bukti bertanda T-2 berupa kwitansi pembelian atas tanah dan bangunan rumah tertanggal 25 Februari 2016 yang mana bukti surat tersebut adalah sebagai bukti dimana tanah milik Bu Sri Tumeini (Penggugat) telah dibeli oleh Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Pembelian tersebut terjadi di bulan Februari 2016 dan telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat
- Bahwa, Penggugat adalah sebagai nasabah dari KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) dimana Penggugat telah beberapa kali melakukan pinjaman kepada KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat).
- Bahwa, Setahu saksi, nilai nominal Pinjaman Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mengenali bukti bertanda T-4 berupa Permohonan Pinjaman atas nama SRI TUMEINI senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang merupakan Penggugat di bulan Maret 2016 mempunyai pinjaman dengan nominal Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa, setahu saksi pinjaman Penggugat senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat hanya bayar 3 (tiga) kali angsuran berupa bunganya saja.
- Bahwa, terhadap KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) dilakukan audit internal setahun sekali;
- Bahwa, saksi mengenali bukti bertanda T-5 berupa Laporan Pemeriksaan Akuntan Public terhadap KUD Dwi Karya Glenmore Banyuwangi yang berisi laporan audit internal yang menurut laporan audit tersebut bahwa

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang digunakan untuk kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo sudah menjadi aset kantor.

- Bahwa, setahu saksi, tanah milik Penggugat yang telah dibeli oleh KUD Dwi Karya (Tergugat) tersebut masih belum dibalik nama karena prosesnya tidak mudah;
- Bahwa, Saksi bekerja di KUD Dwi Karya Hampir 30 (tiga puluh) tahunan.
- Bahwa, Saksi bekerja di KUD Dwi Karya bertempat di kantor pusat
- Bahwa, kantor cabang KUD Dwi Karya Tulungrejo tersebut mulai ditempati sejak tahun 2010.
- Bahwa, saksi tidak menyaksikan secara langsung proses jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya mendengar cerita bahwa pada saat terjadinya jual beli tersebut dari KUD Dwi Karya diwakili pengurus diantaranya Pak Saipudin yang saat itu menjadi bendahara KUD Dwi Karya dan setelah terjadinya jual beli, pihak pengurus langsung ke kantor Notaris untuk dibuatkan perikatan jual beli.
- Bahwa, saksi tidak melihat secara langsung penyerahan uang sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat atas pembelian tanah obyek sengketa tersebut ?
- Bahwa, Penggugat pertama kali pinjam uang di KUD Dwi Karya Tulungrejo pada tahun 2014 dengan nominal sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) kemudian Penggugat melakukan top up pinjaman yang terakhir kali di bulan Maret 2016 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa, saksi tidak tahu tanah sisa milik Penggugat yang letaknya ada dibelakang kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo (tanah obyek sengketa) sudah dijaminkan di Bank Jatim

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Para Pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulannya;

2. Saksi Diah Siswinarni, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Tergugat, saksi menerangkan kenal dan ada hubungan pekerjaan namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi dihadirkan terkait permasalahan Bu Sri Tumeini (Penggugat) mengajukan gugatan terhadap KUD Dwi Karya Tulungrejo.
- Bahwa Saksi adalah karyawan dari KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat).

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Setahu Saksi gugatan mengenai kepemilikan tanah yang diatasnya ada bangunan kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo dengan batas-batasnya adalah:
 - Utara : Jalan raya
 - Timur : rumah penduduk yang tidak Saksi kenal
 - Barat : Yoga Transport
 - Selatan : tanah milik Sri Tumeini (Penggugat)
- Bahwa, Setahu Saksi status tanah tersebut saat ini adalah milik dari KUD Dwi Karya yang telah dibeli dari Bu Sri Tumeini (Penggugat).
- Bahwa, saksi mengenali bukti bertanda T-2 berupa kwitansi pembelian atas tanah dan bangunan rumah tertanggal 25 Februari 2016 yang mana bukti surat tersebut adalah sebagai bukti dimana tanah milik Bu Sri Tumeini (Penggugat) telah dibeli oleh Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Pembelian tersebut terjadi di bulan Februari 2016 dan telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat
- Bahwa, Penggugat adalah sebagai nasabah dari KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) dimana Penggugat telah beberapa kali melakukan pinjaman kepada KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat).
- Bahwa, Setahu saksi, nilai nominal Pinjaman Penggugat di KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mengenali bukti bertanda T-4 berupa Permohonan Pinjaman atas nama SRI TUMEINI senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang merupakan Penggugat di bulan Maret 2016 mempunyai pinjaman dengan nominal Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa, setahu saksi pinjaman Penggugat senilai Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat hanya bayar 3 (tiga) kali angsuran berupa bunganya saja.
- Bahwa, terhadap KUD Dwi Karya Tulungrejo (Tergugat) dilakukan audit internal setahun sekali;
- Bahwa, saksi mengenali bukti bertanda T-5 berupa Laporan Pemeriksaan Akuntan Public terhadap KUD Dwi Karya Glenmore Banyuwangi yang berisi laporan audit internal yang menurut laporan audit tersebut bahwa tanah yang digunakan untuk kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo sudah menjadi aset kantor.

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi, tanah milik Penggugat yang telah dibeli oleh KUD Dwi Karya (Tergugat) tersebut masih belum dibalik nama karena prosesnya tidak mudah;
- Bahwa, Saksi tahu tanah milik Penggugat tersebut telah dibeli oleh KUD Dwi Karya karena Saksi pernah melakukan pembukuan pengeluaran senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang isinya adalah pembelian atas tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa.
- Bahwa, setahu saksi tanah obyek sengketa tersebut sebelum dibeli oleh KUD Dwi Karya tahun 2016 telah berdiri kantor Dwi Karya Tulungrejo;
- Bahwa Kantor Dwi Karya Tulungrejo menempati tanah obyek sengketa sebelum dibeli, statusnya adalah sewa;
- Bahwa, Saksi bekerja di KUD Dwi Karya sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang.
- Bahwa saksi adalah pegawai di kantor KUD Dwi Karya yang melakukan pembukuan pengeluaran terhadap aktivitas yang dilakukan oleh KUD Dwi Karya;
- Bahwa Saksi menerima kwitansi tertanggal Februari 2016 yang isinya tentang pembelian tanah milik Penggugat senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut dari Pak Saipudin yang pada saat itu menjabat sebagai bendahara sedangkan saat ini Pak Saipudin sudah tidak bekerja lagi di KUD Dwi Karya;
- Bahwa, saksi tidak ingat tahun berapa KUD Dwi Karya Tulungrejo sewa tanah milik Penggugat (obyek sengketa);
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat perjanjian sewa menyewa atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas, Para Pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulannya;

Menimbang, Bahwa untuk mengetahui lebih jelasnya objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat ke tempat objek sengketa berada pada tanggal 19 Maret 2021;

Menimbang bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan telah mengajukan kesimpulan secara elektronik;

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

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

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang telah Menguasai Objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 (seratus delapan puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan yang tercantum di Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, NIB. 12.37.09.05.01644, Surat Ukur tanggal 23-09-2005, No. 00079/2005, Luas 638 M² (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang selanjutnya dari tanah ini dipisahkan Hak Milik NO. 2598 diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 Luas 138 M² sehingga dari Luas Induk 638 M² dikurangi Luas pemisah 138 M² menjadi Sisa 500 M² (lima ratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Sri Tumeini, dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;
Timur : Tanah Milik Mualim;
Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;
Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa berdasarkan Salinan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 30 (tiga puluh) Tanggal 27 April 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., beralamat Kantor Jalan Diponegoro No. 50 Genteng Banyuwangi, Penggugat (Sri Tumeini) telah menjual sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m² tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atau dikenal di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Banyuwangi, Dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, kepada Tergugat KUD Dwi Karya Tulungrejo, dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, Penggugat beritikad tidak baik dasar alasan gugatan yang dibuat Penggugat merupakan alasan yang dicari-cari, agar proses pembuatan Akta Jual Beli hingga Permohonan Sertifikat ke atas nama Tergugat tidak dapat dilaksanakan dan tertunda;

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang sekarang dijadikan Kantor oleh Tergugat (Koperasi Unit Desa Dwi Karya) telah menjadi Asset Koperasi Unit Desa Dwi Karya, Tulungrejo, Glenmore;
- Bahwa Alas Hak Penguasaan Tergugat atas Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa adalah berdasar alas Hak yang Sah dan dibenarkan menurut Hukum yaitu melalui mekanisme Jual Beli, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, satu dan lain hal terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, NIB. 12.37.09.05.01644, Surat Ukur tanggal 23-09-2005, No. 00079/2005, Luas 638 M² (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang selanjutnya dari tanah ini dipisahkan Hak Milik NO. 2598 diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 Luas 138 M² sehingga dari Luas Induk 638 M² dikurangi Luas pemisah 138 M² menjadi Sisa 500 M² (lima ratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Sri Tumeini;
2. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian sewa di sebagian bidang tanah pekarangan tersebut yaitu tanah dan bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas:
Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;
Timur : Tanah Milik Muallim;
Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;
Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Penguasaan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi terhadap Objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 (seratus delapan puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;
Timur : Tanah Milik Muallim;

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Apakah Penguasaan Tergugat Terhadap objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena asal usul atas sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, satu dan lain hal terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, seluas 500 (lima ratus) meter persegi adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan objek sengketa merupakan sebagian bidang tanah pekarangan tersebut di atas yaitu tanah dan bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 (seratus delapan puluh) meter persegi, dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Serta penguasaan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa karena adanya perjanjian sewa antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka hal tersebut tidak perlu dibuktikan sedangkan mengenai adanya perbedaan mengenai tenggang waktu perjanjian sewa objek sengketa berakhir bukanlah merupakan pokok persengketaan di antara kedua belah pihak karena merujuk pada dalil jawaban Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa, yang mendalilkan Penggugat (Sri Tumeini) telah menjual sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m² tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atau dikenal di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Banyuwangi, Dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, kepada Tergugat KUD Dwi Karya Tulungrejo, dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) maka menurut hemat Majelis Hakim yang perlu dibuktikan apakah benar antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah terjadi perjanjian jual beli atas objek sengketa?

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Menimbang bahwa Jual Beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (Penjual) dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pembeli), sedangkan menurut pasal 1458 KUHPerdata Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barangnya itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa dari alat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yaitu T-1 berupa Salinan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 27 April 2016 Nomor 30, T-2 berupa Kwitansi pembelian atas tanah dan bangunan rumah tertanggal 25 Februari 2016, bukti P-2/ T-3 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/Sisa Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atas nama Sri Tumeini, bukti T-6 berupa Surat yang dikeluarkan oleh PT. BPD Jawa Timur, Tbk Capem Genteng Nomor : 057/1301/CPGtg/KDT/ROYA tertanggal 23 November 2018 dihubungkan dengan keterangan saksi Pirmaning Eldi Astutik dan saksi Diyah Siswinarni diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa, telah terjadi jual beli tanggal 27 April 2016 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m2 tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atau dikenal di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Banyuwangi, Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Yang mana objek jual beli tersebut merupakan sebahagian dari sebidang tanah dan bangunan yang termasuk dalam bagian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, seluas 500 (lima ratus) meter persegi adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi (Vide bukti T-1, P-2/ T-3, keterangan saksi Pirmaning Eldi Astutik dan Diyah Siswinarni) yang dituangkan ke dalam Akta Perikatan Jual Beli tanggal 27 April 2016 Nomor 30 (T-1) dan yang dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Kn., beralamat Kantor Jalan Diponegoro No. 50 Genteng Banyuwangi;

- Bahwa objek Perikatan jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 25 Februari 2016 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah), sejak terjadi Perikatan jual beli pada tanggal 27 April 2016 sampai dengan saat ini, objek jual beli masih menjadi satu kesatuan dalam sertifikat induk yaitu dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, seluas 500 (lima ratus) meter persegi milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi oleh karena pada saat dilakukan perikatan jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo masih merupakan jaminan di Bank PT. BPD Jawa Timur, Tbk Capem Genteng (vide bukti T-3, T-5 dan keterangan saksi Pirmaning Eldi Astutik serta saksi Diyah Siswinarni) ;

Menimbang, bahwa dari fakta yang telah terungkap tersebut di atas yaitu adanya jual beli tanggal 27 April 2016 antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m2 tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi dengan demikian agar Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik harus memenuhi syarat-syarat sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana termuat dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a yang kemudian disempurnakan dengan kesepakatan kamar Perdata tanggal 23-25 Oktober 2016 sebagai berikut Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa dari ketentuan diatas maka konsep dasar jual beli tanah yaitu dengan melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah yang antara lain pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti T-1 berupa Salinan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 27 April 2016 Nomor 30 telah ternyata bahwa Perikatan Jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., beralamat Kantor Jalan Diponegoro No. 50 Genteng Banyuwangi selaku Notaris/PPAT dan dari T-6 berupa Surat yang dikeluarkan oleh PT. BPD Jawa Timur, Tbk Capem Genteng Nomor 057/1301/CPGtg/KDT/ROYA tertanggal 23 November 2018 yang menerangkan bahwa sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo sudah bukan merupakan objek hak tanggungan di Bank BPD Jatim Capem Genteng dengan adanya pengajuan roya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat dikategorikan Pembeli yang beritikad baik yang harus memperoleh perlindungan hukum;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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, oleh karena bukti T-1 yang diajukan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dikategorikan sebagai akta otentik namun demikian:

- Keabsahannya sebagai alat bukti sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain;
- Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta, dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain;

maka oleh karenanya kebenaran yang tertuang dalam akta tersebut haruslah diterima sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka oleh karena itu majelis akan membebankan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan ketidak-absahan Perjanjian jual beli objek sengketa tersebut berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut:

- Bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:
 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal";
- Bahwa Pasal 1338 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai UndangUndang bagi mereka yang membuatnya" selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan";
- Bahwa, terhadap bukti P/TR-2 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1706/sisa/Desa Kaligondo, Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 luas 138 m² atas nama SRI TUMEINI, bukti P/TR-3 berupa Surat Perjanjian antara Sri Tumeini (Penggugat) selaku Pihak Pertama dengan Dwi Santoso selaku Pihak Kedua dan bukti P/TR-4 berupa Surat Pernyataan dari Sri Tumeini tertanggal 25 November 2013 telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya sebagai hal-hal yang diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka hal tersebut tidak perlu lagi untuk dibuktikan mengenai kepemilikan lahan yang termuat dalam sertifikat tersebut dan Perjanjian sewa antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, bukti P/TR-5 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 03 Maret 2016 antara Pihak Pertama (Sri Tumeini) dengan Pihak Kedua (Dwi Santoso), oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk menghadirkan asli dari bukti surat tersebut sedangkan berdasarkan Yurisprudensi kekuatan pembuktian dari suatu surat/ akta ada pada asli bukti surat tersebut maka dengan tidak mampu menunjukkan asli bukti surat tersebut hanya sebagai bukti permulaan sedangkan dihubungkan dengan keterangan saksi Achmadi yang menerangkan bahwa, Saksi mengetahui bukti surat bertanda P/TR-5 adalah surat perjanjian jual beli tanah yang pernah Saksi foto pada saat Saksi mendatangi kantor KUD Dwi Karya Tulungrejo dan ketika Saksi tunjukkan foto surat perjanjian jual beli tanah tersebut, Penggugat mengatakan bahwa tanda tangan yang ada di surat perjanjian jual beli tersebut adalah bukan tanda tangannya, Majelis Hakim menilai alat bukti tersebut tidak cukup menguatkan adanya suatu upaya Penipuan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi seperti yang disyaratkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara karena keterangan saksi Achmadi hanya mengetahui adanya bukti P/TR-5 tetapi tidak mengetahui secara pasti bukti P/TR-5 dibuat dan bantahan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas tanda tangan tersebut dalam bukti P/TR-5 tidak didukung alat bukti lainnya;
- Bahwa terhadap bukti bertanda P/TR-6A sampai dengan P/TR-6B, bukti bertanda P/TR-7A sampai dengan P/TR-7E, dan bukti P/TR-8A sampai dengan bukti P/TR-8H hanya menerangkan pinjaman yang dilakukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang menurut hemat Majelis Hakim tidak ada relevansinya dengan jual beli objek sengketa antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan ketidak-absahan Perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa tersebut di atas sehingga dengan demikian dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk lebih yakinnya Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini dan untuk mengetahui benar tidaknya batas-batas objek

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan objek sengketa yang telah digugat oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka oleh Majelis Hakim telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat di mana objek sengketa tersebut terletak;

Menimbang, bahwa sidang di tempat itu berguna pula untuk mengetahui lebih jelas lagi tentang tanah-tanah sengketa yang manakah yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan di tempat tersebut, maka diperoleh fakta-fakta, yang fakta-fakta mana diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

- Bahwa, Pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menunjukkan tanah objek sengketa dengan batasnya sebagai berikut:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

- Bahwa, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah menunjukkan objek sengketa dengan batasnya sebagai berikut:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

- Bahwa, Penguasaan Terhadap objek sengketa tersebut oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan hal tersebut telah dibenarkan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 180 m2 tersebut dalam SHM No. 1706 / Sisa terletak di Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi atau dikenal di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng Banyuwangi, Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil-dalil Gugatannya atas tanah tersebut adalah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi maka secara A contrario, dalil-dalil Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang benar sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim menilai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi maka Petitum pokok dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang menyatakan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Pokok Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak beralasan dan harus ditolak maka Petitum selain dan selebihnya berhubungan erat dengan Petitum Pokok Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi maka Petitum selain dan selebihnya haruslah dinyatakan tidak beralasan dan haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah untuk menyatakan Perikatan Jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang telah dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., berupa sebidang tanah dan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 (seratus delapan puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;
Timur : Tanah Milik Mualim;
Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;
Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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

Adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa, adalah tidak benar Gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi Tidak Pernah Menjualnya Kepada Penggugat Rekonvensi, Melainkan Menyewakannya Kepada Penggugat Rekonvensi dan jangka waktu sewanya telah berakhir pada tanggal 20 Desember 2016, dimana sampai dengan saat ini masih kuasai secara melawan hukum oleh Penggugat rekonvensi;
- Bahwa, telah terjadi Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dan kemudian mengakui telah membeli objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi, sementara Tergugat Rekonvensi tidak pernah menjual objek sengketa tersebut;
- Bahwa, Akta Perikatan Jual Beli No. 30, tanggal 27 APRIL 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Ir. Misbah Imam Sholeh Hadi, S.H., M.Kn telah dibuat dengan tipu muslihat dan penuh rekayasa dan terjadi unsur penipuan dan/atau pemalsuan serta telah ada Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai sebagai berikut:

1. Bahwa, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi memiliki sebidang tanah pekarangan terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, satu dan lain hal terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo, NIB. 12.37.09.05.01644, Surat Ukur tanggal 23-09-2005, No. 00079/2005, Luas 638 M² (enam ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang selanjutnya dari tanah ini dipisahkan Hak Milik NO. 2598 diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur tgl. 24-05-2013 No. 00095 Luas 138 M² sehingga dari Luas Induk 638 M² dikurangi Luas pemisah 138 M² menjadi Sisa 500 M² (lima ratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Sri Tumeini;
2. Bahwa, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perjanjian sewa di sebagian bidang tanah pekarangan tersebut yaitu tanah dan bangunan rumah permanen dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas:

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Apakah Perjanjian Perikatan Jual Beli atas Objek Sengketa antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah sah menurut Hukum?

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa setelah meneliti bukti T-1 berupa Salinan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 27 April 2016 Nomor 30 telah ternyata bahwa Perikatan Jual beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., beralamat Kantor Jalan Diponegoro No. 50 Genteng Banyuwangi selaku Notaris/PPAT dan dari T-6 berupa Surat yang dikeluarkan oleh PT. BPD Jawa Timur, Tbk Capem Genteng Nomor 057/1301/CPGtg/KDT/ROYA tertanggal 23 November 2018 yang menerangkan bahwa sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo sudah bukan merupakan objek hak tanggungan di Bank BPD Jatim Capem Genteng dengan adanya pengajuan royas terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1706/ Sisa-Desa Kaligondo sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dapat dikategorikan Pembeli yang beritikad baik yang harus memperoleh perlindungan hukum;
- Bahwa, untuk sahnya suatu perjanjian telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:
 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal";
- Bahwa Pasal 1338 KUHPerdara telah ditetapkan bahwa "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai UndangUndang bagi mereka yang

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuatnya” selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPdata telah ditetapkan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”;

- Bahwa, dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah ternyata Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak mampu membuktikan ketidak-absahan Perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas objek sengketa tersebut di atas baik oleh karena adanya kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan seperti yang telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan Konvensi sehingga dengan demikian dalil Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang mendalilkan penguasaan objek sengketa tersebut oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum karena adanya perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi telah mampu membuktikan kesepakatan jual beli objek sengketa tersebut dan sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi maka jual beli objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan rumah permanent dinding tembok atap genteng, seluas kurang lebih 180 (seratus delapan puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng, Desa Kaligondo, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, dengan batas-batas:

Utara : Sejalur Sempadan Jalan, lalu Jalan Raya dari Glenmore ke Genteng;

Timur : Tanah Milik Mualim;

Selatan : Tanah Milik Sri Tumeini (Penggugat) ;

Barat : Tanah Milik Ko Jek / Yuga Travel;

Berdasarkan Perikatan Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Ir. M. Imam Sholeh Hadi S.H., M.Kn., adalah sah menurut hukum sehingga oleh karenanya Petitum Pokok Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum, Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor 30 Tanggal 27 April 2016 yang dibuat Notaris-PPAT, M. Imam Soleh Hadi S.H., M.Kn. beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



Menimbang, selanjutnya terhadap Petitum gugatan rekonsensi angka 3 (tiga) yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonsensi berupa kerugian Materiil dan Immateriil yang besarnya adalah Kerugian Materiil sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Petitum gugatan Rekonsensi angka 4 (empat) yang memohon untuk menghukum Tergugat Rekonsensi untuk segera membayar kerugian Materiil dan Immateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonsensi setelah putusan perkara aquo telah berkekuatan hukum tetap akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa, kerugian-kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu, antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat;
- Bahwa oleh karena Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi tidak ada mengajukan bukti-bukti atas kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi maka petitum gugatan Rekonsensi angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi dikabulkan, maka petitum gugatan Rekonsensi angka 1 (satu) haruslah dinyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi ditolak, sedangkan gugatan rekonsensi dikabulkan untuk sebagian sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

- Menolak Gugatan Pengugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi Untuk Seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi Untuk Sebagian;

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum, Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor 30 Tanggal 27 April 2016 yang dibuat Notaris-PPAT, M. Imam Soleh Hadi S.H., M.Kn.;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi Untuk Selain dan Selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini jumlahnya ditaksir sejumlah Rp1.910.000,00 (satu juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 oleh Agus Pancara, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Yustisiana, S.H., dan Dicky Ramdhani, S.H., masing-masing sebagai para Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw tanggal 4 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, R. Mohammad Rizal E, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara persidangan elektronik (E-litigasi)

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yustisiana, S.H.

Agus Pancara, S.H., M.Hum.

Dicky Ramdhani, S.H.

Panitera Pengganti,

R. Mohammad Rizal E, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
4. Proses	:	Rp75.000,00;
5. Sumpah	:	Rp40.000,00;
6. Panggilan	:	Rp460.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.285.000,00;
Jumlah	:	Rp1.910.000,00;

(satu juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 251/Pdt.G/2020/PN Byw

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)