



PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pati yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama bersidang secara *e-Litigasi* telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

SUTANTO, Jenis Kelamin: laki-laki, Tempat dan Tanggal Lahir: Kudus, 09 Desember 1965, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil (PNS) Guru, Tempat tinggal: Jl. R. V/C. NO 197. ARSO. IV. Desa Arsopura RT.021 RW.006, Kecamatan Skanto, Kabupaten Keerom, Provinsi Papua;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. BUDI SUPRIYATNO, S.H., M.H., C.L.A., MARIADI, S.H., dan R. FEISAL FUSNI, S.H., semuanya Pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor "BEJ & ASSOCIATES" beralamat di Jalan Sosrokartono Desa Kaliputu Gang 3 nomor 138A Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, email: budilawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dibawah Register Nomor W12-U10/271/HK.00/6/2024 tanggal 28 Juni 2024; Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

----- **LAWAN** -----

1. **IKA FEBRIYANTI alias IKA FEBRIANTI**, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan: karyawan swasta, beralamat: Perum Mutiara Persada Desa Wangunrejo RT.003 RW.003, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HUTAMA AGUS SULTONI, S.H., dan MUHAMMAD SAKA HURIP, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum "QIST AND ASSOCIATE" beralamat di Jalan P. Diponegoro No.94 RT.001 RW.013, Kelurahan Brebes, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik qist.law.office@gmail.com, handphone: 085536495617, berdasarkan

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2024, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dibawah Register Nomor W12-
U10/346/HK.00/7/2024 tanggal 23 Juli 2024;

Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;

2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS**, berkedudukan di Jalan
Mejobo, Desa Mlati Kidul, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi
Jawa Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama : SISWANTO, S.H., M.H;
NIP : 19690329 198903 1 002;
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa;
2. Nama : IKA SOFIANI, S.H;
NIP : 19860515 200903 2 008;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan selaku Koordinator
Kelompok Subtansi Pengendalian Pertanahan;
3. Nama : MEUTIA RIZA DEARATRI, S.H;
NIP : 19971225 202204 2 001;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
4. Nama : META SUGESTY, S.H;
NIP : 19940123 202321 2 039;
Jabatan : Penata Pertanahan Ahi Pertama;
5. Nama : MUS AFFIYANTO;
Jabatan : PPNPN;

Ke-semuanya pekerjaan Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah
Non Pegawai Negeri (PPNPN) memilih alamat pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Kudus, Komplek Perkantoran Jalan Mejobo No.- Kudus.
Dengan domisili elektronik: kantahkuduspps5@gmail.com, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor: 21/SKua33.19.MP.02.02/VII/2024 tanggal 8
Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati
dibawah Register Nomor W12-U10/316/HK.00/7/2024 tanggal 16 Juli
2024;

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti

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)



Selanjutnya disebut sebagaiTURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini;
- Telah mendengar Para Pihak yang berperkara;
- Telah memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan para Pihak;
- Telah mendengar keterangan Saksi-Saksi;
- Telah membaca Kesimpulan Para Pihak;

DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati secara *e-Filing* pada tanggal 20 Juni 2024 dibawah Register Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti, telah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tentang Pensertifikatan, adapun alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari desakan dan rayuan dari Ibu SUJATI (nenek Tergugat) dan Tergugat agar Penggugat mau membeli bangunan rumah tanah seluas \pm 70 M2 bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 104 atas nama: IKA FEBRIYANTI dan seisinya seharga Rp.115.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan;
- Timur : Ramelan;
- Selatan : Nur Sahid;
- Barat : Agustinus Sujatmiko.

Mohon Bangunan rumah tanah tersebut disebut sebagai Objek Sengketa.

2. Bahwa atas rayuan neneknya Tergugat bersama-sama Tergugat tersebut akhirnya Penggugat bersedia membeli Objek Sengketa

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



dengan seisinya, selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan jual beli Objek Sengketa dengan harga Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dan telah dibayar tunai pada tanggal 24 Agustus 2016 oleh Penggugat dan uangnya telah diterima Tergugat;

3. Bahwa setelah Objek Sengketa dibeli Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2016 lalu Tergugat menyerahkan Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 104 atas nama: IKA FEBRIYANTI kepada Penggugat dan Tergugat juga menyerahkan Objek tanahnya kepada Penggugat, selanjutnya tinggal proses peralihannya dari nama IKA FEBRIYANTI menjadi atas nama SUTANTO/Penggugat;
4. Bahwa selanjutnya Objek Sengketa ditempati, dirawat dan direnovasi serta dibayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh Penggugat selama 8 tahun secara terus-menerus tidak ada yang keberatan, sehingga secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan juga dalam menguasai objek sengketa dilakukan secara baik sehingga dilindungi hukum;
5. Bahwa sementara Jual beli Objek Sengketa dibuat dibawah tangan oleh Tergugat, belum dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, meskipun belum dibuatkan Akta Jual Belinya tetapi telah sah dan telah memenuhi syarat dalam hukum perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum;
6. Bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat atas Objek Sengketa telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara maka secara hukum berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak (Penjual/Tergugat dan Pembeli/Penggugat) sesuai pasal 1338 KUHPerdara, yang berakibat tidak dapat dibatalkan secara sepihak;
7. Bahwa kebiasaan jual beli secara adat dengan dibuat dibawah tangan dan secara lisan secara sah tidak melanggar hukum karena dilindungi

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



konstitusi sebagaimana ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18 huruf B ayat (2) UUD NKRI 1945 yang mengatakan bahwa :
“Negara mengakui dan menghormati kesatuan kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang undang”;

8. Bahwa jual beli Objek Sengketa antara pemiliknya/Tergugat dengan Penggugat secara hukum positif telah sah memenuhi pasal 1320 KHUPerdata, maka jual beli Objek Sengketa tentang benda tidak bergerak tersebut telah sesuai ketentuan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA Pasal 26 ayat (1) berbunyi : “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”;
9. Bahwa status tanah Objek Sengketa adalah Hak Guna Bangunan, adapun Sertifikat Hak Guna Bangunan diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria Pasal 16 Ayat (1) menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil, hutan sehingga dalam ketentuan UUPA tersebut di atas terkait Sertifikat Objek Sengketa secara hukumnya adalah milik Penggugat;
10. Bahwa dalam asas keseimbangan hukum Tergugat telah menerima haknya berupa pembayaran lunas namun setelah itu tidak menjalankan kewajibannya menandatangani Akta Jual Belinya, sedangkan Penggugat telah melaksanakan kewajiban membayar secara tunai dan lunas namun belum mendapatkan haknya tentang Akta Jual Belinya tidak ditandatangani Tergugat, sehingga secara hukum Tergugat secara hukum telah melanggar hak dan kewajiban;

Halaman 5 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



11. Bahwa dengan demikian Objek Sengketa sudah menjadi milik Penggugat yang tidak dapat lagi diganggu gugat oleh Tergugat/Penjualnya apapun alasannya, namun ternyata Tergugat sebagai penjual yang sudah menerima haknya tidak beritikad baik dengan tidak menjalankan kewajibannya menyelesaikan Administrasi Peralihannya dengan menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga apapun alasannya Penggugat berbuat demikian jelas merugikan Penggugat;
12. Bahwa dibalik ketidak sediaannya Tergugat bersedia melakukan peralihannya Objek Sengketa di PPAT menjadi atas nama Penggugat ternyata Tergugat beberapa kali menemui Penggugat menyampaikan bersedia melakukan peralihan Objek Sengketa apabila Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, ini merupakan permintaan yang tidak berdasar hukum dan tidak logis yang mana Objek Sengketa yang luasnya kecil yang sudah dibeli Penggugat secara lunas masih juga Tergugat minta uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
13. Bahwa jual beli tanah Objek Sengketa (benda tidak bergerak) secara hukumnya telah selesai dan tinggal proses peralihan pensertifikatannya adalah terkait administrasi, sehingga jual beli tanah (benda tidak bergerak) harus melalui proses 2 langkah yang harus dilalui yaitu:
 - a. Secara hukumnya diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA berbunyi :
"Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah";
 - b. Secara Administrasi peralihannya diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor : 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam perkara ini tinggal pensertifikatan saja yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi "Peralihan hak atas tanah dan hak



milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

14. Bahwa dalam kedudukan hukum, jual beli Objek Sengketa adalah secara hukumnya diatur dalam Undang-undang RI Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria telah sah menjadi milik Penggugat;
15. Bahwa kedudukan Objek Sengketa belum dibalik nama adalah merupakan Administrasi yang diatur sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor : 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah itu hanyalah tentang administrasinya;
16. Bahwa secara hukum Objek Sengketa yang telah dibeli oleh Penggugat telah sah tidak dapat dibatalkan, sedangkan belum dibalik nama adalah hanyalah tentang Administrasi maka berdasarkan hukum kedudukan peralihannya (belum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat) hanyalah Administrasi saja, maka kedudukan hukum Administrasi tidak dapat membatalkan hukumnya tentang jual belinya yang telah menjadi milik Penggugat sebagaimana Pasal 26 ayat (1) Undang-undang RI Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria;
17. Bahwa dalam gugatan ini adalah menuntut pelaksanaan administrasi dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor : 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwasannya apabila Objek Sengketa dibalik nama menjadi atas nama Penggugat maka haruslah dibuatkan Akta Peralihannya (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seharusnya Tergugat wajib melaksanakan kewajibannya bersedia menandatangani Akta Jual Belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPA) karena sudah menerima haknya;

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



18. Bahwa oleh karena peralihannya harus dibuatkan Akta yang dibuat PPAT yang ditandatangani Tergugat, namun Tergugat tidak bersedia melakukan peralihannya balik nama dari nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat jelas merugikan Penggugat, sehingga waktu dari membeli dari tanggal 24 Agustus 2016 sampai dengan sekarang telah berjalan 8 (delapan) tahun diombang-ambingkan Tergugat dengan alasan Tergugat mau menandatangani asalkan Penggugat mau memberi uang sebesar Rp.250.000.000,-, hal ini membuat Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Tergugat;

19. Bahwa oleh karena Tergugat nyata-nyata dengan sengaja merugikan Pengugat maka secara hukum Tergugat telah terpenuhi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara mengandung unsur-unsur yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan;
 - Dalam perkara ini Tergugat tindakannya telah dengan sengaja Melakukan Perbuatan hukum yang berakibat hukum merugikan Penggugat dalam jual beli Objek Sengketa yang telah sah berdasar hukum;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - Dalam perkara ini Tergugat dengan kesalahannya tidak bersedia menandatangani Administrasi Peralihannya, sedangkan Tergugat sudah menerima haknya berupa pembayaran jual beli Objek Sengketa, namun tidak bersedia melakukan kewajibannya menandatangani Administrasi peralihannya di Kantor PPAT adalah merupakan kesalahan yang dilakukan Tergugat;
3. Adanya kerugian bagi korban;
 - Dalam perkara ini atas Perbuatan Tergugat mengakibatkan kerugian yang diderita Penggugat karena pulang balik dari Papua ke Patimengurus Objek Sengketa yang selalu tidak berhasil karena diakibatkan Tergugat tidak bersedia tandatangan peralihannya;

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
 - Bahwa dalam perkara ini antara Tergugat dengan Penggugat adanya hubungan jual beli Objek Sengketa, namun oleh karena Tergugat sudah menerima haknya berupa pembayaran lunas dan tidak melaksanakan kewajibannya menandatangani administrasi peralihannya maka perbuatan Tergugat nyata-nyata telah merugikan Penggugat;

20. Bahwa pasal 1365 KUHPerdara tersebut membuktikan Tergugat telah dengan sengaja tidak bersedia melakukan Peralihan yang dibuat PPAT nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara Materiil karena setiap Penggugat mengurus penyelesaian perkara ini dari Papua ke kabupaten Kudus agar ketemu Tergugat untuk menyelesaikannya tetapi selalu gagal tidak ada jalan keluarnya karena Tergugat menuntut uang yang nilainya besar yaitu Rp.250.000.000,- yang tidak masuk akal, sehingga biaya dari papua ke akudus apabila dirinci sebagai kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebagai Berikut:

- Penggugat mengurus peralihan Objek Sengketa dilakukan pulang balik dari Papua ke Pati naik Pesawat sejak tahun 2016 s/d sekarang terhitung tahun 2024 sudah 11 kali mengurus perkara ini, sedangkan biaya perjalanan dari Papua naik pesawat tiketnya seharga Rp.3.369.244,- sehingga pengeluaran Penggugat pulang balik mengurus perkara ini sudah mengeluarkan biaya sebesar Rp.3.369.244,- X 2 X 11 kali = Rp.74.123.368,- (tujuh puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);

21. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat beberapa kali menuntut uang kepada Penggugat yang nilainya besar Rp.250.000.000,- menjadikan Penggugat terganggu pekerjaannya, atas perbuatan Tergugat menjadikan adanya tekanan terhadap Penggugat sehingga Pengugat dirugikan secara Immateriil tidak dapat



diukur secara finansial karena Penggugat merasa sakit atas tuntutan, membuat penderitaan emosional untuk itu Penggugat menuntut ganti rugi Imateriil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai;

22. Bahwa apabila tuntutan ganti rugi materiil Rp.74.123.368,- (tujuh puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi Imateriil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang seluruhnya berjumlah Rp.324.123.368,- (tiga ratus dua puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah);

23. Bahwa selanjutnya apabila ganti rugi baik materiil dan imateriil sebesar Rp.324.123.368,- (tiga ratus dua puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) dikabulkan, maka Penggugat akan menuntut kerugian tersebut terpisah dengan perkara ini yang Penggugat ajukan dalam perkara lain dikemudian hari untuk menyita aset milik Tergugat;

24. Bahwa untuk memenuhi administrasi peralihan Objek Sengketa karena Tergugat benar-benar tidak bersedia menandatangani Akta PPAT sehingga peralihan Objek Sengketa menjadi atas nama Penggugat menjadi buntu, oleh karena negara Indonesia adalah negara hukum maka untuk mendapatkan Kepastian hukum, Kepatutan/kemanfaatan dan keadilan satu-satunya jalan yang bisa Penggugat tempuh sebagai gantinya syarat Administrasi peralihannya adalah putusan pengadilan, untuk itu melalui proses hukum di Lembaga Peradilan akan mendapatkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat dipergunakan sebagai administrasi balik nama Objek Sengketa atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

25. Bahwa gugatan yang Penggugat ajukan adalah tentang pensertifikatan balik nama saja atas nama Penggugat yang diatur dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun karena sampai sekarang ini Tergugat tidak bersedia tanda tangan Akta Jual

Halaman 10 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Beli sebagai syarat Perlihatkan di Kantor PPAT maka satu-satunya jalan pengganti Akta Peralihannya adalah putusan Pengadilan, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini untuk memperoleh putusan agar Objek Sengketa dapat dibalik nama atas nama Penggugat;

26. Bahwa dengan perkara ini diputus oleh lembaga Peradilan secara hukum putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum pasti (inkracht van gewijsde) dapat dipergunakan sebagai Administrasi peralihannya Objek Sengketa menjadi atas nama Penggugat, untuk itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan putusan bahwasannya putusan ini dapat dipergunakan sebagai gantinya Administrasi peralihan balik nama pensertifikatan Objek Sengketa dari atas nama IKA FEBRIYANTI menjadi atas nama SUTANTO/Penggugat;

27. Bahwa atas hal tersebut agar adanya kepastian hukum mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Turut Tergugat/Kantor Pertanahan kabupaten Kudus melakukan peralihan Objek Sengketa atas nama IKA FEBRIYANTI menjadi atas nama SUTANTO/Penggugat berdasarkan putusan ini;

28. Bahwa untuk menjamin Kepastian hukum agar Tergugat melaksanakan putusan ini mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari untuk diserahkan kepada Penggugat atas keterlambatan tidak melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan Hukum Tetap (incracht van gewijsde);

29. Bahwa gugatan ini beralasan hukum tentang pensertifikatan maka dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Pati memutus menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);

Halaman 11 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



30. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat alasan hukum yang benar maka dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Pati melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan mengabulkan gugatan ini.

Bahwa gugatan Penggugat beralasan hukum selanjutnya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pati melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli atas Objek Sengketa antara Tergugat dengan Pengugat;
4. Menyatakan sah secara hukum Objek Sengketa berupa sebidang bangunan rumah tanah seluas \pm 70 M2 bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 104 atas nama: IKA FEBRIYANTI yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan;
 - Timur : Ramelan;
 - Selatan : Nur Sahid;
 - Barat : Agustinus Sujatmiko.

menjadi milik SUTANTO/Penggugat;

5. Menyatakan putusan ini dapat dipergunakan sebagai syarat pengganti administrasi peralihan pensertifikatan balik nama tanah Objek Sengketa atas nama IKA FEBRIYANTI/Tergugat menjadi atas nama SUTANTO/Penggugat;
6. Memerintahkan agar Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus melakukan balik nama Objek Sengketa dari atas nama IKA FEBRIYANTI/Tergugat menjadi atas nama SUTANTO/Penggugat;
7. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi baik materiil dan imateriil sebesar Rp.324.123.368,- (tiga ratus dua puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah)



kepada Tergugat setelah putusan ini berkekuatan Hukum Tetap (*incracht van gewijsde*);

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari secara tunai apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan Hukum Tetap (*incracht van gewijsde*);

10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim wajib mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yang kemudian ditunjuk seorang Hakim mediator ERNI PRILIAWATI, S.H.,S.E.,M.H., berdasarkan Penetapan Hakim Nomor 33/Pen.Med/2024/PN.Pti tanggal 2 Juli 2024, akan tetapi proses perdamaian melalui mediasi tersebut berdasarkan Laporan Hakim Mediator tanggal 23 Juli 2024 dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing memberikan Jawaban sebagai berikut;

JAWABAN TERGUGAT

Perkenankanlah kami mengajukan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi dalam perkara perdata No. 33/Pdt.G/2024/PN.Pti sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Obscuur libel (kabur)

Halaman 13 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



1. Bahwa dalam perkara **No.33/Pdt.G/2024/PN.Pti** penggugat menarik tergugat sebagai pihak dalam perkara ini dengan dalil karena telah melakukan "perbuatan melawan hukum".
2. Bahwa seperti dalam gugatan penggugat pada posita no. 1 perbuatan melawan hukum tergugat **berawal dari desakan dan rayuan** dari ibu SUJATI (nenek tergugat) dan tergugat agar penggugat mau membeli bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya seharga Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Jalan.
 - Timur : Ramelan.
 - Selatan : Nur Sahid.
 - Barat : Agustinus Sujatmiko.
3. Bahwa dalam posita selanjutnya penggugat **memaksakan** dengan mendalihkan adanya sebuah kesepakatan jual-beli obyek sengketa yang seolah-olah antara penggugat dan tergugat terikat dalam suatu peristiwa hukum dengan mengaitkan **pasal 1320** sebagai dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat.
4. Bahwa pada dasarnya, **Pasal 1320 KUHPerdata** mengatur syarat sah perjanjian antara lain sebagai berikut:
 1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
 4. *suatu sebab yang tidak terlarang.*

1) Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti telah adanya kehendak serta persetujuan dari kedua belah pihak untuk membuat perjanjian. Sebagaimana yang dipertegas dalam **Pasal 1321 KUH Perdata**, bahwa tidak ada suatu persetujuan pun yang mempunyai kekuatan dalam hal diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Halaman 14 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



2) Kecakapan Para Pihak

Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu, Akan tetapi dalam perkembangannya, seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam [SEMA 3/1963](#).

3) Suatu Hal Tertentu/Pokok Persoalan Tertentu

Menurut **Pasal 1234 KUH Perdata**, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

4) Sebab yang Halal/Tidak Terlarang

- Berdasarkan **Pasal 1335 KUHPerdata**, suatu persetujuan tanpa sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.
- Berdasarkan **Pasal 1337 KUH Perdata**, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

5. Bahwa dengan penggugat mendalilkan **berawal dari desakan dan rayuan** dari ibu SUJATI (nenek tergugat) dan tergugat untuk membeli obyek sengketa sesungguhnya telah membuat gugatan penggugat tidak jelas artinya pada kondisi saat itu penggugat berada pada tekanan dan bujuk rayuan sehingga dalil tersebut bertentangan dengan unsur – unsur **Pasal 1320 KUHPerdata** seperti yang sudah kami uraikan diatas.

6. Bahwa selanjutnya penggugat mendalilkan antara penggugat dan tergugat **telah sepakat** melakukan jual-beli obyek sengketa sehingga penggugat menganggap sebagai pemilik atas obyek sengketa yang

Halaman 15 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



beritikad baik dan dilindungi hukum, namun disisi lain penggugat mendalilkan belum dibuatkan akta jual beli (posita no. 2 sampai posita no. 5), bagaimana mungkin penggugat dianggap sebagai pembeli yang sah atas obyek sengketa apalagi dilindungi hukum.

7. Bahwa dalil gugatan yang dikemukakan penggugat merujuk pada perbuatan jual-beli obyek sengketa dan seisinya antara penggugat dan tergugat **yang menurut penggugat** sudah sesuai dengan **pasal 1320 KUHPerduta** sehingga penggugat menganggap dirinya sebagai pembeli dan pemilik yang sah dan dilindungi hukum, namun dalil yang dikemukakan dalam gugatannya adalah perbuatan tergugat dengan tidak atau mengingkari dalam melakukan peralihan kepemilikan atas obyek sengketa, hal itu merupakan klasifikasi peristiwa hukum pengingkaran atau wanprestasi **bukan perbuatan melawan hukum**.

8. Bahwa kemudian dalam posita nomor 09 penggugat menyebutkan:

*“ Bahwa Status tanah objek sengketa adalah Hak Guna Bangunan, adapun sertifikat Hak Guna Bangunan diatur dalam Ketentuan Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria Pasal 16 Ayat 1 (satu) menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, sehingga dalam ketentuan UUPA tersebut diatas terkait sertipikat Obyek Sengketa **secara hukumnya adalah milik Penggugat** ” .*

Selanjutnya dalam posita nomor 14 :

*“ Bahwa dalam kedudukan hukum, jual beli obyek sengketa adalah secara hukumnya diatur dalam undang-undang RI nomor: 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria **telah sah menjadi milik Penggugat**”.*

Dalam petitum nomor 04, penggugat menyebutkan:

“ Menyatakan sah secara hukum obyek sengketa berupa sebidang bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 m^2$ bersertipikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 104 atas nama : Ika Febriyanti yang



terletak di Desa Tenggeles kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus,
dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : jalan

Timur : ramelan

Selatan : Nur sahid

Barat : Agustinus Sujatmiko

Menjadi milik Sutanto / Penggugat”.

9. Bahwa apabila dicermati secara seksama, gugatan penggugat yang dituangkan dalam posita tersebut maupun petitumnya tampak jelas mengandung **obscuur libel** dikarenakan penggugat **telah keliru dalam memahami status obyek sengketa a quo yang notabene adalah berbentuk Hak Guna Bangunan (HGB) bukan Hak Milik (HM).**

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat 1 (satu) Undang-undang RI nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria yang dimaksud Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah **yang bukan miliknya sendiri**, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sedangkan yang dimaksud hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat 1 (satu) Undang-undang RI nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria adalah hak turun menurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 (enam).

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, gugatan penggugat baik dalam posita maupun petitumnya **kabur** karena penggugat meminta agar obyek sengketa a quo menjadi milik Sutanto (penggugat), padahal telah jelas pemegang hak dalam SHGB hanya diberikan hak untuk membangun atau memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya yang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut selama jangka waktu tertentu, **dengan kata lain penggugat tidak bisa menjadi pemilik atas objek sengketa tanah tersebut sebagaimana petitum nomor 4.**



12. Bahwa disatu sisi dalam positanya penggugat menyatakan status obyek sengketa a quo adalah Hak Guna Bangunan, **namun disisi lain** dalam petitumnya penggugat menyatakan agar obyek sengketa a quo menjadi milik penggugat oleh karena itu **antara posita penggugat dan petitum tidak ada persesuaian satu dengan lainnya bahkan saling bertentangan.**

13. Bahwa dengan tidak adanya persesuaian antara posita dengan petitum, maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas (kabur) sehingga mengandung cacat formil **Obscuur libel**, oleh karenanya Eksepsi tergugat mohon dapat dipertimbangkan dan dikabulkan selanjutnya gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa seperti juga dalam gugatan penggugat posita no. 1 perbuatan melawan hukum tergugat **berawal dari desakan dan rayuan** dari ibu SUJATI (nenek tergugat) dan tergugat agar penggugat mau membeli bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya seharga Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan.
- Timur : Ramelan.
- Selatan : Nur Sahid.
- Barat : Agustinus Sujatmiko.

2. Bahwa tanpa penggugat sadari ada perbuatan orang lain yang harus ditarik sebagai para pihak selain tergugat yaitu ibu SUJATI karena penggugat telah mendalilkan "**atas desakan dan rayuan**" ibu SUJATI, sehingga penggugat dipaksa agar tergerak hatinya untuk membeli obyek sengketa dan seisinya tersebut.

3. Bahwa keberadaan ibu SUJATI mempunyai **peranan penting** untuk ditarik sebagai pihak berperkara demi jelasnya peristiwa yang

Halaman 18 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



melatarbelakangi permasalahan antara penggugat dan tergugat sehingga penggugat tidak terkesan menutup-nutupi peristiwa hukum yang terjadi pada saat itu, hal demikian juga menyebabkan gugatan penggugat tidak jelas dengan menarik **Ika Febriyanti** sebagai pihak tergugat seorang diri dengan memotong/memenggal kronologis peristiwa yang sebenarnya.

4. Bahwa dengan tidak ditariknya ibu SUJATI maka **gugatan penggugat kurang pihak** oleh karenanya gugatan penggugat cacat formil **plurium litis consortium**.
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 dinyatakan pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap.

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas, jelas, dan benar sesuai dengan pendirian Tergugat. Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi termuat pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.

1. Bahwa **tidak benar** tergugat mendesak dan merayu kepada penggugat untuk membeli obyek sengketa a quo, karena pada saat itu tergugat bukanlah satu-satunya pemegang hak atas obyek sengketa a quo.
2. Bahwa obyek sengketa a quo dibeli oleh ibu kandung tergugat yang bernama **Unik Yuniati** sewaktu menjadi Tenaga Kerja Indonesia di Arab Saudi yang diatas namakan kedua anaknya yaitu tergugat selaku anak pertama dan **Intania Yuliana** (istri penggugat) sebagai anak kedua.
3. Bahwa **bujukan dan rayuan** justru muncul dari penggugat yang menginginkan menguasai obyek sengketa a quo dengan menyuruh ibu SUJATI untuk membujuk dan merayu agar tergugat mau menjual obyek sengketa a quo ke penggugat tanpa sepengetahuan adik tergugat (**Intania Yuliana**) yang merupakan istri penggugat sendiri.
4. Bahwa ibu SUJATI adalah orang tua angkat yang mengasuh dan membesarkan ibu **Unik Yuniati** sehingga keberadaannya sudah seperti

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



keluarga dan saat itu ibu SUJATI tinggal di rumah obyek sengketa bersama **Intania Yuliana** atau keluarga penggugat.

5. Bahwa pada saat itu rumah tangga antara penggugat dan adik tergugat (**Intania Yuliana**) sedang tidak harmonis (pisah tempat tinggal) sehingga penggugat tidak menyampaikan sendiri terkait keinginannya untuk membeli obyek sengketa a quo kepada **Intania Yuliana** atau istrinya sendiri, padahal penggugat mengetahui istrinya juga pemegang hak atas obyek sengketa a quo namun penggugat lebih mendekati ibu SUJATI untuk mengajak, membujuk dan merayu tergugat.
6. Bahwa kemudian ibu SUJATI meminta kepada tergugat untuk mengambil uang yang sudah di transfer penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) untuk keperluan peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 104 atas nama Ika Febriyanti (tergugat) dan Intania Yuliana menjadi nama tunggal yaitu Ika Febriyanti (tergugat).
7. Bahwa kemudian ibu SUJATI meminta uang tersebut kepada tergugat sebesar Rp 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*) yang nantinya akan dibagikan ke adik dan ibu kandung tergugat sambil menyampaikan ke tergugat “ *nanti urusan ibumu dan adikmu biar aku yang tanggung, tugasmu bagaimana caranya agar adikmu mau melakukan peralihan hak ke kamu, sisa uang yang ditransfer SUTANTO sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kamu gunakan peralihan hak di notaris kemudian selebihnya kamu simpan*”
8. Bahwa atas arahan dan perintah dari ibu SUJATI, tergugat menyampaikan dan meminta kepada adiknya yang bernama **Intania Yuliana** untuk melakukan peralihan hak atas obyek sengketa dengan membuat akta jual beli di salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kudus dengan alasan untuk pengajuan pinjaman hutang.
9. Bahwa sebelum menandatangani akte jual beli, adik tergugat (**Intania Yuliana**) berpesan kepada tergugat untuk menjaga harta milik ibu **Unik Yuniati** yaitu tertib dalam melakukan / membayar angsuran dan jangan sampai obyek sengketa dijual ke orang lain, sehingga jual-beli yang

Halaman 20 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



dilakukan antara tergugat dan adiknya hanya bersifat formalitas demi mengikuti perintah dari ibu SUJATI agar penggugat bisa menguasai obyek sengketa a quo.

10. Bahwa setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 104 terbit dan berubah pemegang haknya menjadi atas nama Ika Febriyanti selanjutnya tergugat mengagunkan sertifikat tersebut di BMT Fastabiq Kabupaten Kudus.
11. Bahwa karena penggugat menginginkan sertifikat tersebut, kemudian penggugat menyuruh kepada tergugat untuk melunasi hutangnya di BMT Fastabiq Kabupaten Kudus dengan memberikan uang sebesar Rp 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) dan meminta SHGB nomor 104 atas nama Ika Febriyanti lalu penggugat membuatkan semacam nota dan meminta tanda tangan kepada tergugat.
12. Bahwa untuk itu tergugat **menolak** nota / catatan yang di tanda tangani tergugat dijadikan dalil adanya kesepakatan jual-beli obyek sengketa a quo antara penggugat dengan tergugat.
13. Bahwa kemudian ibu SUJATI meninggal dunia sebelum menyampaikan kepada **Unik Yuniati** (ibu kandung tergugat) dan istri penggugat yang bernama **Intania Yuliana** (adik tergugat) terkait keinginan penggugat untuk membeli obyek sengketa a quo.
14. Bahwa setelah ibu SUJATI meninggal dunia, tidak ada keniatan dari penggugat untuk menyampaikan secara langsung perihal keinginannya dalam membeli obyek sengketa a quo dengan menceritakan peristiwa yang sebenarnya kepada istri penggugat yang bernama **Intania Yuliana** (adik tergugat) dan mertua penggugat yang bernama ibu **Unik Yuniati** (ibu kandung tergugat) agar tidak ada permasalahan berikutnya.
15. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2023 barulah penggugat mendatangi dan meminta kepada tergugat untuk melakukan peralihan hak atas obyek sengketa a quo sehingga tergugat merasa harus menyampaikan peristiwa yang sebenarnya kepada adik tergugat namun pada saat tergugat menyampaikan hal tersebut, adik dan ibu kandung tergugat



menolak dengan tegas dan mengancam tergugat harus bertanggung jawab apabila obyek sengketa sampai jatuh dan dibeli oleh penggugat.

16. Bahwa **obyek sengketa sudah lama ditempati oleh penggugat bersama keluarganya** karena penggugat merupakan suami adik tergugat (**Intania Yuliana**) yang juga pemegang hak atas obyek sengketa a quo dan walaupun penggugat melakukan renovasi bangunan adalah semata-mata untuk tempat tinggal anak-anak dari penggugat beserta keluarganya.
17. Bahwa penggugat menginginkan peralihan hak obyek sengketa a quo dengan cara memenggal kronologis peristiwa dalam gugatannya. Dalil-dalil tergugat diatas adalah sebuah kronologis yang utuh dan sebenarnya dan merupakan jawaban tergugat untuk membantah setiap posita penggugat dalam mendalilkan peristiwa hukumnya.
18. Bahwa dengan demikian tergugat **menolak dengan tegas** adanya kesepakatan jual-beli obyek sengketa dengan penggugat karena bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam **pasal 1338 BW** yang harus dikaitkan dengan:
 - a) **Pasal 1320 BW** yang menyatakan “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
 - 1) **Kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya**
 - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 - 3) Suatu pokok persoalan tertentu
 - 4) **Suatu sebab yang halal/ tidak terlarang**
 - b) **Pasal 1337 BW**, yang menentukan suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
 - c) **Pasal 1339 BW ayat 3** yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik.
19. Bahwa seyogyanya penggugat bukan termasuk pembeli yang beritikad baik dan dilindungi hukum karena **bertentangan** dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG

Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN, yang menyatakan: **“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik”** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2016 huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik **yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata** adalah sebagai berikut:

1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. **Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;**



4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
20. Bahwa Pasal 03 UU No. 05 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria menyebutkan: "Peralihan hak Guna Bangunan sebagai mana maksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada kantor Pertanahan". Selanjutnya Pasal 04 UU No. 05 tahun 1960 menyatakan: "Peralihan hak guna bangunan karena Jual beli kecuali Jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah".
21. Bahwa permintaan ganti rugi penggugat baik materiil maupun imateriil juga tidak berdasar atas hukum, karena tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan penggugat.
22. Bahwa justru perbuatan penggugat dengan membujuk tergugat untuk merubah hak atas obyek sengketa membuat tergugat berada diposisi tertekan secara mental karena tergugat harus bertanggung jawab kepada adik tergugat yang bernama **Intania Yuliana** dan ibu kandungnya yang bernama **Unik Yuniati**.

DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi maupun konpensi termuat pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam rekompensi.
2. Bahwa sejak beralihnya pemegang hak atas obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas ± 70 M² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya, maka penggugat rekompensi/ tergugat konpensi secara hukum mempunyai hak dan penguasaan atas obyek sengketa a quo.
3. Bahwa selama penggugat rekompensi/tergugat konpensi menjadi pemegang hak atas obyek sengketa a quo, tidak pernah melakukan transaksi jual-beli dengan tergugat rekompensi/penggugat konpensi atau dengan pihak manapun juga.

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



4. Bahwa pada sekitar bulan **April 2016** terhitung Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor:104 berubah pemegang haknya menjadi milik penggugat rekonsensi/tergugat konpensi selama itu pula tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi menempati dan menguasai obyek sengketa a quo.
5. Bahwa status tanah objek sengketa adalah Hak Guna Bangunan, adapun sertifikat Hak Guna Bangunan diatur dalam Ketentuan Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria Pasal 16 Ayat 1 (satu) menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, sehingga dalam ketentuan UUPA tersebut diatas terkait sertipikat Obyek Sengketa **secara hukum pemegang haknya adalah penggugat rekonsensi/tergugat konpensi** sehingga tidak ada satupun alasan dari **tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi** yang dapat dibenarkan oleh hukum terhadap penguasaan obyek sengketa a quo.
6. Bahwa **tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi** sampai sekarang menguasai obyek sengketa tanpa memiliki dasar sebagai pemegang hak baik berupa surat-surat tanah yang otentik atau dalam bentuk apapun yang dibenarkan oleh hukum, padahal atas obyek sengketa a quo terdapat pemegang hak yang sah yaitu penggugat rekonsensi/tergugat konpensi, maka dalam hal ini segala tindakan atau perbuatan **tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi** dalam menguasai atau dalam memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah telah melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau kuasanya.
7. Bahwa oleh karena penggugat rekonsensi/tergugat konpensi terbukti sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa a quo, maka perbuatan tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi yang sampai saat ini masih menguasai obyek sengketa a quo merupakan bentuk

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut: : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

8. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 atas nama IKA FEBRIYANTI oleh **tergugat rekonsensi/penggugat kompensi** bertentangan dengan :
 - **Pasal 1335 KUHPerdata**, suatu persetujuan tanpa sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.
 - **Pasal 1337 KUH Perdata**, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.
9. Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 atas nama IKA FEBRIYANTI oleh tergugat rekonsensi/ penggugat kompensi berawal dari sebuah iktikad yang tidak baik/terlarang merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.
10. Bahwa oleh karena penggugat rekonsensi/tergugat kompensi terbukti sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa a quo, maka atas penguasaan obyek sengketa a quo oleh tergugat rekonsensi maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memerintahkan agar tergugat rekonsensi/ penggugat kompensi atau siapa saja yang menguasai baik karena mendapatkan hak dari padanya atau karena cara lain, **untuk menyerahkan objek sengketa kepada penggugat rekonsensi/tergugat kompensi dalam keadaan baik**.
11. Bahwa akibat **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh tergugat rekonsensi/ penggugat kompensi maka penggugat rekonsensi/tergugat kompensi mengalami kerugian baik **materiil** maupun **imateriil** sebagai berikut:
 - a) Kerugian Materiil:
 - 1) Bahwa semenjak ± tahun 2016 sampai dengan sekarang, tergugat rekonsensi menguasai tanpa hak atas obyek sengketa a quo,

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



sehingga apabila obyek sengketa tersebut di sewa akan mendapatkan Penghasilan Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pertahun jadi total Rp 10.000.000,- (delapan juta rupiah) X 7 (tujuh) tahun = **Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).**

2) Biaya advokasi lawyer / pengacara sebesar Rp. **50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).**

b) Kerugian Imateriil:

1) Bahwa penggugat rekonsensi telah mengalami Perasaan gelisah, shock, tidak nyaman selama TERGUGAT rekonsensi menguasai obyek sengketa a quo dan juga perasaan sakit hati dan hilang kebahagiaan karena dikucilkan dan dimusuhi oleh ibu dan adik dari penggugat rekonsensi/tergugat kompensi sehingga apabila dinilai dengan kerugian immaterial sebesar Rp **100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

12. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, sangat patut bila **Tergugat rekonsensi** dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*Satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.

13. Bahwa mengingat masih terjadi sengketa antara penggugat rekonsensi/tergugat kompensi dengan tergugat rekonsensi/ penggugat kompensi, mohon kiranya Majelis Hakim memerintahkan kepada turut tergugat (**Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus**) tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta turunannya

14. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1057/Sip/1973 menegaskan sebagai berikut "*karena gugatan dalam rekonsensi tidak didasarkan atas inti gugatan kompensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak diterimanya gugatan dalam kompensi, tidak dengan sendirinya gugatan rekonsensi ikut tidak diterima*"

15. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonsensi dari penggugat rekonsensi/tergugat kompensi, mohon diletakan Sita Jaminan terhadap

Halaman 27 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan.
- Timur : Ramelan.
- Selatan : Nur Sahid.
- Barat : Agustinus Sujatmiko.

16. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan/atau putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan / dilaksanakan terlebih dahulu ***Uitvoerbaar Bij Voorraad*** meskipun ada upaya hukum dari Tergugat rekonsensi maupun Turut Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pati Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menerima Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonsensi dari Tergugat, selanjutnya mengadili dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi tergugat seluruhnya
2. Menyatakan Eksepsi tergugat adalah tepat dan beralasan
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus atas

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



nama IKA FEBRIYANTI oleh tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi timbul dari sebab iktikad tidak baik adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.

3. Menyatakan penguasaan tanpa hak atas obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan.
- Timur : Ramelan.
- Selatan : Nur Sahid.
- Barat : Agustinus Sujatmiko.

oleh tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.

4. Menghukum tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor: 104 Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus atas nama IKA FEBRIYANTI, kepada penggugat rekonsensi/tergugat konpensi.
5. Menghukum tergugat rekonsensi/ penggugat konpensi atau siapa saja yang menguasai baik karena mendapatkan hak dari padanya atau karena cara lain untuk menyerahkan obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas $\pm 70 \text{ M}^2$ bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus kepada penggugat rekonsensi/tergugat konpensi dalam keadaan baik.
6. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil sebagai berikut:
- a) Kerugian Materiil:
- 1) Bahwa semenjak \pm tahun 2016 sampai dengan sekarang, tergugat rekonsensi menguasai tanpa hak atas obyek sengketa a quo, sehingga apabila obyek sengketa tersebut di sewa akan mendapatkan Penghasilan Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)



pertahun jadi total Rp 10.000.000,- (delapan juta rupiah) X 7 (tujuh) tahun = **Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).**

2) Biaya advokasi lawyer / pengacara sebesar Rp. **50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).**

b) Kerugian Imateriil:

1) Bahwa penggugat rekonsensi telah mengalami Perasaan gelisah, shock, tidak nyaman selama TERGUGAT rekonsensi menguasai obyek sengketa a quo dan juga perasaan sakit hati dan hilang kebahagiaan karena dikucilkan dan dimusuhi oleh ibu dan adik dari penggugat rekonsensi/tergugat konpensasi sehingga apabila dinilai dengan kerugian immaterial sebesar Rp **100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

7. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap.

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas ± 70 M² bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus.

9. Meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa berupa bangunan rumah tanah seluas ± 70 M² bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor:104 atas nama IKA FEBRIYANTI dan seisinya yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus.

10. Menghukum tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT

I. DALAM EKSEPSI.

1. **Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*).**



- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan PENGGUGAT (baik Posita maupun Petitumnya) yang membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) karena proses pencatatan peralihan hak dapat dilaksanakan apabila syarat administrasi terpenuhi dikarenakan Turut Tergugat merupakan Lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara karena itu tidak ada satupun perbuatan dari Turut Tergugat yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan harus ditolak sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yaitu:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

- b. Bahwa dalam Posita 13 poin (b), Posita 15 dan Posita 17 dalam Surat Gugatan, Penggugat menyebutkan:

"....Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah...."

Peraturan yang tersebut tidak ada atau penggugat mengada-ada sehingga tidak jelas dasar hukum yang dipakai oleh Penggugat, dengan demikian dapat dinyatakan sebagai *posita gagal*.

- c. Dengan demikian karena gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan pada dasar hukum yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum, maka gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum, bahwa gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



II. DALAM POKOK PERKARA.

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur. Karena tidak ada satu dalil dalam gugatan PENGGUGAT (baik Posita maupun Petitumnya) yang membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** yaitu :
“*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”.
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum yang jelas, dengan demikian gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan pada alasan yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum, maka gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya beralasan hukum, bahwa gugatan PENGGUGAT untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- c. Bahwa jawaban Turut Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020, adalah Lembaga yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020, Turut Tergugat mempunyai tugas

Halaman 32 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Apabila majelis hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus Perkara ini dengan seadil-adilnya. (*et aquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 Agustus 2024, telah masuk Permohonan Intervensi, dan terhadap Permohonan Intervensi tersebut telah diputus dalam Putusan Sela pada tanggal 23 Agustus 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Para Pihak Intervensi untuk ikut serta pada perkara gugatan Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti;
2. Memerintahkan kepada Para Pihak dalam perkara Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti untuk melanjutkan pemeriksaan perkara pada hari sidang yang telah ditetapkan;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Intervensi ditolak maka Jawab menjawab Para Pihak dilanjutkan, yang mana Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 29 Agustus 2024, dan atas Replik tersebut Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 5 September 2024, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sutanto, diberi tanda P-1;
2. Foto copy surat tulisan tangan tanggal 5 September 2016 yang ditandatangani oleh Ika Febrianti, Endang Susiati, Sujati dan Sri Hartati, diberi tanda P – 2;
3. Foto copy Surat Serah Terima tanggal 24 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh Ibu Sujati, Ibu Sri Hartati, Ibu Endang Susiati dan Ika F., diberi tanda P – 3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 104 Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Ika Febrianti, diberi tanda P – 4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2018 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2020 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2022 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Pedesaan Dan Perkotaan Tahun 2024 atas nama Sudjati, diberi tanda P– 10;
11. Foto copy tanda pembayaran PBB tahun 2017 nama wajib pajak Sudjati, diberi tanda P – 11;

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



12. Foto copy tanda pembayaran PBB tahun 2018 nama wajib pajak Sudjati, diberi tanda P – 12;
13. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2019 atas nama Sudjati, diberi tanda P – 13;
14. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021 atas nama Sudjati, diberi tanda P – 14;
15. Foto copy foto rumah tahun 2016, diberi tanda P – 15;
16. Foto copy Invoice Citilink tanggal 04 Mei 2024, diberi tanda P – 16;
17. Foto copy foto gambar Rumah Objek Sengketa, diberi tanda P – 17;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dalam persidangan telah diperlihatkan surat aslinya, kecuali bukti surat tertanda P-15 dan P-17 tidak dapat diperlihatkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Pihak menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, dalam persidangan Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

1. Saksi **ENDANG SUSIATI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui perselisihan antara Bapak Susanto (Penggugat) dengan Ika (Tergugat) tentang sengketa jual beli rumah dan tanah ;
 - Bahwa Rumah obyek sengketa sekarang ditempati anaknya pak Susanto (Penggugat) yaitu Tiara ;
 - Bahwa Hubungan bapak Sutanto (Penggugat) dengan saudara Ika febriyanti adalah sebagai ipar. Pak Sutanto (Penggugat) menikah dengan adiknya Tergugat (Ika);
 - Bahwa Saksi tahu, rumah obyek sengketa sekarang ditempati oleh Tiara anaknya Pak Sutanto (Penggugat) dari kecil hingga sekarang. Dan sekarang istrinya sudah tidak di tempat tersebut ;
 - Bahwa sekarang istrinya bapak Sutanto (penggugat) sudah tidak menempati rumah tersebut ;



- Bahwa Yang membiayai kehidupan sehari-hari Tiara adalah pak Sutanto (Penggugat) yang mengirimkan biaya sekolah dan makan ;
- Bahwa Saksi menjadi saksi saat jual beli;
- Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2016 terjadi serah terima rumah yang saat itu Saksi merawat Tiara (anaknya Pak Sutanto) dan pada tanggal 5 September 2016 dilanjutkan tentang tanda tangan.
- Bahwa Pembayaran rumah pada tanggal 6 September 2016 dan dibuat surat pernyataan untuk melengkapi surat yg sudah ada untuk pelunasan ;
- Bahwa bukti P –2 dan P – 3 benar, bukti serah terima dan benar waktu itu ditanda tangani oleh Bu Sujati, bu Ika Febriyanti dan sebagai saksi adalah Saksi dan bu Sri Hartati tetangga rumah ;
- Bahwa surat pernyataan tersebut belum di tanda tangani bapak Sutanto dengan bu Ika Febriyanti (Tergugat);
- Bahwa Sudah dilakukan pertanggung jawaban untuk tanda tangan dari ibu Ika Febriyanti (Tergugat) berkali-kali tetapi bu Ika (Tergugat) tidak ada itikad untuk menyelesaikan masalah balik nama. Dan malah ada tuntutan harga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) sampai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah). Bahasanya saat itu pihak Tergugat akan menyelesaikan apabila dipenuhi Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), tetapi Pak Sutanto (Penggugat) tidak menyanggupi permintaan tergugat karena pak Sutanto (Penggugat) merasa sudah beli lunas ;
- Bahwa niat pak Sutanto (Penggugat) membeli rumah tersebut untuk anaknya. Bukan untuk pak Sutanto ;
- Bahwa bukti P – 15 itu keadaan rumah sebelum di renovasi dan bukti P – 17 adalah benar keadaan rumah sekarang;
- Bahwa mengenai harga Saksi tidak tahu karena masalah intern antara bapak Susanto (Penggugat) dan Ibu Ika (Tergugat) ;
- Bahwa saat masalah jual beli, hubungan antara penggugat dengan istrinya Sudah pisah ;

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



- Bahwa Saksi tahu kalau sertifikat tersebut atas nama tergugat (Ika) pada tahun 2016 ;
- Bahwa Ibu Sudjati sudah meninggal dunia;
- Bahwa perubahan serah terima dari tanggal 24 Agustus 2016 ke tanggal 6 September 2016 adalah pertama Tergugat yg datang kerumah. Saksi berinisiatif membuat surat pernyataan di tanggal 24 Agustus 2016. Saksi tidak tahu kalau ada perubahan. Tujuan Saksi minta pembuatan tulisan adalah pernyataan kesanggupan balik nama tapi tidak tahu terkait kesepakatan harga ;
- Bahwa sekarang status bapak Sutanto (Penggugat) Ibu Intan sudah bercerai dan ada bukti dari Pengadilan ;
- Bahwa serah terima yang Saksi maksud adalah serah terima surat pernyataan bukan serah terima uang ;
- Bahwa obyek sengketa ada di blok D 65 dan status sudah bersertifikat atas nama Ika Febrianti. Ika menjual ke pak Sutanto seharga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas ribu juta rupiah), namun untuk penyerahan uang Saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa Pak Sutanto menikah dengan Intan Yuliani pada tahun 2012 ; punya anak 2, Satya & Tiara. Tiara sekarang yg tinggal bersama Saksi;
- Bahwa Pada waktu mereka menikah rumah obyek sengketa itu sudah ada. Dan ditempati oleh ibu Sudjati. Dan dari dulu sebelum menikah, Intan sudah tinggal disitu ;
- Bahwa Pada tahun 2016 Ibu Sudjati menempati rumah obyek sengketa tersebut sedangkan Intan sudah ikut calon suami baru. Intan cerai dengan Pak Sutanto (Sutanto) tahun 2016 ;
- Bahwa Ibu Ika tidak dirumah itu sejak tahun 2012 karena dia sudah menikah ;
- Bahwa Sekarang yg menempati rumah tersebut adalah Tiara, Saksi dan suami Saksi ;
- Bahwa Bu Sudjati saat ini sudah meninggal sekitar tahun 2017 ;
- Bahwa Penggugat (Pak Sutanto) masih di Papua ;

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



- Bahwa Bu Intan dan bu Ika adalah saudara kandung ;
- Bahwa Awalnya rumah yang membeli adalah ibunya Ika dan Intan namun diatas namakan Ika dan Intan. Lalu Bu Ika menjual rumah tersebut kepada Bapak Sutanto (Penggugat);
- Bahwa P – 2 dan P – 3, pada saat tanda tangan surat pernyataan per tgl 24 Agustus 2016 menyatakan bapak Sutanto tidak berada ditempat. Pada tanggal 5 September 2016 perihal tentang kesanggupan untuk balik nama. Tanggal 6 September 2016 perihal pembayaran secara lunas. Dan bu Ika ada di tempat untuk menanda tangani surat pernyatann tersebut. Bu Sujati sebagai saksi, ibu Sri Hatatik (saksi / tetangga). Bapak Sutanto tidak ikut tanda tangan ;
- Bahwa Rumah obyek sengketa tersebut di Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus. Luasnya kurang lebih 7x10 m2;
- Bahwa Setahu Saksi harga beli rumah tersebut di tahun 1994 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan tahun 2016 harga sekitar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan kelayakan dari RSS dengan kondisi kurang bagus karena bocor tetapi sekarang sudah di renovasi ;
- Bahwa Yang merenovasi rumah tersebut adalah bapak Sutanto ;
- Bahwa Pada waktu pak Sutanto merenovasi rumah tersebut tidak ada yang protes dan tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa Jual beli atas nama Ika Febriyanti, waktu dijual belum dibalik nama;
- Bahwa Setelah rumah dibeli oleh pak Sutanto itu sudah atas nama Ika Febrianti ;
- Bahwa Saksi diberi tahu oleh pak Sutanto kalau rumah tersebut sudah dibayar lunas dan dari surat pernyataan tersebut menyatakan kalau rumah dan tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dan itu lunas secara tunai ;

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



- Bahwa Setahu Saksi pengajuan balik nama dari rumah obyek sengketa tersebut sudah sering dilakukan. Tetapi tergugat (Ika) keberatan karena masalah keluarga terkait uang. Pada bulan Mei 2024 Tergugat datang ke rumah, menyatakan sanggup balik nama jika ada biaya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh ribu juta rupiah) . Namun karena pak Sutanto keberatan, sehingga tidak dilanjutkan ;

Terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **SEPTIAN FERRY SUSATMOKO**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi masih ada hubungan saudara dengan bapak Sutanto yaitu bapak Sutanto adalah om Saksi ;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal tinggal di Perum Sumber Indah 1 sebelah timur dari rumah obyek sengketa tersebut ;
- Bahwa obyek sengketa terletak Di Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus ;
- Bahwa Sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tiara anak Pak Sutanto dari umur 2 tahun dan ibu Endang bersama suaminya sekarang Tiara sudah kelas 1 SMA ;
- Bahwa Surat pernyataan ditandatangani oleh : bu Sudjati, bu Ika, bu Endang, bu Sri hartatik. Bu Ika sebagai pembuat surat dan penjual. Bapak Sutanto tidak tanda tangan karena di Papua ;
- Bahwa Saksi tidak lihat pada saat mereka tanda tangan , tahunya Saksi dari ibu Endang. Dan surat semuanya dipegang bu Endang ;
- Bahwa Saksi pernah lihat sertifikat rumah sengketa tersebut dari bu Endang karena yang bawa, dan rumah memang atas nama Ika;
- Bahwa ada masalah jual beli rumah dan tanah dari pihak Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut sudah dibayar lunas oleh bapak Sutanto sebesar Rp. 115.00.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ;

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



- Bahwa Rumah sebelum ada transaksi jual beli yang menempati adalah ibu Sudjati, Intan dan Ika ;
- Bahwa Yang merenovasi rumah tersebut Penggugat sekitar tahun 2021 ;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat memberikan uang pada Tergugat ;
- Bahwa Yang menempati rumah obyek sengketa sekarang Tiara, anaknya bapak Sutanto dan ibu Endang bersama suaminya. Tiara tinggal di rumah tersebut sejak umur 2 tahun;
- Bahwa Pendidikan dan lain-lain dibiayai oleh bapak Sutanto , dan dibiayai oleh bu Endang. Sekarang bu Intan tidak pernah memberikan nafkah pada anaknya ;
- Bahwa Saksi pernah melihat semua surat pernyataan tersebut ;
- Bahwa Saksi tahu surat pernyataan tersebut sejak tahun 2018 an ;
- Bahwa Saksi tahu surat pernyataan tersebut dari bapak Sutanto dengan ibu Endang yang menyatakan ada pernyataan bapak Bp Sutanto membeli rumah dari ibu Ika dengan harga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai pernyataan serah terima , itu tentang perabot rumah ;
- Bahwa Bapak Sutanto menyampaikan sudah dibayar lunas dan bapak Sutanto pernah mengajak menyelesaikan penandatanganan balik nama dengan saudara soni (alm) ke rumah bu ika tapi tidak selesai ;

Terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ika Febriyanti, diberi tanda T – 1;
2. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Herkamaya Agung Dwi Warso, diberi tanda T – 2;

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Intania Yuliana, diberi tanda T – 3;
4. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Ris Winarso, diberi tanda T – 4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Unik Yuniati, diberi tanda T – 5;
6. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 104 Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama 1. Intania Yuliamna, 2. Ika Febriyanti, diberi tanda T – 6;
7. Foto copy Surat Pernyataan Cerai antara Intania Yuliana (Isteri) dengan Sutanto,S.E (Suami) tanggal 16 Februari 2015, diberi tanda T – 7;

Bahwa seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dalam persidangan telah diperlihatkan surat aslinya, kecuali bukti surat tertanda T-6 dan T-7 tidak dapat diperlihatkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Pihak menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 104 Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Ika Febriyanti, diberi tanda TT – 1;

Bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi materai cukup dan dalam persidangan telah diperlihatkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, Para Pihak menyatakan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek tanah sengketa, yang dilaksanakan pada tanggal 7 Okrober 2024 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 22 Oktober 2024, sedangkan



Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, yang pada akhirnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, haruslah cukup dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Obscuur libel* (kabur), yang pada pokoknya menyatakan dalil gugatan angka 1 tersebut bertentangan dengan unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdata, gugatan penggugat merupakan klasifikasi peristiwa hukum wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum serta posita dan petitum gugatan saling bertentangan,
2. Eksepsi Kurang pihak (Plurium Litis Consortium), yang pada pokoknya menyatakan dengan tidak ditariknya ibu Sujati maka gugatan penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan pula eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak berdasarkan pada dasar hukum yang jelas serta tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kabur, setelah Majelis Hakim membaca Surat Gugatan, bahwa gugatan Penggugat mengenai gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW, dan alasan Penggugat menggugat Tergugat didasarkan

Halaman 42 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, yaitu Tergugat tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang diminta dan yang dikendaki Penggugat sebagaimana petitum gugatan, alasan-alasannya telah diuraikan dan dijelaskan dalam posita gugatan, oleh karenanya petitum gugatan telah didukung dalam posita gugatan dan juga antara petitum gugatan tidak saling bertentangan dengan posita gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak, telah menjadi yurisprudensi tetap bahwa hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang digugatnya, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971, yang mengandung kaidah hukum: "Hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat maupun Turut Tergugat mengajukan Jawaban sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P.1 sampai dengan P.17 dan 2 (dua) orang Saksi sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil Jawabannya mengajukan surat-surat bukti tertanda T.1 sampai dengan T.7 dan Turut Tergugat mengajukan surat bukti tertanda TT.1. Bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Para Pihak akan dinilai sebagai berikut;

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



- Bukti surat tertanda P.1, T.1, T.2, T.3, T.4 dan T.5, hanyalah merupakan bukti identitas kependudukan seseorang;
- Bukti surat tertanda P.2, P.3 dan T.7, menunjukkan adanya peristiwa hukum yang kebenarannya harus dibuktikan;
- Bukti surat serupa yaitu bukti surat tertanda P.4, T.6 dan TT.1, merupakan alas hak atas objek sengketa;
- Bukti surat tertanda P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13 dan P.14 merupakan bukti pembayaran pajak dan bukan merupakan bukti kepemilikan tanah;
- Bukti surat P.15 dan P.17 merupakan foto bangunan rumah;
- Bukti surat P.16 merupakan tiket pesawat;

Bahwa surat-surat bukti tersebut diatas, yang apabila dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya atau tidak didukung dengan alat bukti lainnya, maka bukti surat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah membaca surat gugatan, Penggugat menggugat Tergugat terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat disebabkan Tergugat tidak bersedia menandatangani akta jual beli atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama tentang Surat Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik yang telah diajukan kedua belah pihak, yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah bangunan rumah yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 104 atas nama Ika Febriyanti (Tergugat) sebagaimana bukti surat tertanda P.4, T.6 dan TT.1;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab Para Pihak tersebut terdapat hal-hal yang tidak menjadi pertentangan Para Pihak sehingga menjadi fakta yang diakui kebenarannya oleh Para Pihak, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 104 adalah atas nama Ika Febriyanti (Tergugat);



- Bahwa Sertifikat atas objek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa objek sengketa dikuasai Penggugat sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Penggugat telah merenovasi bangunan objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut pula terdapat pertentangan yang substansial, yang mana Penggugat mendalilkan jika objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), sedangkan Tergugat menyangkalnya dengan mendalilkan jika Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa kepada Penggugat atau pihak manapun;

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat mendalilkan jika Tergugat adalah ipar Penggugat yang mana Penggugat telah menikah dengan adik Tergugat (Intania Yuliana) hal mana dikuatkan dengan keterangan Saksi Endang Susiati yang menerangkan hubungan bapak Sutanto (Penggugat) dengan saudara Ika Febriyanti adalah sebagai ipar. Pak Sutanto (Penggugat) menikah dengan adiknya Tergugat, yang didukung pula dengan bukti surat tertanda T.7. Dengan demikian diperoleh fakta jika antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan keluarga;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kesepakatan jual beli antar keluarga umumnya diawali atau dilakukan secara kekeluargaan atau tertutup, yang mengandung maksud dilakukan secara lisan antara penjual dan pembeli dengan disaksikan oleh orang terdekat saja, yang kemudian diikuti dengan tahapan sesuai prosuderal yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari pendapat tersebut diatas, dihubungkan dengan fakta yang diakui Para Pihak jika Penggugatlah yang menguasai alas hak (sertifikat) atas objek sengketa, Penggugat pula yang menguasai bangunan objek sengketa sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang, serta Penggugat telah merenovasi bangunan objek sengketa, namun tidak ada pihak yang keberatan atas renovasi yang dilakukan Penggugat tersebut



sebagaimana keterangan Saksi Endang Susiati yang menerangkan pada waktu Penggugat merenovasi rumah tersebut tidak ada yang protes dan tidak ada yang keberatan, maka ditemukan persangkaan jika benar Penggugat telah membeli rumah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari persangkaan tersebut dihubungkan dengan bukti surat P.2 dan P.3 yang dibenarkan oleh Saksi Endang Susiati sebagai orang yang juga ikut bertanda tangan pada 2 (dua) bukti surat tersebut, yang menerangkan jika bukti P -2 dan P - 3 ditanda tangani oleh bu Ika Febriyanti, menerangkan pula jika pada tanggal 24 Agustus 2016 telah terjadi serah terima rumah dan pada tanggal 5 September 2016 dilanjutkan dengan tanda tangan, serta pengakuan Tergugat jika telah menyerahkan Sertifikat atas objek sengketa tersebut kepada Penggugat, yang terlihat dalam posita Jawaban angka 11, maka Majelis Hakim berpendapat jika pada tanggal 24 Agustus 2016 telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal jual beli rumah sengketa seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dan uang pembayaran tersebut telah diterima Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka pertentangan yang substansial antara Penggugat dengan Tergugat telah terjawab, yang mana terbukti jika objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Penggugat seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat meminta agar gugatannya dikabulkan seluruhnya, untuk hal tersebut dapat diketahui setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2, pada pokoknya Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi juga bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri, atau bertentangan dengan



kesusilaan atau dengan kepatutan didalam masyarakat baik terhadap diri maupun barang orang lain;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika objek sengketa telah dibeli Penggugat dan Tergugat telah menerima haknya berupa pembayaran lunas namun setelah itu Tergugat tidak menjalankan kewajibannya untuk menandatangani akta jual belinya, dalil mana dikuatkan dengan keterangan Saksi Endang Susiati yang menerangkan bahwa sudah dilakukan pertanggung jawaban untuk tanda tangan dari ibu Ika Febriyanti (Tergugat) berkali-kali tetapi bu Ika (Tergugat) tidak ada itikad untuk menyelesaikan masalah balik nama, serta keterangan Saksi Septian Ferry Susatmoko yang menerangkan bahwa Penggugat menyampaikan sudah dibayar lunas dan Penggugat pernah mengajak menyelesaikan penandatanganan balik nama dengan saudara Soni (alm) ke rumah Tergugat tapi tidak selesai;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak bersedia menandatangani akta jual beli objek sengketa, sedangkan telah dinyatakan objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat dan uang pembayarannya telah diterima Tergugat, maka perbuatan Tergugat yang tidak mau menandatangani akta jual beli objek sengketa tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sendiri serta bertentangan pula dengan hak Penggugat, maka sepatutnya dinyatakan jika Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian petitum gugatan angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dan dinyatakan jika pada tanggal 24 Agustus 2016 telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal jual beli rumah sengketa seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dan uang pembayaran tersebut telah diterima Tergugat, maka jual beli atas objek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat sah secara hukum, sehingga objek sengketa adalah milik Penggugat. Dengan demikian petitum gugatan angka 3 dan 4 dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa terkait petitum gugatan angka 5, Majelis Hakim menilai petitum tersebut merupakan tuntutan yang berlebihan, oleh karena



maksud dari petitum 5 telah masuk termuat dalam petitum gugatan angka 6.

Dengan demikian petitum gugatan angka 5 sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan angka 4 dikabulkan, yang mana telah dinyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat, maka petitum gugatan angka 6 layakinya dikabulkan pula dengan perbaikan redaksi sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7, Penggugat menuntut pembayaran ganti kerugian, namun selama persidangan Majelis Hakim menilai Penggugat tidak dapat membuktikan nilai kerugian yang dialaminya, maka terhadap petitum gugatan angka 7 patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 8, yang mana Penggugat meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, *verzet* dan kasasi, patut ditolak pula oleh karena tidak terpenuhinya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan angka 9, Penggugat menuntut agar Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila lalai dalam melaksanakan putusan *a quo*, Majelis Hakim menilai merupakan tuntutan yang berlebihan sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan dikabulkan, maka Tergugat berada sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan. Dengan demikian petitum angka 10 dikabulkan;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), yang mana maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dalam gugatan Rekonvensi;

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi diatas, dianggap dan telah termuat pula dalam bagian Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca surat gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menggugat Tergugat Rekonvensi terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi disebabkan Tergugat Rekonvensi telah menguasai tanpa hak atas objek sengketa berupa bangunan rumah tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 104 Desa Tenggeles Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus atas nama Ika Febriyanti, serta pula menguasai sertifikat atas objek sengketa dengan iktikad tidak baik. Dengan demikian objek sengketa dalam Gugatan Rekonvensi sama dengan objek sengketa dalam Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan tanggapan dalam Repliknya yang pada pokoknya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut karena perkara *a quo* berdasarkan fakta persitiwa serta data-data yang ada nyata-nyata Penggugat Rekonvensi menjual objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi secara sah dan berlandaskan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T.1 sampai dengan T.7 sedangkan Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan sangkalannya mengajukan surat-surat bukti tertanda P.1 sampai dengan P.17 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi, begitu pula mengenai status kepemilikan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1, Penggugat Rekonvensi meminta agar gugatannya dikabulkan seluruhnya, untuk hal tersebut dapat



diketahui setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum Gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Gugatan Rekonvensi angka 2 dan 3 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi jika pada tanggal 24 Agustus 2016 telah ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam hal jual beli rumah sengketa seharga Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dan uang pembayaran tersebut telah diterima Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Bahwa dalam pertimbangan Gugatan Konvensi dinyatakan pula jika jual beli atas objek sengketa antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sah secara hukum sehingga objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka petitum Gugatan Rekonvensi pada angka 2 dan 3 patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Gugatan Rekonvensi pada angka 2 dan 3 patut ditolak, yang mana petitum tersebut merupakan tuntutan pokok dalam Gugatan Rekonvensi, maka petitum lainnya yang dilandasi oleh tuntutan pokok tersebut harus ditolak pula. Oleh karenanya Gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil maupun alat bukti yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap dikesampingkan karena tidak memiliki fakta konkrit atau tidak relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan Gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, oleh karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Memperhatikan Pasal 1365 BW, ketentuan hukum yang berlaku dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli atas objek sengketa antara Tergugat dengan Pengugat;
4. Menyatakan sah secara hukum objek sengketa berupa sebidang bangunan rumah tanah seluas \pm 70 M2 bersertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 104 atas nama: IKA FEBRIYANTI yang terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan;
 - Timur : Ramelan;
 - Selatan : Nur Sahid;
 - Barat : Agustinus Sujatmiko.menjadi milik SUTANTO/Penggugat;
5. Memerintahkan Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus melakukan balik nama objek sengketa dari atas nama Ika Febriyanti/Tergugat menjadi atas nama Sutanto/Penggugat, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp1.174.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Jumat, tanggal 1 November 2024 oleh kami, Nuny Defiary, S.H., sebagai Hakim Ketua, Aris Dwihartoyo, S.H. dan Muhammad Taofik, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 7 November 2024**, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sunarmi, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd.

ARIS DWIHARTOYO, S.H

Ttd.

MUHAMMAD TAOFIK, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd.

SUNARMI, S.H., M.H

Hakim Ketua,

Ttd.

NUNY DEFIARY, S.H

Perincian Biaya Perkara PN Pati:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	: Rp. 100.000,-
3. Penggandaan	: Rp. 31.500,-
4. Surat Tercatat	: Rp. 84.500,-
5. PNBP	: Rp. 20.000,-
6. Materai	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,- +
	: Rp. 296.000,-
8. Pemeriksaan Setempat (PN Kudus)	: Rp. 878.000,- +
Total	: Rp.1.174.000,-

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Pti

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)