



P U T U S A N

Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Lmj.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Comario, berkedudukan di Dusun Sukorejo, RT.037/RW.005. Desa Tempeh Tengah, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riky Yahya, S.H.I beralamat di Jalan Brigjend Katamso Ruko Komplek Terminal MPU Lumajang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 7 Oktober 2022, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Meilan Putri Hidayati, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Desa Condro, Pasirian, Kab. Lumajang, Jawa Timur, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lumajang pada tanggal 7 Oktober 2022 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang telah hidup pasangan suami istri bernama Kartono (suami) dan Tumi (istri). Pernikahan tersebut tercatat dalam Buku Nikah No:180/5/1986 ;
2. Bahwa pada hari Rabu tanggal 8 Nopember 2017, Kartono meninggal dunia dirumah milik orang tua istrinya yang beralamat di Dusun Mujur,

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang, disebabkan karena sakit. Berdasarkan Surat Kematian No: 474.3/85/427.85.04/2021;

3. Bahwa dalam perkawinannya, Kartono meninggalkan 2 (dua) orang anak laki-laki, yaitu :

1. Nama : Sondang Bramono bin Kartono
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 11-09-1987
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Mujur, RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang

2. Nama : Comario bin Kartono
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 19-06-1996
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Sukorejo, RT.037/RW.005, Desa Tempeh Tengah, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang

4. Bahwa Kartono meninggalkan Ahli Waris seorang istri dan dua orang anak laki-laki, yaitu :

1. Nama : Tumi binti Tiba'un
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 30-06-1964
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Mujur, RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang

2. Nama : Sondang Bramono bin Kartono
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 11-09-1987
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Dusun Mujur, RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang

3. Nama : Comario bin Kartono

Tempat, tgl lahir : Lumajang, 19-06-1996

Jenis kelamin : Laki-laki

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Dusun Sukorejo, RT.037/RW.005, Desa Tempeh Tengah, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang

5. Bahwa selain meninggalkan 3 (tiga) orang Ahli Waris, Kartono juga meninggalkan harta waris berupa rumah yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 seluas 191 M2. Dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Rumah Kana/Suwono

Sebelah Barat : Rumah Bawon

Sebelah Selatan : Jalan setapak

Sebelah Utara : Jalan Setapak/ Wiwit

6. Bahwa alm.Kartono dan Tumi telah memiliki serta menempati rumah di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1242 seluas 191 M2 atas nama Kartono tersebut sejak tahun 1987, yang saat ini ditempati atau dikuasai tanpa hak oleh Tergugat, yang merupakan anak dari Sutarjo ;

7. Bahwa telah diketahui Sutarjo telah meninggal dunia pada tahun 2021 ;

8. Bahwa dahulu sekira tahun 2004, telah diketahui bahwa Kartono memiliki hutang kepada Bank BRI sejumlah Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Rupiah). Kemudian, Kartono menawarkan diri untuk menjual rumah tersebut seharga Rp.100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) kepada Sutarjo dengan kesepakatan dibayar awal sejumlah Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Rupiah) yang kemudian oleh Kartono dipergunakan untuk membayar hutang kepada Bank tersebut. Bahwa pada saat itu, Kartono (Ayah Penggugat) dan Sutarjo (Ayah Tergugat) telah melakukan kesepakatan dibawah tangan atau dengan kata lain perjanjian yang tidak dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



9. Bahwa uang pembelian rumah tersebut tidak kunjung dilunasi oleh Sutarjo, hingga pada tahun 2009 Kartono dan Tumi mendatangi Sutarjo untuk meminta sisa uang pembelian rumah tersebut, apabila sisa uang tersebut tidak dilunasi maka uang pinjamannya sebesar Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Rupiah) akan dikembalikan kepada Sutarjo dan dengan syarat rumah tersebut tidak jadi dijual. Namun betapa kagetnya bahwa Sutarjo meminta uang tebusan sebesar Rp.125.000.000 (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) apabila ingin mengambil rumah milik Kartono ;
10. Bahwa Penggugat dan Ahli Waris yang lain telah berusaha untuk meminta kembali rumah yang menjadi objek sengketa dengan cara kekeluargaan atau Mediasi melalui pihak Kepala Desa Condro sebanyak dua kali namun Tergugat tidak pernah menghadiri agenda Mediasi guna menyelesaikan perkara tersebut secara kekeluargaan. Tindakan Tergugat tersebut mencerminkan tidak ada i'tikad baik terhadap Penggugat ;
11. Bahwa Berdasarkan Peraturan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan untuk membuat Perjanjian Jual Beli Tanah yang sah adalah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diatur dalam PP No.37 Tahun 1998 ;
12. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*.
13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat beserta Ahli Waris yang lain telah mengalami kerugian sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
14. Bahwa dalam hal ini Penggugat khawatir apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi Putusan ini, untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.100.000 (Seratus Ribu Rupiah) per-hari apabila lalai dalam menjalankan isi Putusan ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan tersebut diatas, Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo untuk memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa objek sengketa yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 1242 seluas 191 M2 atas nama Kartono adalah sah milik Penggugat dan Ahli Waris dari Kartono ;
3. Menetapkan Penggugat dan Ahli Waris Kartono untuk melakukan balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lumajang atas :
 1. Nama : Tumi binti Tiba'un
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 30-06-1964
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Dusun Mujur, RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang
 2. Nama : Sondang Bramono bin Kartono
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 11-09-1987
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Mujur, RT.018/RW.006, Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang
 3. Nama : Comario bin Kartono
Tempat, tgl lahir : Lumajang, 19-06-1996
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dusun Sukorejo, RT.037/RW.005, Desa Tempeh Tengah, Kecamatan Tempeh, Kabupaten Lumajang
4. Menyatakan secara hukum jual beli dibawah tangan atau jual beli yang tidak dilaksanakan dihadapan PPAT/ PPATS antara Kartono dengan Sutarjo tidak sah atau batal demi hukum ;
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat dengan menguasai objek sengketa, dengan Sertifikat Hak Milik No:1242 seluas

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

191 M2 atas nama Kartono yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Rumah Kana/Suwono
Sebelah Barat : Rumah Bawon
Sebelah Selatan : Jalan setapak
Sebelah Utara : Jalan Setapak/ Wiwit

Terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige) ;

6. Menghukum Tergugat agar menyerahkan objek sengketa dalam keadaan sukarela dan dalam keadaan kosong serta menyerahkan Sertifikat Hak Milik No: 1242 seluas 191 M2 atas nama Katono;
7. Menetapkan kepada Penggugat dan Ahli Waris Kartono untuk melakukan eksekusi terhadap Tergugat oleh pihak Kepolisian apabila Tergugat tidak mematuhi isi dari Putusan ini ;
8. Menetapkan kepada Penggugat dan Ahli Waris untuk melaporkan Tergugat kepada Polisi atas dasar penguasaan tanpa hak, apabila Tergugat enggan mengosongkan rumah milik Penggugat dan Ahli Waris alm.Kartono ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.100.000 (Seratus Ribu Rupiah) per-hari apabila lalai dalam menjalankan isi Putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap isi Putusan Pengadilan Negeri Lumajang.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta Memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang didampingi oleh Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat datang sendiri dipersidangan ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut ;

I. Jawaban Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali apa-apa yang secara jelas dan tegas saya akui.
2. Bahwa benar Kartono (alm) dengan Tumi merupakan pasangan suami istri dan memiliki dua orang anak.
3. Bahwa tidak benar pada Poin 5 Kartono (alm) meninggalkan harta warisan berupa rumah yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kec. Pasirian, Kab. Lumajang. Bahwa yang benar adalah sejak tanggal 16 Oktober 2004 Kartono telah menjual rumah tersebut kepada Sutarjo sesuai dengan Surat Pernyataan yang telah disepakati kedua belah pihak yang di saksikan oleh Sugiyoto, Slamet, Yatemo, Resek alias Watin. Selain itu batas-batas yang disebutkan dalam Gugatan tidak benar, yang benar sebelah Timur merupakan tanah dari Resek atau Watin bukan rumah Kana / Suwono dan sebelah Selatan merupakan Jalan Desa bukan Jalan Setapak.
4. Bahwa tidak benar rumah tersebut dikuasai tanpa hak oleh Tergugat. Bahwa yang benar setelah terjadi jual beli rumah pada tahun 2004, Tergugat baru memiliki hak penuh menguasai rumah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan atau Jual Beli dari pada Kartono (alm) dan bukti kwitansi sehingga Tergugat menempati rumah tersebut sampai pada saat ini dan diketahui oleh pihak keluarga Kartono (alm) dan aparat Desa Condro. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1242 dengan luas 191 m² yang berdasarkan penerbitan Sertifikat pada tanggal 04 Agustus 2017 merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 526/Desa Condro.
5. Bahwa benar Sutarjo (alm) ayah Tergugat telah meninggal dunia.
6. Bahwa benar Kartono (alm) menjual rumah tersebut kepada Sutarjo (alm) sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah)

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



yang telah disepakati kedua belah pihak karena Kartono (alm) memiliki hutang di Bank yang harus segera dilunasi.

7. Bahwa tidak benar pada Poin 8 Kartono (alm) menjual rumah tersebut seharga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), berdasarkan bunyi Pasal 1457 KUHPerdata bahwa Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Dan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang tidak terlarang. Bahwa menurut kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*) menurut Pasal 1338 ayat 1 berbunyi Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.
8. Bahwa tidak benar pada tahun 2009 Kartono (alm) dan Tumi mendatangi rumah Sutarjo (alm) untuk meminta sisa uang pembelian rumah dan Sutarjo (alm) malah meminta uang tebusan sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Bahwa alasan itu tidak berdasar dan tidak ada bukti apabila Sutarjo (alm) meminta uang tebusan tersebut.
9. Bahwa tidak benar Penggugat dan Ahli Waris yang lain mendatangi rumah Tergugat untuk meminta kembali rumah yang menjadi objek sengketa dengan cara kekeluargaan atau mediasi. Bahwa selama ini Tergugat tidak pernah menerima surat undangan mediasi maupun Penggugat secara langsung kerumah Tergugat untuk membahas masalah yang dirasakan Penggugat secara kekeluargaan. Bahwa dalam kenyataannya malah pihak lain yang mendatangi rumah Tergugat dalam hal ini yang diduga LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat), menanyakan setatus rumah Tergugat dan meminta foto Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Tergugat dan beberapa bukti lainnya sekitar tanggal 24 Februari 2022 dan beberapa bulan kemudian muncul adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat.
10. Bahwa tidak benar Penggugat dan ahli waris lainnya mengalami kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



rupiah), yang menurut Tergugat itu tidaklah berdasar nilai yang disebutkan oleh Penggugat. Dan apakah bisa diuraikan jumlah tersebut.

II. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur

Bahwa Gugatan Penggugat dengan penyebutan identitas salah atau **Error in Pesona** dimana identitas Tergugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Meilan Putri Hidayati binti Sutarjo, namun identitas yang saya miliki adalah Melan Putri Hidayati sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang saya miliki. Bahwa secara factual dan formal identitas Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) tidak sesuai dengan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan. Karena itu Gugatan Penggugat sudah harusnya dinyatakan tidak diterima.

2. Bahwa saya merasa dirugikan dalam masalah ini sehingga mengalami kerugian secara formil maupun materiel yang menguras banyak waktu, tenaga, pikiran, dan biaya oprasional.

3. Bahwa gugatan tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, dimana gugatan Penggugat yang keliru dan tidak berdasar karena secara Jelas bahwa sudah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Kartono (alm) ayah dari Penggugat dengan Sutarjo (alm) ayah dari Tergugat. Didasari dengan bukti-bukti yang kuat dengan kumpulan alat bukti Surat Pernyataan, Kwitansi, Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Pembayaran Pajak Tahunan tanah dan bangunan.

4. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaand*).

Dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaand*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Eksepsi dan Jawaban yang saya sampaikan, atas kebijaksanaan Majelis Hakim kami sampaikan terima kasih. Apabila Pengadilan Negeri Lumajang berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Replik Tertanggal 14 Desember 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Duplik tertanggal 20 Desember 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 sebagai berikut ;

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK. 3508041906960006 yang tercatat atas nama Comario, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK. 3508047006640112 yang tercatat atas nama Tumi, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK. 3508041109870002 yang tercatat atas nama Sondang Bramono, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor: 3508051705170001 yang tercatat atas nama Kepala Keluarga Comario, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor: 3508052803180013 yang tercatat atas nama Kepala Keluarga Tumi, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Kematian Nomor: 474.3/85/427.85.04/2021 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lempeni tanggal 7 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Buku Nikah Nomor: 180/5/1986 yang diterbitkan Pegawai Pencatatan Nikah Kecamatan Tempeh tanggal 7 Agustus 1986 tercatat atas nama suami Kartono dan isteri Tumi, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 5 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 474.3/014/427.85.04/2023 No. Reg.: WR5/07/427.85/2023 yang diterbitkan Kecamatan Tempeh tanggal 6 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1242 tercatat Pemegang Hak atas nama Kartono, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



11. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli antara Kartono selaku pihak ke-I dengan Sutarjo selaku pihak ke-II tertanggal 16 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotocopy dari fotocopy Kwitansi jual beli tertanggal 16 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai, serta telah pula dibubuhi materai cukup, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah, kecuali terhadap bukti surat bertanda P-10, P-11, P-12 tanpa disertai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa disamping bukti fotokopi surat-surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: saksi Gatot Subroto dan saksi Budi Setiawan yang didengar keterangannya dibawah Sumpah sesuai dengan agamanya, dimana keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Saksi 1. Gatot Subroto:

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dan luas obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa memiliki luas 1.991 M2;
- Bahwa setahu saksi batas-batas obyek sengketa tersebut yaitu:
 - Utara : rumah Wiwit
 - Barat : rumah Pak Bawon
 - Selatan : jalan setapak
 - Timur : B. Kanah
- Bahwa setahu saksi, setelah rumah tersebut dijual Alm. Kartono tinggal di Desa Lempeni, Kecamatan Tempeh;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan tepatnya Alm. Kartono meninggal;
- Bahwa setahu saksi rumah yang dijual oleh Alm. Kartono tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono pernah mengurus sertifikat rumah tersebut dengan ikut program prona antara tahun 2016 atau 2017;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini sertifikat tersebut siapa yang pegang;
- Bahwa rumah saksi dengan obyek sengketa berjarak kurang lebih 7 (tujuh) kilometer;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dijual oleh Alm. Kartono dengan harga Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi yang membeli rumah Alm. Kartono adalah Sutarjo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi jual beli rumah tersebut belum dibayar keseluruhannya sebagaimana harga yang disepakati, melainkan masih dibayar sejumlah Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi saat jual beli rumah tersebut ada perjanjian jual belinya;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membawa surat perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tahu dengan Sutarjo;
- Bahwa setahu saksi Meilan Putri adalah anak dari Sutarjo;
- Bahwa saksi tahu jual beli rumah tersebut dari teman saksi;
- Bahwa setahu saksi, rumah Alm Kartono dijual dengan tanah kosong disampingnya;
- Bahwa setahu saksi rumah Alm. Kartono tersebut dijual karena untuk membayar hutang di Bank;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah milik Alm. Kartono tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 2. Budi Setiawan:

- Bahwa setahu saksi batas-batas obyek sengketa tersebut yaitu:
 - Utara : rumah Wiwit
 - Barat : rumah Bawon
 - Selatan : jalan setapak
 - Timur : rumah Suwono
- Bahwa saksi kenal dengan Wiwit, Bawon, akan tetapi saksi tidak kenal dengan Suwono;
- Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan Comario tahun 2021;
- Bahwa saat saksi bertemu dengan Comario, saksi diberitahu oleh Comario jika uang pembayaran rumah masih kurang;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono meninggal pada tahun 2017;
- Bahwa rumah yang dijual oleh Alm. Kartono tersebut memiliki batas-batas seperti yang saksi jelaskan tersebut;
- Bahwa setahu saksi saat perjanjian jual beli rumah di rumah Alm. Kartono tersebut ada 5 (lima) orang termasuk saksi dan teman saksi;
- Bahwa setahu saksi semasa hidupnya Alm. Kartono mempunyai isteri yang bernama Tumi;

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi semasa hidupnya Alm. Kartono dengan Tumi dikaruniai anak yang bernama Sondang Bramono dan Comario;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dijual dengan harga Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi pembayaran rumah tersebut saat itu masih dibayar Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa saat itu saksi ada dirumah Alm. Kartono dan Alm. Kartono memberitahu saksi jika rumah tersebut dijual Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan masih dibayar Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi semasa hidupnya Alm. Kartono mempunyai isteri yang bernama Tumi;
- Bahwa setahu saksi semasa hidupnya Alm. Kartono dengan Tumi dikaruniai anak yang bernama Sondang Bramono dan Comario;
- Bahwa saksi kenal dengan Comario;
- Bahwa saksi kenal Alm. Kartono yang tidak lain adalah ayah kandung dari Comario;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono dahulu tinggal di Desa Condro, Kecamatan Pasirian;
- Bahwa saksi kenal dengan Comario;
- Bahwa saksi kenal Alm. Kartono yang tidak lain adalah ayah kandung dari Comario;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono dahulu tinggal di Desa Condro, Kecamatan Pasirian;
- Bahwa saksi menerangkan letak obyek sengketa yang dipermasalahkan hingga diajukan dipersidangan ini;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono pernah melakukan penjualan rumah;
- Bahwa seingat saksi rumah tersebut dijual oleh Alm. Kartono pada tahun 2004;
- Bahwa saat dilakukannya perjanjian jual beli rumah tersebut saat itu saksi ada dirumah Alm. Kartono;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono menjual rumah tersebut kepada Alm. Sutarjo;
- Bahwa setahu saksi, rumah tersebut dijual oleh Alm. Kartono karena Alm. Kartono hendak membayar tanggungan hutang, sehingga Alm. Kartono menawarkan rumah tersebut kepada Alm. Sutarjo;

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu saksi sering main kerumah Alm. Kartono, setelah saksi berangkat merantau ke Kalimantan tidak pernah lagi;
- Bahwa saksi tahu setelah diberi tahu oleh Alm. Kartono saat saksi main kerumah Alm. Kartono;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu orang yang membeli rumah Alm. Kartono tersebut, saksi baru tahu setelah Alm. Kartono menceritakannya kepada saksi jika yang membeli rumah tersebut adalah Sutarjo;
- Bahwa saat perjanjian jual beli rumah dirumah Alm. Kartono saksi tidak melihat sertifikat, karena saksi Cuma melihat ada surat perjanjian;
- Bahwa setahu saksi uang Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) tersebut diterima oleh Alm. Kartono;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono pindah tinggal di Tempeh;
- Bahwa setahu saksi Alm. Kartono pindah ke Tempeh pada tahun 2005;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti foto kopi surat-surat, dimana bukti surat-surat tersebut yaitu:

1. Fotocopy Tanda Bukti Setoran Bank Rakyat Indonesia KANCA BRI Lumajang Unit Pasirian No. Seri: BQ 8675585 tertanggal 15 Oktober 2004 tercatat atas nama Kartono, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Sebidang tanah yang di atasnya berdiri satu unit rumah sejumlah delapan belas juta rupiah diterima dari Sutarjo di Paisirian tanggal 16 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 13 juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-3 ;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli antara Kartono dengan Sutarjo tertanggal 16 Oktober 2004, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
5. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor: 3508-KM-20122021-0049 yang dikeluarkan oleh Pencatatan Sipil Kabupaten Lumajang tanggal 20 Desember 2021 tercatat atas nama Sutarjo, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1242 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang tanggal 04 Agustus 2017 tercatat pemegang hak atas nama Kartono, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2023 tercatat nama wajib pajak atas nama Kartono, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2005 tercatat nama wajib pajak atas nama Kartono, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;

Menimbang, bahwa bukti Fotokopi bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4, T- T-6, T-7, T-8 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, oleh karenanya telah memenuhi syarat-syarat sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti foto kopi surat-surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu: saksi Watin dan saksi Slamet Ismail yang didengar keterangannya dibawah Sumpah sesuai dengan agamanya, dimana keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Saksi 1. Watin:

- Bahwa saksi kenal dengan Comario karena ayah Comario adalah adik saksi;
- Bahwa saksi tahu jika nama orang tua Comario adalah Kartono dan Tumi;
- Bahwa saksi tahu jika Kartono dan Tumi memounyai 2 (dua) orang anak yaitu, Sondang Bramono dan Comario;
- Bahwa setahu saksi rumah Kartono dijual dengan harga Rp Rp.18.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi rumah Kartono yang dijual tersebut dibeli oleh Sutarjo;
- Bahwa setahu saksi Sutarjo adalah ayah dari Meilan Putri;
- Bahwa setahu saksi rumah yang dijual oleh Kartono tersebut adalah atas nama Kartono;
- Bahwa setahu saksi saat itu yang dijual oleh Kartono adalah rumah dan tanahnya;
- Bahwa tanah yang terletak disebelah rumah Kartono yang dijual tersebut adalah tanah milik saksi;
- Bahwa rumah kosong yang terletak disebelah rumah kartono adalah rumah saksi, saat ini masih kosong namun dulu ada yang mengontrak ;
- Bahwa setahu saksi batas-batas obyek sengketa tersebut yaitu:
 - Utara : jalan setapak/jalan desa
 - Barat : rumah Bawon
 - Selatan : jalan setapak
 - Timur : rumah Suwono

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu perjanjian jual beli rumah tersebut karena perjanjian tersebut dirumah saksi;
 - Bahwa setahu saksi saat penandatanganan perjanjian jual beli rumah tersebut Kartono juga hadir;
 - Bahwa setahu saksi Kartono datang sendiri;
 - Bahwa setahu saksi yang hadir saat penandatanganan rumah tersebut adalah Kartono, Sutarjo dan Slamet;
 - Bahwa setahu saksi yang membawa surat perjanjian jual beli rumah tersebut adalah Sutarjo;
 - Bahwa setahu saksi setelah penandatanganan surat perjanjian tersebut, Kartono masih tinggal dirumah tersebut tapi tidak lama kemudian Kartono pindah tinggal di Desa Tempeh;
 - Bahwa setahu saksi rumah Kartono yang dijual tersebut dahulu jelek dan sekarang sudah bagus diperbaiki oleh Meilan yang tidak lain adalah anak dari Sutarjo;
 - Bahwa setahu saksi rumah yang dijual tersebut adalah rumah Kartono;
 - Bahwa setahu saksi rumah tersebut awalnya adalah pemberian dari budhanya Kartono dan kemudian dijual oleh Kartono kepada Sutarjo;
 - Bahwa saksi tidak tahu jika ada perubahan pada buku leter c desa;
 - Bahwa setahu saksi rumah yang dijual oleh Kartono tersebut adalah atas nama Kartono;
 - Bahwa saat melakukan jual beli rumah tersebut, Karnoto menyampaikan kepada saksi jika saksi diuruh tandatangan karena Kartono hendak menjual tanahnya kepada Sutarjo;
 - Bahwa setahu saksi rumah tersebut dijual oleh Kartono karena Karnoto memiliki tanggungan hutang di Bank BRI;
 - Bahwa setahu saksi, hutang Karnoto dibayar oleh Sutarjo yaitu ayah dari meilan;
 - Bahwa saat perjanjian jual beli rumah tersebut, saksi juga ikut bertandatangan;
 - Bahwa setahu saksi yang hadir saat itu ada Sutarjo, Kepala Desa dan Camat;
 - Bahwa setahu saksi saat dilakukannya penandatanganan perjanjian jual beli rumah Kartono tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak keluarga;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi 2. Slamet Ismail:

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tentang rumah Kartono yang dijual;
- Bahwa setahu saksi Kartono menjual rumah tersebut untuk modal jualan;
- Bahwa setahu saksi rumah yang dijual oleh Kartono tersebut berasal dari orangtuanya;
- Bahwa saksi tahu saat pembayaran terhadap jual beli rumah Kartono tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu uang hasil penjualan rumah tersebut digunakan oleh Kartono untuk apa;
- Bahwa setahu saksi batas-batas obyek sengketa tersebut yaitu:
 - Utara : jalan setapak
 - Barat : rumah Bawon
 - Selatan : jalan setapak
 - Timur : rumah Suwono
- Bahwa setahu saksi sertifikat rumah yang dijual oleh Kartono tersebut ada di Bank;
- Bahwa setahu saksi sertifikat rumah tersebut di anggunkan di Bank oleh Kartono sebagai jaminan;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dijual oleh Kartono dengan harga Rp.18.000.000,00 (delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi sertifikat rumah yang dijual oleh Kartono tersebut ada di Bank BRI;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut akan di lelang karena sertifikat rumah tersebut dijadikan jaminan di Bank;
- Bahwa setahu saksi tujuan Kartono menjual rumah tersebut untuk melunasi hutangnya di Bank dan untuk modal usaha;
- Bahwa setahu saksi jual beli rumah tersebut terjadi pada tahun 2004;
- Bahwa setahu saksi saat proses jual beli rumah tersebut ada Kepala Desa dan Kepala Dusun;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg, Majelis Hakim juga memandang perlu untuk dilakukan Pemeriksaan setempat ke lokasi tanah obyek sengketa untuk membuat terang tentang keberadaan tanah obyek sengketa, dimana tanah obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 seluas 191 M2. dengan dibantu oleh

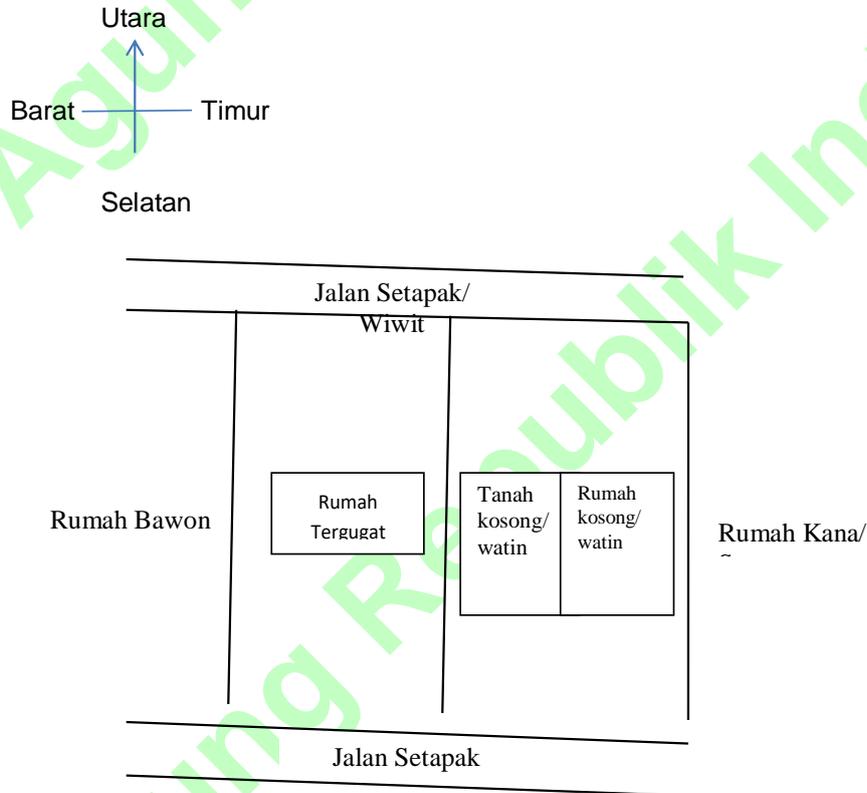
Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. Siswadi, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat, yang kemudian di dapatkan fakta-fakta dan gambar sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 27 Januari 2023;



Menurut Penggugat batas-batas tanah sengketa :

- Sebelah Timur : Rumah Kana/Suwono
- Sebelah Barat : Rumah Bawon
- Sebelah Selatan : Jalan setapak
- Sebelah Utara : Jalan Setapak/ Wiwit

Menurut Tergugat telah menunjukkan batas-batas tanah, dimana pihak Tergugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat bukan keseluruhan sebagaimana batas-batas yang ditunjuk oleh Penggugat, karena tanah kosong dan bangunan kosong yang terletak disebelah Timur dikuasai oleh orang lain atas nama Watin ;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Kesimpulannya pada tanggal 20 Februari 2023 dan Tergugat menyampaikan kesimpulannya tanggal 22 Februari 2023, yang isinya dianggap termasuk dalam putusan ini,;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan/eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan/eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan/eksepsi prosesuil adalah tangkisan/eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan/eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan tangkisan/eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil jawaban dari Tergugat, dalam dalil jawabannya tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur

Bahwa Gugatan Penggugat dengan penyebutan identitas salah atau **Error in Pesona** dimana identitas Tergugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Meilan Putri Hidayati binti Sutarjo, namun identitas yang saya miliki adalah Melan Putri Hidayati sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang saya miliki. Bahwa secara faktual dan formal identitas Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) tidak sesuai dengan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan. Karena itu Gugatan Penggugat sudah harusnya dinyatakan tidak diterima.



2. Bahwa saya merasa dirugikan dalam masalah ini sehingga mengalami kerugian secara formil maupun materiel yang menguras banyak waktu, tenaga, pikiran, dan biaya oprasional.
3. Bahwa gugatan tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, dimana gugatan Penggugat yang keliru dan tidak berdasar karena secara jelas bahwa sudah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Kartono (alm) ayah dari Pengguat dengan Sutarjo (alm) ayah dari Tergugat. Didasari dengan bukti-bukti yang kuat dengan kumpulan alat bukti Surat Pernyataan, Kwitansi, Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Pembayaran Pajak Tahunan tanah dan bangunan.
4. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaand*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi poin 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur dengan alasan bahwa Gugatan Penggugat dengan penyebutan identitas salah atau Error in Pesona dimana identitas Tergugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Meilan Putri Hidayati binti Sutarjo, namun identitas yang saya miliki adalah Melan Putri Hidayati sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk yang saya miliki. Bahwa secara faktual dan formal identitas Tergugat berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) tidak sesuai dengan yang didalilkan Penggugat dalam gugatan. Karena itu Gugatan Penggugat sudah harusnya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati uraian dalil eksepsi tersebut, maka apa yang dikemukakan termasuk kedalam eksepsi tentang eksepsi **error in persona**, Majelis Hakim akan menilai apakah dengan adanya kesalahan penulisan identitas Tergugat tersebut, maka gugatan penggugat dapat dikatakan mengandung cacat error in persona ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati identitas yang termuat didalam gugatan Penggugat tersebut nama yang tercantum dan didudukkan sebagai pihak Tergugat adalah Meilan Putri Hidayati binti Sutarjo, sedangkan menurut Tergugat namanya sesuai dengan identitas Tergugat didalam Kartu Tanda Penduduk milik Tergugat adalah Melan Putri Hidayati,

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Majelis berpendapat bahwa hal tersebut adalah hanya kesalahan pengetikan atau *critical eror*, bahwa terhadap adanya kurang lengkapnya penulisan tersebut tidak harus dipandang secara formalistik legal thingking/pemikiran formalitas, yang kaku penerapannya, sehingga dapat mematikan hak Penggugat untuk mengajukan tuntutan terhadap haknya yang dilanggar, oleh karena nyata yang dimaksud dalam gugatan adalah Tergugat, sesuai dengan alamat dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa pada saat dibacakan gugatan dan setelah dicocokkan identitas Tergugat di muka persidangan pada saat sidang pertama Tergugat tersebut hadir dan menyatakan tidak keberatan atas identitas Tergugat tersebut dan membenarkannya, selain itu bahwa dari relas-relas panggilan yang dilaksanakan secara sah oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lumajang semua relas panggilan tersebut diterima serta ditandatangani langsung oleh Tergugat, hal mana menunjukkan bahwa identitas tersebut adalah benar dan juga menunjukkan bahwa benar Tergugatlah yang digugat oleh Penggugat, oleh karena dalil eksepsi dari Tergugat tersebut patutlah ditolak serta dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pada poin 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa bahwa saya merasa dirugikan dalam masalah ini sehingga mengalami kerugian secara formil maupun materiel yang menguras banyak waktu, tenaga, pikiran, dan biaya operasional. Bahwa gugatan tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, dimana gugatan Penggugat yang keliru dan tidak berdasar karena secara jelas bahwa sudah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Kartono (alm) ayah dari Penggugat dengan Sutarjo (alm) ayah dari Tergugat. Didasari dengan bukti-bukti yang kuat dengan kumpulan alat bukti Surat Pernyataan, Kwitansi, Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Pembayaran Pajak Tahunan tanah dan bangunan. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaand).

Menimbng, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang disampaikan tersebut telah masuk kedalam materi pokok perkara, karena tentang adanya kerugian yang diderita oleh Tergugat untuk proses perkara ini perlu dibuktikan dipersidangkan, kemudian permasalahan apakah gugatan Penggugat memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara hal mana juga menuurt hemat Majelis Hakim telah memasuki

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



materi pokok perkara yang harus melalui proses pembuktian, oleh karenanya dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum adan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil ekspesi yang diajukan oleh Tergugat, tidak beralasan hukum oleh karenanya patutlah untuk ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat Gugatan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan, dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtelijk Plaatsopneming*) yang dilaksanakan pada 27 Januari 2023, terhadap tanah obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Krajan RT.05/RW.02, Desa Condro, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1242 seluas 191 M2. Atas nama Kartono ;

Menurut Penggugat batas-batas tanah sengketa :

Sebelah Timur : Rumah Kana/Suwono

Sebelah Barat : Rumah Bawon

Sebelah Selatan : Jalan setapak

Sebelah Utara : Jalan Setapak/ Wiwit

Menurut Penggugat telah menunjukkan batas-batas tanah dan namun oleh pihak Tergugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat hanya sebatas bangunan saja sedangkan tanah dan bangunan sebelah Timur tanah yang dikuasai oleh Tergugat dikuasai oleh orang lain atas nama Watin

Hasil pemeriksaan tersebut sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 27 Januari 2023, oleh Majelis Hakim selanjutnya bidang tanah dengan batas-batas yang disebutkan oleh Penggugat tersebut disebut sebagai **tanah obyek sengketa** ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati hasil dari Pemeriksaan Setempat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun dalil-dalil eksepsi dari tergugat telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, akan tetapi dari hasil pemeriksaan setempat tersebut Majelis Hakim menemukan fakta baru terhadap objek yang disengketakan, sehingga untuk hal tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkara gugatan Penggugat, Majelis Hakim secara Ex Officio akan mempertimbangkan formalitas dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat dari segi obyek berupa tanah dan bangunan yang dijadikan sengketa dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa hak Hakim secara Ex Officio adalah hak yang melekat pada Hakim yang penerapannya dilakukan karena Jabatan semata-mata demi terciptanya keadilan bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah menelaah dan meneliti dalil-dalil gugatan Penggugat, dalam dalil gugatan tersebut diuraikan bahwa dasar Tergugat untuk menempati dan menguasai objek sengketa adalah berawal dari adanya jual beli antara ayah Tergugat yang bernama Sutarjo dengan ayah Penggugat yang bernama Kartono, dimana proses jual beli tersebut hanya menggunakan Akta dibawah tangan berupa surat pernyataan adanya jual beli, namun dalam uraian dalil selanjutnya Penggugat menguraikan bahwa dalam jual beli tersebut ayah dari Tergugat belum melunasi secara keseluruhan pembayaran terhadap tanah objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya surat pernyataan tersebut merupakan bentuk perbuatan perjanjian dan telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan dalam posita Penggugat angka 8 sampai dengan angka 9, Pengugat menguraikan perbuatan ayah Tergugat atas nama Sutarjo, yang jika di cermati adalah merupakan perbuatan "ingkar janji/ wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dari persetujuan (agreement), sementara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdata, lahir sebagai akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya, sehingga jika dihubungkan dengan hukum yang mengatur, maka pada dasarnya Gugatan tidak dibenarkan :1) mencampur adukan wanprestasi dengan PMH dalam Gugatan, 2) dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam Gugatan jika terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi, 3) atau tidak tepat jika Gugatan wanprestasi sedang peristiwa yang terjadi secara obyektif ialah PMH, oleh karenanya konstruksi Gugatan mengandung kontradiksi, dan Gugatan dinyatakan obscur libel (tidak jelas) ;

Menimbang, bahwa selain itu setelah mencermati hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada Hari Jumat, Tanggal 27 Januari 2023 saat melakukan pemeriksaan terhadap tanah obyek sengketa, ternyata tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat hanya sebatas rumah dan bangunan saja, yang mana setelah diamati luasan tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut hanya sebagian saja dari tanah objek sengketa, sehingga menurut

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj

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)



Majelis Hakim, pihak Tergugat tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap tanah sengketa yang sebagiannya lagi berupa tanah kosong dan bangunan, fakta tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak secara cermat dalam menentukan objek sengketa baik batas-batas maupun luasan tanah yang dikuasai oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta saat dilaksanakan pemeriksaan setempat, bahwa tanah kosong dan bangunan yang berada diatas tanah sengketa yang terletak disebelah Timur tanah yang dikuasai oleh Tergugat tidak dikuasai oleh Tergugat, namun saat pemeriksaan terungkap bahwa tanah kosong dan rumah kosong merupakan milik dari orang yang bernama WATIN, dimana saat pemeriksaan saksi dipersidangan juga dihadirkan WATIN sebagai saksi oleh Tergugat dan saksi tersebut menyatakan bahwa tanah kosong dan bangunan kosong yang berada disebelah Timur tanah dan rumah Tergugat adalah tanah dan bangunan miliknya ;

Menimbang, bahwa uraian tersebut menunjukkan juga bahwa penggugat tidak benar-benar mengetahui letak batas dan luasan tanah yang dikuasai oleh Tergugat, hal mana menyebabkan tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas sehingga gugatan Penggugat mengandung kekaburan secara hukum (Abscuur Libel), begitu pula Penggugat juga tidak mengetahui siapa-siapa saja yang menguasai tanah sengketa karena faktanya tanah tersebut sebagiannya lagi dikuasai oleh saksi atas nama Watin, sehingga Watin seharusnya juga didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa apabila saksi atas nama Watin tidak di ikutsertakan sebagai pihak, maka penyelesaian perkara Aquo tidak bisa dilakukan secara tuntas dan menyeluruh karena masih menyisakan persoalan dengan saksi atas nama Watin, selain itu seandainya gugatan penggugat dikabulkan dan setelah mempunyai kekuatan hukum tetap akan menyulitkan proses eksekusinya karena masih ada pihak yang berkeberatan terhadap proses tersebut karena merasa bukan pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpandangan bahwa disinilah perlunya ketelitian dan kecermatan pihak penggugat didalam menyusun dan menempatkan seseorang sebagai pihak didalam gugatannya, dimana masih terdapat pihak yang seharusnya didudukkan sebagai pihak Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut adalah *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara ;

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis hakim beperndapat bahwa gugatan penggugat adalah kabur (Obscuur libel) dan eror in persona dalam bentuk cacat plurium litis consortium, yaitu tidak lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak yang berperkara oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankiljkverklard*)

Mengingat pasal - pasal dalam KUH Perdata, pasal - pasal dalam HIR serta Peraturan Hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat di Terima (*Niet Onvantkelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.870.500 (satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lumajang, pada hari **Senin** tanggal **27 Februari 2023**, oleh kami **REDITE IKA SEPTINA, S.H.M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H.M.H.** dan **PUTU AGUNG PUTRA BAHARATA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **8 Maret 2023**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Drs. SISWADI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lumajang, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I GEDE ADHI GANDHA WIJAYA, S.H.M.H. REDITE IKA SEPTINA, S.H.M.H.,

PUTU AGUNG PUTRA BAHARATA, S.H.

PANITERA,

Drs. SISWADI, S.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses	Rp.	100.000,-
3. Biaya Penggandaan berkas	Rp.	10.500,-
4. PNBP Surat Kuasa.....	Rp.	10.000,-
5. PNBP Panggilan.....	Rp.	10.000,-
6. Biaya Penggilan	Rp.	600.000,-
7. Biaya Pelaksanaan PS.....	Rp.	1000.000,-
8. PNBP PS.....	Rp.	10.000,-
9. Biaya Sumpah.....	Rp.	80.000,-
10.Redaksi.....	Rp.	10.000,-
11.Materai.....	<u>Rp.</u>	<u>10.000,-</u>
Jumlah	Rp.	1.870.500,-

(satu juta delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 27 dari 26 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Lmj

Disclaimer

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

Halaman 27