



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**LUKMAN HAKIM**, bertempat tinggal di Tumpeng, RT : 017 RW : 07, Desa Tumpeng, Kecamatan Wonosari Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAIFUL BAKRI, S.H., M.H., Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum PENGACARA JARINGAN RAKYAT SITUBONDO “PERJAKA SITUBONDO” yang beralamat di Merak No. 02 Patokan Situbondo berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

**R. ANDY PRASETYO. AHT**, bertempat tinggal di Bendulmerisi Permai, Q/24, RT.07, RW.09, Kelurahan Bendulmerisi, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**SITI AISA**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Barat, RT 02 RW 011, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, namun saat ini tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**RIYAN QUSAIRI**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Barat, RT 02, RW. 011, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, namun saat ini tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

**SAINIATUN**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Barat, RT 02, RW 011, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, namun saat ini tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



**MUHAMMAD BAIRUDIN**, bertempat tinggal di Dusun Semiring Barat, RT.02, RW.011, Desa Semiring, Kecamatan Mangaran, Kabupaten Situbondo, namun saat ini tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL** Kabupaten Situbondo, beralamat di Jln. PB. Sudirman, No. 22A Situbondo, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2024/PN Sit, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa SITI AISA (*in casu Tergugat II*) dengan RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam) telah menikah secara sah pada hari Kamis tanggal 24 Juli 1997 status SITI AISA (*in casu Tergugat II*) Perawan dan RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam) Jejaka di hadapan Pejabat Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Ra'as, Kabupaten Sumenep, dengan Akta Nikah Nomor: 55/ 13/ VII / 97;
2. Bahwa SITI AISA (*in casu Tergugat II*) dengan RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam) setelah menikah tersebut SITI AISA (*in casu Tergugat II*) dengan RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam) hidup bersama dalam rumah tangga sebagai suami istri, telah melakukan hubungan layaknya suami istri (ba'dad dukhul) dan memiliki 3 (tiga) orang anak bernama:
  - 2.1 RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*)
  - 2.2 SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*)
  - 2.3 MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*);
3. Bahwa semasa hidupnya RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam) pada tanggal 27 Oktober 2014 telah membeli sebidang tanah milik Haji Taufik Arahman dengan Sertipikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama Haji Taufik Arahman yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo dengan Batas – batas:

Sebelah Selatan : Tanah milik P. Sutris

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Barat : Tanah milik H. Baihaki

Sebelah Timur : Tanah milik P. Salamet

dan pada tanggal 19 November 2014 telah terjadi Peralihan Hak ke RAHMAT (saat ini telah meninggal dunia dalam keadaan beragama islam)

Selanjutnya disebut sebagai ----- OBJEK SENGKETA:

4. Bahwa semasa hidupnya RAHMAT adalah seorang pengusaha ikan laut namun usahanya tersebut mengalami kebangkrutan selain kebangkrutan RAHMAT juga terlilit hutang yang begitu besar sehingga RAHMAT pada tanggal 27 Desember 2018 menjual Objek Sengketa kepada R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) dan menyampaikan bahwasanya RAHMAT dan SITI AISIA (*in casu Tergugat II*) siap membantu membaliknama Objek Sengketa ke R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) namun ketika ditanya sertifikat ada dimana, RAHMAT menyampaikan bahwasanya Sertipikat Hak Milik akan diserahkan paling lambat tanggal 7 Januari 2019;
5. Bahwa pada tanggal 7 Januari 2019 R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) mendatangi RAHMAT dengan maksud hendak mengambil sertifikat akan tetapi RAHMAT menjawab bahwasanya Sertipikat Hak Milik sedang di agungkan ke PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Jember dan meminta R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) untuk membayar tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Jember agar sertifikat Hak milik bisa dikeluarkan, hal tersebut disetujui oleh R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*);
6. Bahwa ditanggal itu pula yaitu tanggal 10 Januari 2019 Rahmat meminta untuk dibuatkan Kwitansi Jual Beli Tanah seharga Rp. 491.500.000,- (*empat ratus Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*), harga tersebut sebenarnya bukanlah harga tanah didaerah Curah Jeru namun Rahmat dan SITI AISIA (*in casu Tergugat II*) memintanya untuk ditulis dengan nominal tersebut yaitu sesuai dengan jumlah uang milik R.

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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

ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) yang berada di RAHMAT dan ditambah biaya pengambilan Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT yang mana Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT telah dijadikan Objek Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Jember.

7. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2019 R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) mendapatkan kabar duka dari SITI AISA (*in casu Tergugat II*) yang mengabarkan bahwasanya RAHMAT telah meninggal dunia, mendengar kabar tersebut R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) menanyakan kembali kepada SITI AISA (*in casu Tergugat II*) mengenai uang sebesar Rp. 491.500.000,- (*empat ratus Sembilan puluh satu juta lima ratus ribu rupiah*), SITI AISA (*in casu Tergugat II*) menjawab bahwasanya dirinya dan RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) tetap pada amanah yang diberikan Alm. RAHMAT untuk membantu R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) untuk proses pembaliknamaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT ke R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*);
8. Bahwa pasca 40 hari meninggalnya Rahmat, SITI AISA (*in casu Tergugat II*) mengajak R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) untuk bersama – sama melunasi dan mengambil Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT yang berada di PT. Bank Tabungan Negara Tbk Cabang Jember, setelah mengambil Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT kemudian Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT oleh SITI AISA (*in casu Tergugat II*) diserahkan kepada R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) dan setelah Sertipikat Hak Milik 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT diserahkan kepada R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) kemudian SITI AISA (*in casu Tergugat II*) berpesan kepada R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) apabila hendak melakukan baliknama agar menghubungi dirinya;
9. Bahwa pada tahun 2020 R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) telah mengalami penurunan finansial akibat pandemic Covid-19 sehingga R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) pada tahun 2021 menawarkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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)



Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo kepada LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*);

10. Bahwa setelah melakukan penawaran kemudian R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) mendatangi LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) dengan diketahui oleh SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) untuk melakukan transaksi jual beli dan dari transaksi tersebut telah disepakati harga yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*) dengan demikian sejak terjadinya kesepakatan bahwasanya pada saat di PPAT yang akan melakukan proses jual beli adalah SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) dengan LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) maka LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) menguasai Objek sengketa hingga saat ini;
11. Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli, LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) menghubungi ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) untuk membantu menghubungi SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) dan ketika dihubungi oleh ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*), SITI AISA (*in casu Tergugat II*) siap membantu Proses Pembalikhamaan ke LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) dan SITI AISA (*in casu Tergugat II*) mengurus berkas – berkas yang dibutuhkan berupa Copy Buku Nikah, Copy KTP atasnama SITI AISA, Copy KTP atasnama RAHMAT, Akta Kematian atasnama RAHMAT, Surat Keterangan Waris dari alm. Rahmat, Surat Kuasa Waris SITI AISA, SPPT tahun 2021;
12. Bahwa semua berkas yang disiapkan oleh SITI AISA (*in casu Tergugat II*) kemudian bersama – sama diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Situbondo yang selanjutnya untuk dibuatkan Akta Jual Beli yang mana ketika selesai pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat akan dihubungi untuk menandatangani Akta Jual Beli namun ketika Akta Jual Beli selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Situbondo, SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) tidak memenuhi panggilan PPAT sehingga Akta Jual Beli tidak dapat ditandatangani dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa Akta Jual Beli, BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Situbondo (*in casu Turut Tergugat I*) tidak dapat memproses pembaliknamaan ke atasnama LUKMAN HAKIM;

13. Bahwa atas peristiwa tersebut Penggugat mencari SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) namun hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Penggugat sampai saat ini menguasai Objek sengketa berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo yang didapat dari membeli tidak dapat dibaleknama atasnama LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*);

14. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik dan antara Penggugat dengan Para Tergugat telah sama – sama mengakui bahwasanya sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo telah dijual dan dibeli oleh Penggugat akan tetapi SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) tidak menandatangani Akta Jual Beli oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo untuk menghukum SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) untuk melanjutkan Proses Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Situbondo atau Menghukum BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Situbondo (*in casu Turut Tergugat I*) untuk melakukan Pembaliknamaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT ke atasnama LUKMAN HAKIM berdasarkan Paragraf 6 Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

15. Bahwa akibat perbuatan SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) telah jelas – jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum karena SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) tidak melanjutkan proses Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



sehingga Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil;

16. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat menimbulkan kerugian Materiil dan Immateriil terhadap Penggugat

16.1 Kerugian Materiil

Bahwa Penggugat adalah orang yang telah dirugikan berdasarkan peraturan perundang – undangan dan Penggugat sebelum adanya permasalahan ini uang yang dibuat bayar ke Tergugat I rencananya akan digunakan untuk usaha dagang sembako maka uang yang dibayarkan kepada tergugat sebesar Rp. 270.000.000,- (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*) yang mana Penggugat dapat menghasilkan bersih dalam 1 (satu) bulan sebesar Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta*) namun karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak menandatangani Akta Jual Beli maka Penggugat mengalami kerugian hingga saat ini sudah 31 bulan sehingga dapat dirinci sebagai berikut  $31 \text{ Bulan} \times \text{Rp. } 25.000.000,- = \text{Rp. } 775.000.000,-$  (*tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan demikian mohon majelis hakim menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 775.000.000,- (*tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

16.2 Kerugian Immateriil

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yang tidak sesuai dengan apa yang disampaikan secara melawan Hukum telah mengakibatkan kerugian Immateriil yaitu berupa tekanan Psikologis dan stress akibat dari perbuatan Para Tergugat dan tekanan Psikologis ini tidak dapat diukur dengan uang berapapun jumlahnya, namun untuk memudahkan Majelis Hakim pemeriksa dalam mengambil keputusan, maka tidak berlebihan dan sepantasnya Para Tergugat di hukum untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

17. Bahwa total keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp. 1.275.000.000,- (*satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) yang harus dibayarkan Para Tergugat sekaligus dan tunai seketika kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);



18. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan atas perbuatan Tergugat tersebut yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar, maka sudah sepantasnya apabila pihak Tergugat dihukum untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365 "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";
19. Bahwa Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:
- ☐ ada perbuatan melawan hukum;
  - ☐ ada kesalahan;
  - ☐ ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - ☐ ada kerugian.
20. Bahwa Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut Bahwa Unsur ada perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari Para Tergugat yang melanggar/melawan hukum yaitu Para Tergugat seharusnya membantu Penggugat untuk proses pembalikhnamaan atas Obyek sengketa Karena Penggugat telah membayar sejumlah uang kepada Para Tergugat atas Jual Beli Obyek sengketa berupa tanah;
21. Bahwa unsur adanya kesalahan, adanya kesalahan yang dimaksud adalah karena kesengajaan atau karena kealpaan yaitu Para Tergugat sengaja tidak membantu Penggugat untuk membuat akta Jual Beli;
22. Bahwa unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan Maksudnya adalah ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul karena Para Tergugat tidak mau memproses akta Jual beli maka Penggugat mengalami kerugian karena Penggugat tidak bisa melaksanakan aktivitas seperti biasanya, Penggugat harus bolak balik menghadiri kemauan Para Tergugat;
23. Bahwa unsur adanya kerugian yaitu kerugian secara materiil dan Immateriil;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Materiil Penggugat adalah Penggugat tidak dapat memutar uang yang sudah diserahkan kepada Para Tergugat yang mana hal tersebut adalah uang modal untuk dagang Sembako;

Kerugian Immateriil dari Penggugat yaitu Penggugat kecewa dan menyesal telah percaya dan membeli Obyek Sengketa yang ditawarkan Para Tergugat dan tidak hanya penyesalan dan kekecewaan, dengan Para Tergugat tidak mau membuat akta jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat, Penggugat mengalami kegelisahan dan kekhawatiran sehingga mengganggu aktivitas sehari – hari;

24. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat mengulur – ulur waktu melaksanakan isi putusan, oleh sebab itu mohon supaya para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari untuk setiap kelalaian Para Tergugat sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
25. Bahwa karena Gugatan dalam perkara ini adalah berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan didukung oleh bukti – bukti autentik maka sangat beralasan jika Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan atau Upaya Hukum Luar Biasa;
26. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sebagaimana terurai dan terperinci tersebut diatas, Penggugat sanggup membuktikan semua dalil – dalil tersebut diatas berdasarkan fakta dan bukti – bukti yang dimiliki Penggugat;
27. Bahwa karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini timbul akibat perbuatan Para Tergugat maka Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Situbondo C.q Majelis Hakim Pemeriksa/Mengadili Perkara a qou untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Situbondo melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum Bahwa Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Jual Beli antara RAHMAT, SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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)



(*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) dengan R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*), LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo dengan Batas – batas:

Sebelah Selatan : Tanah milik P. Sutris

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Barat : Tanah milik H. Baihaki

Sebelah Timur : Tanah milik P. Salamet

adalah Jual Beli yang sah

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Jual Beli antara R. ANDY PRASETYO. AHT (*In casu Tergugat I*) dengan LUKMAN HAKIM (*in casu Penggugat*) berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo dengan Batas – batas:

Sebelah Selatan : Tanah milik P. Sutris

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Barat : Tanah milik H. Baihaki

Sebelah Timur : Tanah milik P. Salamet

adalah Jual Beli yang sah;

5. Menghukum SITI AISA (*in casu Tergugat II*), RIYAN QUSAIRI (*in casu Tergugat III*), SAINIATUN (*in casu Tergugat IV*), dan MUHAMMAD BAIRUDIN (*in casu Tergugat V*) untuk membantu LUKMAN HAKIM (*in Casu Penggugat*) dalam Proses Pembaliknamaan dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Situbondo;
6. Menghukum BADAN PERTANAHAN NASIONAL Kabupaten Situbondo (*in casu Turut Tergugat I*) untuk melakukan Pembaliknamaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atasnama RAHMAT ke atasnama LUKMAN HAKIM;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yaitu sebesar sebesar sebesar Rp. 1.275.000.000,- (*satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) yang harus dibayarkan Para Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekaligus dan tunai seketika kepada Penggugat setelah putusan berkekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

8. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsong*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari untuk setiap kelalaian Para Tergugat sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi dan atau Upaya Hukum Luar Biasa;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan a quo;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain, Mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex eaquo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat dan Turut Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang dan panggilan umum melalui Kantor Bupati tanggal 7 Februari 2024, tanggal 22 Maret 2024 dan tanggal 8 Mei 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat dan Turut Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara a quo dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat I, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, maka atas perintah Majelis Hakim di persidangan, Penggugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Kutipan akta Nikah Nomor: 55/13/VII/1997, tanggal 24 Juli 1997, atas nama Rahmat dan Siti Aisa, diberi tanda bukti P-1;

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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)



2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Rahmat, tertanggal 20 Maret 2013, diberi tanda bukti P-2
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, tertanggal 02 Desember 2012, atas nama Rahmat, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, tertanggal 02 Desember 2012, atas nama Rahmat, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 1803 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kab Situbondi, tertanggal 31 Desember 2013, atas nama Rahmat, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM N. 1803 atas Nama Rahmat, tertanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima dari Lukman Hakim uang sebesar Rp.270.000.000 ( Dua ratus tujuh puluh juta rupiah ) pembelian tanah dan Rumah di Curah Jeru tertanggal 16 Juni 2021, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Kematian atas nama: Rahmat, tanggal 13 Maret 2019, diberi tanda (bukti P- 8);
9. Fotokopi Surat Keterangan Waris, selanjutnya diberi tanda bukti P- 9;
10. Fotokopi Surat Kuasa Waris tanggal 15 April 2019, diberi tanda bukti P- 10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Lukman Hakim, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan yang dapat ditunjukkan sesuai aslinya hanya fotokopi bukti surat P-5, P-6, P-7 dan P-11, sedangkan lainnya merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. AHMAD BAIHAKI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, dan Tergugat namun saksi tidak ada hubungan keluarga baik karena hubungan darah maupun karena hubungan perkawinan atau pekerjaan;
- Bahwa Saksi ketahui adalah masalah jual beli rumah yang saat ini ditempati oleh Penggugat;
- bahwa pemilik rumah itu awalnya adalah Alm Pak. Rahmat. Namun setelah Pak Rahmat meninggal, dirumahnya tersebut terpasang plang rumah dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu yang memasang plang didepan rumah itu, selang beberapa hari kemudian ada seseorang yang ingin membeli rumah tersebut, kemudian P. Lukman menghubungi nomor yang tertera di plang tersebut dan ternyata nomor yang dihubungi oleh Penggugat ternyata nomornya P. Andik;
- Bahwa kemudian saksi mengetahui yang memasang plang itu adalah P. Andik dan P. Andik setelah P. Lukman hendak membelinya. Dan setelahnya sering wira – wiri untuk mengurus rumah tersebut setelah P. Rahmat meninggal dunia;
- Bahwa setelah dihubungi oleh P. Lukman menanyakan sertifikat rumah tersebut, Ada namun saya tidak tahu ada pada siapa sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tentang Kwitansi pembelian rumah antara P. Rahmat dan P. Andi
- Bahwa saksi pernah mendengar sebelum meninggal dunia P. Rahmat memiliki hutang kepada P. Andi. Dan ada jaminannya berupa sertifikah rumah.
- Bahwa saat penjualan rumah tersebut kepada Penggugat, saksi juga ada dilokasi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memasang plang penjualan tersebut;
- Bahwa setahu saksi P. Lukman sudah lama tinggal disana;
- Bahwa sebelumnya P. Lukman mengontrak disana kepada P. Andik. Kemudian yang saya tahu harga jual belinya sekitar Rp. 260.000.000.00, ( dua ratus enam puluh juta rupiah);
- Yang menenmpati rumah sengketa sekarang adalah Penggugat yaitu P. Lukman, sekitar 2 sampai 3 tahunan.
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang keberatan dari keluarga P. Rahmat kalau rumah itu ditempati P. Lukman.





- Bahwa terhadap tanah dan rumah yang jadi sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama P. Rahmat;
- Bahwa saat ini sertifikatnya dipegang P. Andi.
- Bahwa P. Lukman bisa menempati rumah itu karena P. Andi menjual rumah kepada P. Lukman.

2. HASAN BASRI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, dan Tergugat namun saksi tidak ada hubungan keluarga baik karena hubungan darah maupun karena hubungan perkawinan atau pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli rumah P. Rahmat;
- Bahwa kebetulan rumah P. Rahmat bersebelahan dengan rumah bos saksi;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa P. Rahmat saat itu mengalami bangkrut dan meninggal. Dan Bos saksi saat itu mengatakan bahwa P. Rahmat rumahnya dijadikan jaminan karena modal pinjaman;
- Bahwa saksi tidak diberitahukan mengenai siapa yang memberi pinjaman tersebut ke P. Rahmat;
- Bahwa setelah P. Rahmat meninggal saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut. Namun setelah P. Rahmat meninggal kemudian ada Plakat / Plang rumah dijual;
- Bahwa saat itu saksi bertemu P. Lukman (Penggugat) yang hendak membeli dan setelah datang menghubungi P. Andi.
- Bahwa P. Lukman saat itu menceritakan mau membeli rumah tersebut;
- Bahwa batas – batas tanah yang jadi sengketa tersebut adalah sebelah Utara Jalan , sebelah selatan batasnya sawah, sebelah barat batasnya rumah saksi dan sebelah Timur batasnya rumah bos saksi.
- Bahwa selain Istrinya yaitu Tergugat II, P. Rahmat juga mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Para Tergugat;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



- Bahwa P. Lukman awalnya mengontrak dirumah tersebut dan sudah menempati rumah tersebut sekitar 2 sampai 3 tahun;
- Bahwa terhadap tanah dan rumah yang jadi sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama P. Rahmat;
- Bahwa saat ini sertifikatnya dipegang P. Andi.
- Bahwa P. Lukman bisa menempati rumah itu karena P.Andi menjual rumah kepada P. Lukman.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa P. Lukman membayar ke P. Andi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa jual belinya dilakukan dirumah itu;
- Bahwa saksi tahu bukti – buktinya jual beli rumah tersebut berupa kwitansi antara P. Lukman dengan P. Andi;
- Bahwa setahu saksi sertifikat rumah tersebut sudah dipegang P. Andi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Juni 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atas nama RAHMAT yang terletak di Kp. Barat RT 02 RW 02 Desa Curah Jeru Kecamatan Panji Kabupaten Situbondo dinyatakan sah, dan menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk membantu Penggugat dalam Proses balik nama Sertifikat tanah tersebut dan menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Situbondo;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak

*Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu AHMAD BAIHAKI dan HASAN BASRI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat yaitu apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah sengketa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dan bahwa karena jual beli bentuknya merupakan sebuah perjanjian, maka selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHP, dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yang dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai.

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata mengenai Kriteria pembeli beritikad baik yang merupakan penyempurnaan dari rumusan sebelumnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 5 tahun 2014 disebutkan bahwa kriteria dari pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata adalah:

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
    - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang telah diajukan Penggugat di persidangan dikaitkan dengan dalil gugatannya, maka yang menjadi objek jual beli dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang telah terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1803 luas 216 M<sup>2</sup> atas nama RAHMAT, yang terletak di Kp. Barat, RT. 02, RW.02, Desa Curah Jeru, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo;

Menimbang, bahwa dari apa yang sudah ditentukan dalam beberapa ketentuan yang disebutkan di atas yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga SEMA 4 Tahun 2016 sudah ditentukan bahwa terhadap peralihan hak jual beli tanah yang sudah bersertifikat dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan yang belum bersertifikat dilakukan menurut ketentuan

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

Menimbang, bahwa maksud daripada dilakukannya jual beli tersebut harus di hadapan PPAT ataupun dihadapan Lurah/ Kepala Desa setempat terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat berfungsi agar jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak tertutup sebagai jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut yang telah diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1803 atas nama Rahmat, dan bukti P-6 dan P-7 masing-masing berupa Kwitansi untuk pembayaran Jual Beli Tanah SHM No: 1803 atas Nama Rahmat, tertanggal 10 Januari 2019, dan Tanda Terima dari Lukman Hakim uang sebesar Rp.270.000.000 (Dua ratus tujuh puluh juta rupiah) pembelian tanah dan Rumah di Curah Jeru tertanggal 16 Juni 2021, yang merupakan bukti pembayaran atas jual beli tanah dan rumah yang dibuat hanya antara Penggugat dengan Tergugat I, namun Majelis Hakim tidak melihat adanya perbuatan jual beli sebagaimana yang ditentukan baik dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan secara terang dihadapan PPAT ataupun dilakukan menurut ketentuan Hukum Adat yaitu secara terang dan tunai, ataupun menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membeli objek tanah misalnya dengan melakukan pengecekan kepada kantor BPN atau ke kantor Lurah/ Desa tempat objek tanah tersebut untuk memastikan apakah benar objek tanah yang dibelinya tersebut adalah benar sudah menjadi milik Tergugat I, karena sebagaimana yang masih terdaftar dalam Sertipikat tanah tersebut dalam bukti P-5 adalah masih atas nama Rahmat.

Menimbang, bahwa begitu juga dari keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan mengenai adanya jual beli tersebut para saksi tersebut pada pokoknya hanya menerangkan bahwa mengetahui jual beli Penggugat dengan Tergugat I dari cerita Penggugat, namun tidak mengetahui mengenai harga dari jual beli atau apakah benar sebelumnya Tergugat I merupakan pemilik dari tanah yang didapatnya dari membeli kepada Rahmat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lainnya yang diajukan berupa Kutipan akta Nikah, Kartu Keluarga, beberapa Kartu Tanda Penduduk, serta Surat Keterangan Waris menurut Majelis Hakim hanya membuktikan mengenai hubungan kekeluargaan atau waris daripada Rahmat dengan Tergugat II

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit





sampai Tergugat V yang tidak mendukung dalil adanya jual beli terhadap objek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap petitum gugatan yang menuntut agar dinyatakan sah jual beli atas objek tanah sengketa sebagaimana petitum angka 3 (tiga) dan 4 (empat) harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum gugatan angka 2 (dua) yang menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menandatangani Akta Jual Beli merupakan suatu perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan:

“Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian Tersebut.”;

Dalam Yurisprudensi disebutkan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan (meliputi berbuat dan tidak berbuat) yang telah memenuhi salah satu kriteria (bersifat alternatif) yang diantaranya:

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya Penggugat telah dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yang menyatakan bahwa sah jual beli atas objek tanah sengketa, maka menurut Majelis Hakim perbuatan Para Tergugat yang sampai dengan saat ini tidak menandatangani Akta Jual Beli adalah bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Dengan demikian maka terhadap petitum angka 2 (dua) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum lainnya yang merupakan tuntutan yang bersifat asessor yang sangat berkaitan erat dengan dikabulkannya atau tidak dalil pokok dalam gugatan ini, maka oleh karena dalil pokok gugatan dalam petitum angka 2 (dua) dan 4 (empat) telah ditolak, maka menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 5 (lima) sampai dengan petitum angka 11 (sebelas) harus dinyatakan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dengan verstek;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dengan verstek maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.199.500,00 (dua juta seratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2024, oleh kami, Haries Suharman Lubis, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Rosihan Luthfi, S.H., dan I Made Muliarta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2024 dengan dihadiri oleh Abd. Mukti, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rosihan Luthfi, S.H.

Haries Suharman Lubis, S.H., M.H.

I Made Muliarta, S.H.

Panitera pengganti,

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



Abd. Mukti, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. ATK	: Rp	75.000,00
3. Penggandaan	: Rp	33.000,00
4. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
5. Biaya Panggilan	: Rp	1.291.000,00
6. PNBP Panggilan	: Rp	70.000,00
7. Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp	660.000,00
8. PNBP Pemeriksaan setempat	: Rp	10.000,00

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Meterai : Rp 10.000,00  
10. Redaksi : Rp 10.000,00 +

J u m l a h : Rp 2.199.500,00  
(dua juta seratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Sit

#### 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 22