



PUTUSAN

Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

**KARMINI**, NIK : 1671067112640075, Tempat/Tanggal lahir: Surakarta 31 Desember 1964, Umur 57 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Status Perkawinan, Janda di tinggal mati, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Alamat Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, sebagai..... **Penggugat I;**

**NUR HIDAYAH**, NIK : 1671065403860009 Tanggal lahir, Palembang 14 Maret 1986, Umur 36 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Status Perkawinan, Kawin, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Alamat, Jl. R. Sukanto Lorong Masjid Rt.007/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, sebagai..... **Penggugat II;**

**DWI UTAMI**, NIK : 1671066103900008, Tempat & Tanggal lahir, Palembang, 21 Maret 1990, Umur 32 tahun, Jenis kelamin perempuan, warga Negara Indonesia, pekerjaan Bidan, alamat di Jalan R Sukanto Lorong Masjid, No.85, Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, sebagai..... **Penggugat III;**

**SLAMET ABDUL AZIZ**, NIK : 1671060707970004, Tempat & Tanggal lahir, Palembang, 07 Juli 1997, Umur 25 tahun, Jenis kelamin laki-laki, warga Negara Indonesia, pekerjaan buruh bangunan, alamat di Jalan R Sukanto Lorong Masjid, No.85, Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, sebagai..... **Penggugat IV;**

**NOVRI SUCI MUHAMMAD DON**, NIK : 1671060211020009, Tempat & Tanggal lahir, Palembang, 02 februari 2002, Umur 20 tahun,

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Jenis kelamin laki-laki, warga Negara Indonesia, pekerjaan ojek online, alamat di Jalan R Sukanto Lorong Masjid, No.85, Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, sebagai.....**Penggugat V;**

Penggugat I sampai dengan Penggugat V kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUH. NOVEL SUWA, S.H., M.M., M.SI, & FEBRI SUSANTI, S.H.**, yang kesemuanya adalah **Advokat** dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum “ **BIMA SAKTI** “ yang beralamat di Perkantoran Advokat Jalan Sekip Kebun Semai, Ruko No.5 Kelurahan Sekip Jaya Kecamatan Kemuning Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Agustus 2022 (surat kuasa terlampir), Selanjutnya disebut sebagai sebagai.....**PARA PENGGUGAT;**

**LAWAN**

**MUHAMMAD RIZAL**, NIK : 1607052502690002 Pekerjaan Karyawan BUMN Alamat Perumahan Griya Asri Blok B.1 No. 10 Rt.031/Rw.005 Kelurahan Tanah Mas, Kecamatan Talang Kelapa Kabupaten Banyuasin. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Fahmi Nugroho, S.H., M.H., Dodi Agustian, S.H., Masklara Belo Putro, S.H., Junialdi, S.H., Mujma'in Fikri, S.H. yang kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum FAHMI NUGROHO & REKAN beralamat di Jalan Merdeka No. 1069/C Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil Palembang, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2022. Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I;**

**SULISTIONO**, NIK : 1671063101850014 Pekerjaan Karyawan Rumah Sakit Bhayangkara , Alamat Jalan R Sukanto Lorong Masjid No.88, BR Rt.037/Rw.008 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang Sumatera Selatan 30114. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT II;**

**NOTARIS AHMAD FIRDAUS, S.H.,Mkn.,** yang beralamat Jalan Basuki Rahmat, Ario Kemuning, Kota Palembang, Sumatera



Selatan 30151. Selanjutnya disebut  
sebagai.....**TURUT TERGUGAT I;**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PALEMBANG**, yang  
beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No.99, Kelurahan Ilir D. I,  
Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, Provinsi Sumatera  
Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada sdr. Armawati,  
SH.,S.Mn., M.H., Kholisah, S.Sos., Dwi Nugraha, S.H., M.H.,  
Putri Septi Lia, SH., Edo Septiawan, S.H., Raudya Januarita,  
S.Kom., Irmansyah Teguh, SH., Cahya Hamzah Putra, SH.,  
Emilda Umni Daniati, SE., Lovita Try Khairani, A.Md., Yang  
semuanya selaku Staf / Karyawan Badan Pertanahan Nasional,  
yang beralamat di Jalan Kapten A. Rivai No. 99 Palembang, baik  
bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Tugas  
No.118/ST-16.71.MP.02/XI/2022 dan Surat Kuasa Nomor  
376/Sku-16.71.MP.02/XI/2022 masing-masing tanggal 30  
November 2022. Selanjutnya disebut  
sebagai.....**TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal  
22 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 23 November 2022 dalam  
Register Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai  
berikut:

1. Bahwa Para Penggugat Merupakan Ahli Waris yang sah dari  
almarhum Suwarno, semasa hidup Almarhum mempunyai sebidang  
tanah dan bangunan yang terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid  
Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota  
Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-  
tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas 185 m<sup>2</sup> ( seratus delapan  
lima persegi ) yang pada saat ini dikuasai atau ditempati oleh para ahli



waris yaitu Para penggugat yang merupakan dalam hal ini harta peninggalan tersebut menjadi objek sengketa;

2. Bahwa awal yang melatarbelakangi adanya gugatan ini berawal dari Tergugat I meminta bantuan kepada Tergugat II untuk membantu/mencari seseorang yang dapat meluluskan anak dari Tergugat I dalam seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri tahun 2019, atas dasar permintaan Tergugat I, kemudian Tergugat II berupaya mencari jalan untuk bisa memasukan anak Tergugat I menjadi Anggota Polri, kemudian Tergugat II bertemu dengan temannya salah satu (Oknum) Polisi yang bisa menjamin seseorang diterima menjadi Anggota Polri, namun dengan sejumlah biaya yang harus dikeluarkan atau bisa dikatakan gratifikasi atau suap, sehingga atas keterangan dari Oknum Polisi tersebut, Tergugat II memberikan informasi tersebut kepada Tergugat I untuk menyiapkan sejumlah dana guna persiapan anak Tergugat I menjadi salah satu anggota Polri, akan tetapi dalam serangkaian proses tahap penyeleksian penerimaan Anggota polri, anak dari Tergugat I dinyatakan TMS (Tidak memenuhi Syarat) dari standar nilai yang ditetapkan untuk masuk ketahap proses penyeleksian selanjutnya dan dinyatakan gugur. Berdasarkan hal tersebut sehingga menyebabkan Tergugat I meminta pengembalian uang kepada Tergugat II untuk biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I;
3. Bahwa berdasarkan desakan dari Tergugat I secara terus menerus yang meminta pengembalian uang, membuat Tergugat II bingung karena dirinya merasa sama sekali tidak menggunakan uang tersebut serta ketidakmampuan untuk mengembalikan uang yang membuat Tergugat II kehilangan arah dan menjadi gelap mata, selanjutnya sekitar Tahun 2021 bulan Mei Tergugat II kemudian mengambil secara diam-diam Sertifikat Hak Milik berupa tanah dan Bangunan Para Penggugat yang terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang;
4. Bahwa selanjutnya berselang satu bulan kemudian tepatnya tanggal 21 Juni 2022, Para Penggugat diminta oleh Tergugat II untuk datang ke kantor Turut Tergugat I. Sesampainya di kantor Turut Tergugat I, Para penggugat diminta untuk menandatangani sebuah dokumen yang telah disiapkan oleh Turut Tergugat I atas permintaan dari



Tergugat I yang dokumen tersebut tidak diketahui sebelumnya oleh Para Penggugat;

5. Bahwa faktanya pada saat di kantor Turut Tergugat I tersebut Sertifikat Hak milik atas rumah yang ditempati Para Penggugat, senyatanya ada dan di bawa oleh Tergugat II, sehingga Para Penggugat terkejut dan menanyakan kenapa Sertifikat hak milik tersebut dipegang oleh Tergugat II, selanjutnya tanggapan dari Tergugat II mengatakan Sertifikat hak Milik tersebut di ambil oleh Tergugat II secara diam-diam dari rumah Penggugat I sekitar satu bulan yang lalu pada tanggal 10 Mei 2021 karena Tergugat II didesak secara terus menerus oleh Tergugat I untuk memberikan jaminan atas permasalahan yang terjadi antara mereka, kemudian menindaklanjuti permintaan Tergugat II yang memohon-mohon dengan sangat kepada Para Penggugat untuk bersedia menandatangani dokumen-dokumen tersebut dan mengatakan Penandatanganan hanya sebatas sebagai jaminan, maka atas dasar permintaan itu, Para Penggugat yang minim akan pengetahuan terhadap Hukum membuat Para Penggugat bertanya kepada Turut Tergugat I, Tergugat I dan dijawab proses penandatanganan yang dilakukan oleh Para Penggugat hanya sebagai jaminan atas permasalahan Tergugat I dan Tergugat II, atas dasar kasihan dan iba serta penandatanganan tersebut hanya sebatas jaminan yang hak atas kepemilikannya tidak beralih maka dari itu mempertimbangkan Tergugat II masih memiliki hubungan kekeluargaan maka dari itu Para Penggugat bersedia untuk menandatangani dokumen tersebut agar Tergugat II memiliki waktu untuk mengembalikan uang Tergugat I;
6. Bahwa terkait proses penandatanganan tersebut Para Penggugat hanya mengetahui tindakan tersebut hanya sebatas sebagai Jaminan dari Tergugat II kepada Tergugat I, dan Tergugat II mengatakan apabila uang tersebut sudah dikembalikan, sertifikat milik Para Penggugat juga akan dikembalikan oleh Tergugat I;
7. Bahwa setelah serangkaian peristiwa di kantor Turut Tergugat I, yang pada saat itu Para Penggugat melaksanakan permintaan dari Tergugat I dan Tergugat II di Kantor Turut Tergugat I yaitu dengan menandatangani sebuah dokumen-dokumen, selanjutnya sekitar bulan Februari Para Penggugat menanyakan kepada Tergugat II, terkait Sertifikat Hak Milik No. 6490 milik Para Penggugat, sudah





dikembalikan atau belum oleh Tergugat I, kepada Tergugat II, kemudian Tergugat II menjawab dan menyampaikan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 6490 milik Penggugat sudah di simpan di Kantor Turut Tergugat I, dan Tergugat II mengatakan nanti akan mengambilnya di kantor Turut Tergugat I;

8. Bahwa setelah pernyataan Tergugat II yang disebutkan pada angka 8 ( angka ) tersebut, pada tanggal 08 September 2022, Penggugat tiba-tiba mendapatkan Surat peringatan ( Somasi ) Nomor : 023/FN/VII/2022 dari kantor hukum Fahmi Nugroho & Partners yang merupakan kuasa hukum dari Tergugat I, yang pada intinya meminta Para Penggugat dan anak-anaknya di minta untuk mengosongkan objek rumah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) Yang di tempati oleh Penggugat I, Penggugat IV, dan Penggugat V;
9. Bahwa untuk menindaklanjuti surat peringatan somasi yang di sampaikan oleh kantor hukum Fahmi Nugroho & Partners Nomor : 023/FN/VII/2022, Penggugat langsung dan seketika menanyakan kepada Tergugat II selaku suami dari anak Penggugat, terkait mengapa Penggugat di minta untuk mengosongkan rumah milik pengugat, faktanya Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah dan bangunan yang terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ), selain hal tersebut juga, Para Penggugat mendesak kepada Tergugat II untuk berkata jujur, perihal jaminan untuk keperluan apa yang disebutkan pada saat Para Penggugat menandatangani dokumen-dokumen di kantor Turut Tergugat I, pada tanggal 21 juni 2021;
10. Bahwa setelah desakan dari Para Penggugat tersebut, kemudian Tergugat II baru bersedia menjelaskan secara jujur dan terang benderang mengapa Penggugat mendapat somasi dari kantor hukum Fahmi Nugroho & Partners yang merupakan kuasa dari Tergugat I, sehingga Tergugat II menceritakan permasalahannya antara Tergugat



II dengan Tergugat I, dari cerita tersebutlah Para Penggugat mengetahui, jika proses penandatanganan di kantor Turut Tergugat I merupakan suatu tindakan untuk melakukan peralihan hak dari atas nama Suwarno ke M Rizal ( Tergugat I );

11. Bahwa atas dasar informasi yang diberikan oleh Tergugat II yang membohongi Para Penggugat pada saat berada di kantor Turut Tergugat I serta Tergugat I yang sudah menyiapkan sebuah dokumen yang seolah-olah dokumen tersebut hanyalah sebuah keterangan Penjaminan antara Tergugat I dan Tergugat II namun senyatanya merupakan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022, merupakan suatu perbuatan yang dapat di kalsifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa merujuk pada Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat I menerangkan Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah yang di terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 m^2$  ( seratus delapan lima persegi ) dilakukan dengan harga sebesar Rp. 150.000.000 ( sertus lima puluh juta rupiah ), dan juga didalam akta tersebut menyebutkan Para Penggugat telah menerima uang sepenuhnya dari Tergugat I, sedangkan fakta yang terjadi Para Penggugat sama sekali tidak pernah menerima sepeserpun dari uang tersebut;

13. Bahwa berdasarkan informasi yang Para Penggugat dapatkan dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang menerangkan terhadap tanah dan bangunan yang di terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8, dengan luas  $185 m^2$  ( seratus delapan lima persegi ) milik Penggugat, Nama wajib Pajak bumi dan bangunan terhadap objek tersebut sudah berubah mejadi M. Rizal ( Tergugat I ), sehingga dapat disimpulkan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 m^2$  (



seratus delapan lima persegi ) sudah beralih status kepemilikan tanah tersebut dari Penggugat ke Tergugat I, dan yang menjadi dasar Tergugat I melakukan balik nama adalah Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 yang di buat oleh Turut Tergugat I yang dibuat pada tanggal 13 April 2022;

14. Bahwa setelah keterangan pada angka 13, Turut Tergugat II sebagai instansi pemerintah di bidang Pertanahan, berdasarkan permohonan Tergugat I berwenang untuk membalik nama Sertifika hak Milik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) atas nama Tergugat I ( M Rizal );

15. Bahwa Jual Beli atas tanah dan bangunan yang di terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) 490, antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah, dikarenakan Para Penggugat, tidak pernah merasa menjual tanah, apalagi menerima uang dari Tergugat I, dan juga Para Penggugat disaat hadir di kantor Turut Tergugat I tidak mengetahui secara pasti mengapa Para Penggugat di minta menandatangani dokumen-dokumen di kantor Turut Tergugat I, yang Penggugat ketahui penandatanganan itu hanya sebagai jaminan, akan tetapi yang senyatanya saat ini dokumen tersebut merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 dan Perjanjaan Pengosongan Nomor : 04, yang menyebabkan status kepemilikan tanah dan bangunan yang di tempati Para Penggugat beralih kepada Tergugat I, berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diklasifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;

16. Bahwa pada saat penandatanganan dokumen-dokumen Penggugat V "Nopri Suci Muhamadon" masih berusia 18 Tahun 7 bulan, sehingga dianggap belum cakap dimata hukum, sesuai dengan Dasar Hukum Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 330 yaitu "seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah menikah". Pasal tersebut mengharuskan bahwa





seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun "Maka dari itu sudah sepatutnya "Nopri Suci Muhamadon" mendapatkan perwalian dari pengadilan untuk penandatanganan peralihan hak jual;

17. Bahwa Para Penggugat hanya mengetahui proses penandatanganan tersebut hanya sebagai jaminan, dari Tergugat II kepada Tergugat I, kemudian juga dikarenakan tidak paham serta kekhilafan menyebabkan Para Penggugat melakukan penandatanganan peralihan hak dari suwarno ke M. Rizal ( Tergugat I ) tersebut, dan juga pada saat penandatanganan tersebut Penggugat I tidak bisa membaca dan menulis. sehubungan dengan Para Penggugat yang awam atau tidak paham akan permasalahan hukum maka dari itu adanya suatu kekhilafan dalam penandatanganan peralihan hak jual belihak tersebut sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1321 yang berbunyi "*tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan kepada kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan*" jo Pasal 1449 yang berbunyi "*perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya*";

18. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I tidak pernah ada transaksi uang/harga jual beli dalam bentuk apapun atas tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas 185 m<sup>2</sup> ( seratus delapan lima persegi );

19. Bahwa dengan Perbuatan Tergugat I yang membuatkan Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 serta Surat Pengosongan nomor : 04 tertanggal 21 Juni 2021 di kantor Turut Tergugat I adalah mengandung cacat hukum dan unsur melawan hukum karena melanggar pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya suatu perjanjian, karena dari Penggugat V yang pada saat melakukan penandatanganan di kantor Turut Tergugat I masih berusia masih berusia 18 Tahun 7 bulan, sehingga dianggap belum cakap dimata hukum, dan juga oleh karenanya Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 serta Surat Pengosongan nomor : 04 tertanggal 21 Juni 2021, yang dibuat oleh Tergugat I, maka haruslah



dinyatakan batal demi hukum, atau setidaknya dinyatakan batal dan tidak berkuat hukum;

20. Bahwa unsur adanya perbuatan melawan hukum karena Perjanjian Pengikatan Jual-beli Nomor : 03 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 mengandung cacat hukum, dilakukan secara melawan hukum dan dinyatakan batal demi hukum, maka Turut Tergugat II haruslah diperintahkan dan atau mengembalikan status kepemilikan tanah tersebut sebagaimana tersebut dalam Sertifikat hak Milik No.6490 yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi );
21. Bahwa sesuai dengan Pasal 106 ayat 1 Permen Agraria/BPN 9/1999, keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan permohonan pembatalan hak atas tanah oleh yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang;
22. Bahwa adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) dari Para Penggugat kepada Tergugat I dilakukan secara melawan hukum dan tidak sah, maka haruslah Tergugat I dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas objek tanah yang tersebut;
23. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ), sangat merugikan Para Penggugat, sebagai pemilik yang sah atas tanah baik secara materil maupun materil adapun kerugian tersebut harus dibayarkan kepada Para Penggugat dengan perincian sebaga berikut :
- Kerugian Meteril :  
Bahwa Penggugat I hanya seorang paruh baya yang hanya berjualan pempek-pempek dan menghidupi Nenek Tua Renta



yang berumur sekitar 95 tahun yang merupakan orang tua kandung Penggugat I, bisa kehilangan tanah yang telah di miliki dan ditempati selama ini karena sertifikat tersebut diambil diam-diam oleh Tergugat II dan kemudian dialihkan kepada Tergugat I, yang pada saat penandatanganan Tergugat I dan Tergugat II, mengatakan dan meyakinkan Para Penggugat, penandatanganan tersebut hanya sebagai jaminan, akan tetapi fakta yang terjadi obek tanah dan bangunan yang di tempati Pengugat, status kepemilikan beralih ke Tergugat II, maka sangat beralasan dan sangat berasalasan hukum, Maka sudah sepatututnya melalui majelis hakim yang memeriksa perkara aquo menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 600.000.000 ( enam ratus juta rupiah ), yang mengacu pada Njop terhadap objek tanah miik Penggugat tersebut.

- Kerugian Inmateril :  
Bahwa Para Penggugat, khususnya Pengugat I mengalami traumatis dan selalu mengalami rasa takut, karena sering mendapatkan intimidasi dari orang yang tidak dikenal serta mengalami drop akibat darah tinggi karena usia Penggugat I yang sudah paruh baya, sehingga kerugian tersebut di taksir sebear Rp.100.000.000 ( seratus juta rupiah );

24. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Para Penggugat atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 dan Perjanjian Pengosongan Nomor : 04 sera Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 atas objek tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas 185 m<sup>2</sup> ( seratus delapan lima persegi ) milik Penggugat yang telah di balik nama kepada Tergugat I, maka perlu dilakukan sita jaminan ( *conservatoir beslag* ) atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri, Blok B1 Nomor 10, RT.031/RW.005, Kelurahan Tanah Mas, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten banyuasin milik Tergugat I, dan juga sebidang tanah kavlingan yang berukuran 20 m x 20 m yang terletak di lebak puru, kelurahan talang betutu, kecamatan sukarama, dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor SPH.113/12/2011 yang dikeluarkan oleh kecamatan sukarami milik Tergugat II;

25. Bahwa dikarenakan selama ini Tergugat I dan Tergugat II sering kali menghindar dari Para Penggugat sudah sepatutnya Para Penggugat merasa takut apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak patuh terhadap putusan ini, maka Penggugat Mohon agar majelis Hakim menetapkan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan putusan ini;

26. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 191 ayat 1 Rbg segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *uitvoer bij vooraad* meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dan hukum luar biasa;

Berdasarkan seluruh uraian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang Kelas 1A Khusus untuk berkenan memanggil para pihak untuk diperiksa dan selanjutnya memutus perkara ini, yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum ( *Onrecht Matigedaad* ) Kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan apa yang telah dituangkan di Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan jual-beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas 185  $m^2$  ( seratus delapan lima persegi ) yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena jual beli tersebut peralihannya

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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



mengandung cacat hukum, sehingga harus di batalkan demi hukum dan tidak berlaku;

5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas 185  $m^2$  ( seratus delapan lima persegi ) kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat I untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya yang telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022, karena tidak sah karena cacat hukum;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas objek tanah dan bangunan terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, yang dibuat berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni, dan Akta Jual Beli Nomor 01/2022 atas nama M Rizal ( Tergugat I ), karena mengandung cacat hokum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiel sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan kerugian inmateriel sebesar Rp.100.000.000 ( seratus jutha rupiah) kepada Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan beharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Asri, Blok B1 Nomor 10, RT.031/RW.005, Kelurahan Tanah Mas, Kecamatan Talang Kelapa, Kabupaten banyuasin milik Tergugat I dan juga sebidang tanah kavlingan yang berukuran 20 m x 20 m yang terletak di lebak puru, kelurahan talang betutu, kecamatan sukarama, dengan nomor SPH.113/12/2011 yang dikeluarkan oleh kecamatan sukarami milik Tergugat II;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini;





11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa dari Tergugat I dan Tergugat II;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membyara biaya perkara;

Bila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus yang memeriksa dan Mengadili Perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadli-adilnya ( *ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat II hadir Kuasanya tersebut dipersidangan. Sedangkan untuk pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak pernah hadir menghadap ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil beberapa kali dengan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Budiman Sitorus, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat, namun pada persidangan tertanggal 14 Februari 2023 para Penggugat menyerahkan perbaikan gugatannya mengenai alamat Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Konvensi**

**DALAM EKSEPSI**

**A. Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* (Eksepsi Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa apabila di cermati secara teliti didalam gugatan Penggugat yang menjadi pokok permasalahan yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah adanya cacat hukum mengenai peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir dari Para Penggugat kepada Tergugat-I ;



2. Oleh karena itu, Para Penggugat mendalilkan pada poin 21 hal. 8 gugatannya, sesuai dengan Pasal 106 dengan Pasal 106 ayat 1 Permen Agraria/BPN 91/1999, keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan permohonan pembatalan hak atas tanah oleh yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang ;
3. Bahwa selanjutnya, dengan adanya dalil tersebut, Para Penggugat meminta Pengadilan agar Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang (Turut Tergugat-II) membatalkan Sertipikat Hak Milik atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid RT. 005 / RW. 003 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang (vide petitum gugatan poin 7 hal. 10) ;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sehingga dapat disimpulkan Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) ;
5. Bahwa pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama."*
6. Bahwa sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 memiliki pengertian sebagai berikut : *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usana Negara, sehingga Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Palembang



tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sehingga adil dan berdasarkan hukum jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## B. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci serta merumuskan perbuatan Tergugat-I yang mana dalam dalilnya yang termasuk dalam suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara Jo. *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919;

Bahwa Penggugat tidak memuat dalil-dalil yang menunjukkan adanya uraian mengenai adanya suatu perbuatan yang melanggar suatu hak hukum orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan serta adanya kesalahan pada diri si pembuat yang dilakukan dengan sengaja atau tidak dengan sengaja (lalai);

Penggugat hanya mendalilkan bahwa “ *Tergugat-I yang sudah menyiapkan sebuah dokumen yang seolah-olah dokumen tersebut hanyalah sebuah keterangan penjaminan antara Tergugat-I dan Tergugat-II namun senyatanya merupakan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022, merupakan suatu perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum*”;

Bahwa didalam perkara Perbuatan Melawan Hukum, unsur-unsur didalam perbuatan melawan hukum harus memenuhi semua unsur yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan, serta hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian.<sup>1</sup>

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena didalam gugatannya pada poin 3 menjelaskan bahwa “*Tergugat-II kemudian mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik berupa tanah dan bangunan Para Penggugat yang terletak jalan R. Sukanto Lorong Masjid RT 005/ RW 003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang*”, merupakan akal-akalan semata dan tidak benar karena berdasarkan tanda terima yang dibuat oleh Notaris Ahmad Firdaus,

<sup>1</sup> Salim HS, 2006. “Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia”, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.24



SH., M.Kn yang menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir adalah kesemua Para Penggugat.

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak menyebutkan Sertipikat Hak Milik nomor berapa dan dasar serta bukti apa yang menyatakan bahwa Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik berupa tanah dan bangunan Para Penggugat yang terletak jalan R. Sukanto Lorong Masjid RT 005/ RW 003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, dimana pada kenyataannya Para Penggugat tidak pernah melaporkan kepihak kepolisian perbuatan Tergugat-II yang mengambil tanpa izin Sertipikat Hak Milik Para Penggugat, yang mana Tergugat-II ini sebenarnya adalah suami Penggugat-III sekaligus menantu Penggugat-I, dari titik ini patut dicurigai dalil ini adalah dalil akal-akalan belaka ;
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena antara dalil yang satu dan lainnya saling bertentangan, tidak sinkron dan inkonsistensi sebagai berikut :
  - Pada gugatan poin 5, 6, 9, Para Penggugat mendalilkan perjanjian di hadapan Notaris adalah perjanjian sebatas memberikan jaminan, namun pada poin 11 mengetahui bahwa perjanjian yang ditandatangani adalah Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 ;

Berdasarkan uraian-uraian eksepsi tersebut diatas, Tergugat-I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, berkenan untuk dapat menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat-I dan mohon apa yang terurai dalam eksepsi, *mutatis mutandis* dianggap berlaku dalam Jawaban pada pokok perkara;
2. Bahwa beralihnya kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir dari Para Penggugat kepada Tergugat-I, yaitu berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn secara sah dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



3. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 1 s/d 2 hal. 3 yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat-I meminta bantuan kepada Tergugat-II untuk membantu/ mencari seseorang yang dapat meluluskan anak dari Tergugat-I, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut: Bahwa pada kenyataannya, yang terjadi tidaklah demikian adanya, sebab Tergugat-I awalnya sama sekali tidak mengenal Tergugat-II, didalam gugatan Para Penggugat seolah-olah memframing bahwa Tergugat-I lah yang mencari-cari Tergugat-II padahal senyatanya tidak lah demikian yang mengenalkan Tergugat-II kepada Tergugat-I adalah teman dari Tergugat-I, hal inilah yang akan kami bantah pada saat proses pembuktian nantinya, karena didalam gugatan Para Penggugat banyak sekali terdapat hal-hal yang keliru dan tidak benar adanya ;
4. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 3 yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir, adalah dalil akal-akalan semata dan tidak berdasarkan fakta hukum, karena :
- 1) Yang menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir adalah Para Penggugat sendiri, hal ini dapat dibuktikan berdasarkan tanda terima yang dibuat Turut Tergugat-I, oleh karena itu adanya dalil tersebut patut dicurigai akan adanya persekongkolan antara Para Penggugat dengan Tergugat-II yang notebene merupakan menantu dari Penggugat-I dan suami dari Penggugat-III.
  - 2) Bahwa selain itu, Para Penggugat juga telah secara sukarela menyerahkan dokumen-dokumen terkait kepada Turut Tergugat-I, guna keperluan proses balik nama (peralihan hak) Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir berupa :
    1. Kartu Tanda Penduduk ;
    2. Kartu Keluarga ;
    3. Akta Nikah ;
    4. Akta Kelahiran ;
    5. Surat Kematian An. Alm. Suwarno ;
    6. Surat Keterangan Dirawat An. Alm. Suwarno ;
    7. Surat Keterangan Kematian An. Alm. Suwarno ;
    8. Surat Kuasa Waris ;
    9. Surat Pernyataan Ahli Waris.





Bukti ini membantah dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir.

- 3) Selain itu, Para Penggugat tidak pernah membuat laporan kepolisi terkait pernyataan Para Penggugat bahwa “Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir”. Perbuatan mengambil secara diam-diam dalam dimensi pidana disebut pencurian, namun oleh karena Tergugat-II merupakan suami dari Penggugat-III dan menantu Penggugat-I maka dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana pencurian dalam keluarga. Sehingga adanya dalil “Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir” patut dicurigai adalah dalil akal-akalan belaka dan adanya persekongkolan dengan Tergugat-II.

5. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 4 s/d 7 yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat-I menyatakan penandatanganan dokumen-dokumen jual beli pada kantor Turut Tergugat-I hanya sebatas jaminan, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

Sebelum penandatanganan dokumen-dokumen peralihan hak Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir di hadapan Turut Tergugat-I, telah dijelaskan kehendak para pihak dihadapan Turut Tergugat-I dan telah pula berdasarkan kewenangan dan kewajibannya Turut Tergugat-I membacakan isi daripada dokumen-dokumen terkait *incasu* Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022, dan selain itu seluruh pihak baik Para Penggugat maupun Tergugat-I telah membaca terlebih dahulu isi dokumen tersebut sebelum ditandatangani ;

6. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 8 s/d 11 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat baru mengetahui dokumen-dokumen yang ditanda tangani pada kantor Turut Tergugat-I adalah jual beli atas Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

- 1) Bahwa sebagaimana bantahan yang sudah disampaikan sebelumnya, telah dijelaskan kehendak para pihak dihadapan Turut Tergugat-I dan telah pula berdasarkan kewenangan dan kewajibannya Turut Tergugat-I membacakan isi daripada dokumen-dokumen terkait *incasu* Perjanjian Pengikatan Untuk Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022, dan selain itu seluruh pihak baik Para Penggugat maupun Tergugat-I telah membaca terlebih dahulu isi dokumen tersebut sebelum ditandatangani;

2) Bahwa selain itu, Para Penggugat juga telah secara sukarela menyerahkan dokumen-dokumen terkait kepada Turut Tergugat-I, guna keperluan proses balik nama (peralihan hak) Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir berupa :

1. Kartu Tanda Penduduk ;
2. Kartu Keluarga ;
3. Akta Nikah ;
4. Akta Kelahiran ;
5. Surat Kematian An. Alm. Suwarno ;
6. Surat Keterangan Dirawat An. Alm. Suwarno ;
7. Surat Keterangan Kematian An. Alm. Suwarno ;
8. Surat Kuasa Waris ;
9. Surat Pernyataan Ahli Waris.

7. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 12 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat sama sekali tidak pernah menerima sepersenpun dari uang atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

- 1) Bahwa sesuai yang tertuang dalam Pasal 4 pada Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang menerangkan bahwa "dengan diterimanya uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut diatas oleh pihak pertama dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan sebagian dari hak atas tanah tersebut kepada orang / pihak lain, sedangkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama semacam itu tidak sah" ;
- 2) Serta dikuatkan dengan adanya bukti kwitansi tanggal 21 Juni 2021 yang akan Tergugat-I sampaikan pada saat pembuktian di persidangan ini.

8. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 13 s/d 14 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat baru mengetahui Sertipikat

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 6490 Ilir telah balik nama menjadi nama Tergugat-I , dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

Bahwa didalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan hal yang sangat ilusi dan menyesatkan sebab proses jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat-I telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu dengan telah diteruskannya Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir oleh Para Penggugat kepada Turut Tergugat-I untuk dilakukan proses balik nama, dan proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 dikuatkan dengan adanya dokumen yang diserahkan oleh Para Penggugat secara sukarela kepada Turut Tergugat-I untuk dilakukan proses balik nama atau jual beli kepada Tergugat-I yaitu berupa : Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Akta Kelahiran, Surat Kematian An Alm Suwarno, Surat Keterangan Dirawat An Alm Suwarno, Surat Keterangan Kematian An Alm Suwarno, Surat Kuasa Waris, dan Surat Pernyataan Ahli Waris. Sehingga proses peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat-I dengan Para Penggugat sudah sesuai kesepakatan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 15 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat tidak pernah merasa menjual apalagi menerima uang dari Tergugat-I, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

- 1) Pada halaman 2 Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 tertuang bahwa :

“Pihak Pertama (Para Penggugat) bertindak selaku ahli waris satu-satunya dari Almarhum SUWARNO Bin SUTONO”

”Pihak Pertama (Para Penggugat) berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan sebidang Tanah dan Bangunan yang dimilikinya tersebut, berikut segala sesuatu yang ada diatasnya, sebagaimana yang diuraikan diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat-I) dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)”

Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat-I merupakan bukti yang otentik bahwa memang

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

#### 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)



benar terjadi peralihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat-I.

- 2) Bahwa terkait dalil yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah menerima uang, telah Tergugat-I bantah sebagaimana poin 7 diatas sebagai berikut :

- Bahwa sesuai yang tertuang dalam Pasal 4 pada Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang menerangkan bahwa "dengan diterimanya uang Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) tersebut diatas oleh pihak pertama dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan sebagian dari hak atas tanah tersebut kepada orang / pihak lain, sedangkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama semacam itu tidak sah" ;
- Serta dikuatkan dengan adanya bukti kwitansi tanggal 21 Juni 2021 yang akan Tergugat-I sampaikan pada saat pembuktian di persidangan ini.

Sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat-I dikualifikasikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat.

10. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 16 yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat-V masih berusia 18 Tahun 7 Bulan dan belum dianggap dewasa/cakap berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pada Pasal 39 ayat (1) yang berbunyi :

*"Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut : a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; "*

Terhadap bunyi pasal tersebut kedudukan Penggugat V sebagai ahli waris sudah didefinisikan sebagai subjek hukum yang telah cakap sehingga tidak perlu melalui penetapan Pengadilan untuk melakukan perjanjian, perikatan dan segala tindakan hukum yang akan dilakukan oleh Penggugat V ;



2) Bahwa berdasarkan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu hukum yang bersifat khusus *in casu* UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, mengesampingkan hukum yang bersifat umum *in casu* KUHPerdota. Sehingga terhadap pasal yang didalilkan oleh Para Penggugat haruslah dikesampingkan.

11. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 17 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat khilaf dalam penandatanganan peralihan hak, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

1) Bahwa didalam proses penandatanganan peralihan hak pada Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 tidak hanya dilakukan oleh 1 (satu) orang saja, melainkan oleh 5 (lima) orang (Para Penggugat), mustahil bila terdapat kekhilafan terhadap hal tersebut, sebab Para Penggugat semuanya dapat membaca, mendengar dan mengerti apa yang dijelaskan oleh Turut Tergugat-I sebelum dilakukanya proses tanda tangan peralihan hak ;

2) Bahkan Para Penggugat secara sadar dan sukarela telah menyerahkan segala dokumen-dokumen terkait proses jual beli kepada Turut Tergugat-I berupa : Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Akta Kelahiran, Surat Kematian An Alm Suwarno, Surat Keterangan Dirawat An Alm Suwarno, Surat Keterangan Kematian An Alm Suwarno, Surat Kuasa Waris, dan Surat Pernyataan Ahli Waris.

12. Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 18 yang pada pokoknya mendalilkan Para Penggugat tidak mengakui proses peralihan hak dengan Tergugat-I, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

1) Bahwa sesuai yang tertuang dalam Pasal 4 pada Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang menerangkan bahwa "dengan diterimanya uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut diatas oleh pihak pertama dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun juga mengalihkan sebagian dari hak atas tanah tersebut kepada orang / pihak lain, sedangkan segala tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama semacam itu tidak sah" ;





2) Serta dikuatkan dengan adanya bukti kwitansi tanggal 21 Juni 2021 yang akan Tergugat-I sampaikan pada saat pembuktian di persidangan ini.

**13.** Bahwa Tergugat-I tidak akan menanggapi dalil poin 19 s/d 21 gugatan Para Penggugat karena merupakan hal yang diulang-ulang sebagaimana semuanya telah Tergugat-I jawab/bantah disertai dengan argument hukum diatas ;

**14.** Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 22 yang pada pokoknya mendalilkan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir cacat administrasi, dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 berbunyi sebagai berikut : *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Dengan demikian, haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalil Para Penggugat mengenai adanya cacat administrasi pada proses peralihan hak di Pengadilan Tata Usaha Negara.

**15.** Bahwa Tergugat-I membantah dalil poin 23 yang pada pokoknya mendalilkan menyatakan mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut :

- 1) Kerugian Materiil berupa harga objek sengketa menurut Penggugat diketahui seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sudah seharusnya dikesampingkan dan tidak dapat dijadikan pertimbangan lagi sebagai kerugian materiil Penggugat karena Tergugat-I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat ;
- 2) Begitu pula mengenai kerugian Immateriil yang didalilkan Para Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) karena ada intimidasi dari orang yang tidak dikenal serta mengalami drop akibat darah tinggi, sudah dipastikan tidak berdasar dan terlalu berlebihan, mengingat Tergugat-I sebagaimana telah dijelaskan



sebelumnya tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Tentang Sita *Conservatoir Beslag*

16. Bahwa Tergugat-I membantah dalil gugatan Penggugat pada poin 24 yang meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terhadap objek tanah yang terletak di Perumahan Griya Asri, Blok B1 No 10, RT.031/RW.005, kel. Tanah Mas, Kec. Talang Kelapa, Kab, Banyuasin karena dalam 261 ayat (1) Rbg yang berbunyi sebagai berikut :

(1) Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ketangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada ditempat tersebut, jaksa ditempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya (Rv.720 dst);

Dari ketentuan pasal 261 (1) Rbg / 227 (1) H.I.R dapat disimpulkan bahwa untuk dapat mengadakan sita conservatoir harus memenuhi persyaratan yaitu : Harus ada sangkaan yang beralasan, bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau memindahkan barang-barangnya. Sehingga dalil penggugat yang meminta sita jaminan atas objek tanah yang terletak di Perumahan Griya Asri, Blok B1 No 10, RT.031/RW.005, kel. Tanah Mas, Kec. Talang Kelapa, Kab, Banyuasin haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Tentang Uang Paksa (*dwangsom*) dan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*)



17. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan diatas, Tergugat-I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karenanya sangat tidak tepat dan tidak mempunyai dasar hukum tuntutan uang paksa (*dwangsom*) ditujukan kepada Tergugat-I, sehingga oleh karena itu Tergugat-I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari ;

18. Bahwa tuntutan *Uit Voerbaar Bij Vooraad* yang dimohonkan oleh Penggugat sangat berlebihan dan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 191 ayat (1) RBG / Pasal 180 ayat (1) HIR dan pada angka 4 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta. Selain itu, untuk dapat dikabulkannya permohonan Putusan Serta Merta berdasarkan ketentuan pada angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta secara tegas disebutkan :

*“adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek sengketa eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama”.*

Bahwa berdasarkan SEMA dimaksud, dikaitkan dengan mencermati gugatan Penggugat, sama sekali tidak terdapat kesanggupan dan/atau kesediaan Penggugat untuk memberikan jaminan sebagaimana disyaratkan, dan oleh karenanya Turut Tergugat mohon agar menolak tuntutan dan/atau permohonan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

## II. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dali-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat-I, dalam konvensi berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan Rekonvensi.
2. Bahwa selanjutnya kedudukan Tergugat-I dalam Rekonvensi ini akan disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Para Penggugat menempati kedudukan dan sebutan sebagai Para Tergugat Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid RT. 005 / RW.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

003 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang seluas 185 M2 dengan tanda batas besi-besi I s/d IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir ;

4. Bahwa perolehan hak tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn secara sah dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021, setelah Para Tergugat Rekonvensi menerima uang pembayaran dalam waktu 6 (enam) bulan, Para Tergugat Rekonvensi akan mengosongkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi ;
6. Selain itu, Para Penggugat berjanji wajib untuk mengosongkan tanah dan bangunan paling lambat pada tanggal 21 Desember 2021 sebagaimana tertuang pada Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 04 tanggal 21 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn ;
7. Penggugat Rekonvensi telah melayangkan somasi kepada Para Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukum sebanyak 2 kali dengan Surat Nomor : 023/FN/VIII/2022 tanggal 08 Agustus 2022 dan Surat Nomor : 033/FN/VIII/2022 tanggal 22 Agustus 2022 untuk melakukan pengosongan ;
8. Namun, tidak diindahkan somasi tersebut. Oleh karena itu perbuatan yang menempati rumah milik Penggugat Rekonvensi tanpa izin pemiliknya *in casu* Penggugat Rekonvensi, dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum berdasar pada Pasal 1365 KUHPerdata ;
9. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Para Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan dengan alasan Para Tergugat Rekonvensi tidak pernah menjual objek kepada Penggugat Rekonvensi ;
10. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang sampai dengan saat ini masih menempati objek sengketa tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi dan/atau tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan serta tidak mengakui proses jual beli peralihan hak dengan Penggugat Rekonvensi sebagaimana Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor :

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

#### 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

01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn dan menyatakan bahwa dasar pengikatan jual beli yaitu Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir diambil secara diam-diam oleh Tergugat-II (dalam Konvensi) padahal senyatanya Para Tergugat Rekonvensi sendirilah yang menyerahkan kepada Turut Tergugat-I (dalam konvensi) di kantornya guna keperluan proses balik nama dan pengikatan jual beli dengan Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan Penggugat Rekonvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata ;

11. Bahwa adapun kerugian materiil dan imateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah :

- 1) Terhalangnya Penggugat Rekonvensi untuk menempati objek dengan nilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi ;
- 2) Kerugian imateriil yaitu beban pikiran dan kesehatan yang terganggu yang apabila dinilai dengan uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat-I/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 275/Pdt.G/2022/PN.Plg, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palembang klas IA Khusus tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, S.H.,M.H., dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, S.H.,M.H., adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku ;

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat-I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid RT. 005 / RW. 003 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang Seluas 185 M2 dengan tanda batas besi-besi I s/d IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir ;
  3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, S.H.,M.H., dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, S.H.,M.H., adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku ;
  4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi ;
  5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan serta mengosongkan objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid RT. 005 / RW. 003 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir kepada Penggugat Rekonvensi dan diizinkan menggunakan alat berat untuk keperluan tersebut ;
  6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi yaitu kerugian materiil senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Kerugian immateriil senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat;

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg



2. Gugatan Penggugat bukan merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Petitum Penggugat pada halaman 10 (sepuluh) nomor 7 (tujuh) yang menyatakan “*Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas objek tanah dan bangunan terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, yang dibuat berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni, dan Akta Jual Beli Nomor 01/2022 atas nama M Rizal (Tergugat I), Karena Mengandung cacat hukum*”. sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sesuai Surat Edaran Mahkamah No. 10 Tahun 2020 Rumusan Kamar Hukum Perdata angka 2a yang menyatakan Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan Sertipikat namun hanya berwenang menyatakan Sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan *Penggugat Kabur (Obscuur Libel)*

Gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang dimilikinya maka berdasarkan yurisprudensi Putusan MA No.1149 K/Sip/ 1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*”;

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Palembang terhadap peralihan Sertipikat Hak Milik No. 6490/ Kel. 8 Ilir sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II pihak Para Penggugat telah mengajukan Repliknya pada persidangan hari Rabu tanggal 15 Februari 2023, dan atas Replik tersebut pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Dupliknya pada persidangan hari Rabu tanggal 22 Februari 2023 yang selengkapnya terlampir dalam berkas;

Menimbang, bahwa setelah jawab menjawab dianggap cukup dan Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dengan menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II menyangkut kompetensi/kewenangan mengadili, maka selanjutnya kepada kedua belah pihak diberi kesempatan untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat untuk menguatkan gugatannya di Persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 947/KU/18.1001/2022 atas nama Alm. SUWARNO pada tanggal 25 Agustus 2013 telah meninggal dunia di Palembang karena sakit di kebunikan di TPU Talang Krikil Palembang, yang dikeluarkan oleh Kelurahan 8 Ilir Palembang tanggal 07 Desember 2022, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.1a;
2. Foto kopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 333/RM/III.6/ICU/2013, atas nama SUWARNO SUBROTO yang telah meninggal dunia pada tanggal 25 Agustus 2013 di Rumah Sakit Islam Siti Khadijah dikarenakan Sakit, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.1b;

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto kopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Almarhum Suwarno Bin Sutomo pada tanggal 23 Desember 2022, yang didaftarkan dan ditanda tangani oleh Kantor Lurah Delapan Ilir dan Kantor Camat Ilir Timur Tiga Palembang, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.2;
4. Foto kopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 6490 Kelurahan 8 Ilir atas nama SUWARNO luas : 185M2, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.3;
5. Foto kopi PBB Tahun 2015 atas nama wajib pajak SUWARNO/KARMINI, letak objek pajak Jl. R. Sukanto Lr. Masjid RT 037 RW 003 Kel. 8ilir Kec. Ilir Timur II, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.4a;
6. Foto kopi PBB Tahun 2016 atas nama wajib pajak SUWARNO/KARMINI, letak objek pajak Jl. R. Sukanto Lr. Masjid RT 037 RW 003 Kel. 8ilir Kec. Ilir Timur II, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.4b;
7. Foto kopi Surat Peringatan (Somasi) untuk dilakukannya pengosongan rumah, Nomor : 023/FN/VIII/2022 dari Kantor Hukum Fahmi Nugroho & Partners Advokat dan Konsultan Hukum pada tanggal 08 Agustus 2022 yang ditujukan kepada KARMINI (Penggugat I), DKK, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.5;
8. Foto kopi Surat Permohonan Salinan berkas peralihan hak dan akta jual beli antara M. Rizal (Tergugat I) dengan sdr. Karmini (Penggugat I) dari sertifikat hak milik no. 6490 atas nama Suwarno, dengan nomor Surat : 51/LBH.BS/VIII/2022 pada tanggal 18 Agustus 2022 yang ditujukan kepada Notaris Ahmad Firdaus, S.H., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.6a;
9. Foto kopi Surat Permohonan ke-2 (Dua) Salinan berkas peralihan hak dan akta jual beli antara M. Rizal (Tergugat I) dengan sdr. Karmini (Penggugat I) dari sertifikat hak milik no. 6490 atas nama Suwarno, dengan nomor Surat : 057/LBH.BS/VIII/2022 pada tanggal 31 Agustus 2022 yang ditujukan kepada Notaris Ahmad Firdaus, S.H., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.6b;
10. Foto kopi Salinan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 03 tanggal 21 Juni 2021, Notaris & PPAT Ahmad Firdaus, S.H., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.7;

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

#### 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)



11. Foto kopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 6099/565/XI/2002. atas nama Novri Suci Muhammad Don, yang lahir di Palembang pada tanggal 2 Nopember 2022, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kota Palembang tanggal 27 November 2002, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.8;
12. Print Out Foto dari Bangunan Rumah yang berdiri diatas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 6490 atas nama Suwarno yang menjadi Objek sengketa antara Para Penggugat dan Para Tergugat, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.9;
13. Foto kopi Surat Perjanjian Perdamaian pada tanggal 21 Juni 2021 antara Sulistiono (Tergugat II) dengan M. Rizal (Tergugat I), yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa foto kopi surat-surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P.9 berupa Print Out, bukti bertanda P.1b, P.3, P.5, P.10, berupa Foto kopi dari Foto kopi, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalilnya Para Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Slamet Zakaria di bawah sumpah di persidangan menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa permasalahan yang saksi ketahui adalah sehubungan dengan permasalahan adanya surat tanah milik Penggugat I Karmini yang diambil oleh Tergugat II sdr Sulistiono;
  - Bahwa saksi mengetahui masalah tersebut berdasarkan cerita dari Penggugat I pada sekira bulan Februari 2023;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul mengenai surat tanah yang diambil, yang saksi tahu saksi ke Palembang tahun 1993 dan rumah dari surat tanah tersebut itu sudah ada;
  - Bahwa letak tanahnya bertempat di Jalan R Sukanto Lr Masjid;
  - Bahwa diatas tanah tersebut terdapat rumah milik Bapak Suwarno, dan sampai sekarang Bapak Suwarno masih tinggal disana bersama





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Karmini, Zultami, Ahmad Abdul Azis, Nipro, Dwi Utama, namun Bapak Suwarno telah meninggal dunia pada tahun 2013 dikarenakan sakit;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tahu permasalahan antara sdr. Sulistiono dan sdr Muhammad Rizal;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Penggugat I Karmini akan menjual rumah, saksi Penggugat I Karmini tidak pernah ada menjual rumahnya atau memasang plang atau iklan rumah dijual;
- Bahwa sehari-hari pekerjaan dari Penggugat I Karmini adalah berjualan gorengan, pempek, model;
- Bahwa saksi pernah mendengar isu bahwa rumah Pengugat I Karmini akan dikosongkan dari cerita Penggugat I Karmini sendiri dan mereka disuruh pergi dari rumah tersebut;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat I Karmini bahwa surat tanah miliknya telah diambil oleh Tergugat II Sulistiono, katanya Tergugat II Sulistiono mempunyai masalah yaitu menjanjikan orang lulus menjadi anggota Polisi, ternyata orang tersebut tidak lulus, dari permasalahan ini sertifikat Penggugat I Karmini diambil oleh Tergugat II Sulistiono untuk ganti uang orang yang dijanjikan lulus tadi;
- Bahwa benar, saksi mengetahui permasalahan ini berdasarkan cerita saja, dan tidak pernah menyaksikan langsung;
- Bahwa Cerita tersebut baru saksi dengar pada bulan Februari tahun 2023 sejak Penggugat I diperintahkan pergi dan mengosongkan rumah;

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulan;

2. Saksi Sugiyarto di bawah sumpah di persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa masalah antara Para Penggugat dan Para Tergugat yang saksi ketahui adalah adanya masalah tanah milik Penggugat I Karmini yang sudah dibalik nama atas nama orang lain yaitu atas nama Tergugat I Muhammad Rizal namun untuk alasan dialihkannya saksi tidak tahu;

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pertama bentuk surat tersebut adalah Gambar Situasi lalu keluar prona kemudian sudah sertidikat prona dan sksai tahu karena keluar prona tersebut berbarangan dengan milik keluarga saksi;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat I Karmini dan Bapak Suwarno serta anak-anaknya;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar sebelumnya bahwa Penggugat I Karmini menjual rumahnya atau memasang plang atau iklan rumah dijual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa sertifikat milik Penggugat I Karmini pernah diambil oleh menantunya yaitu Tergugat II Sulistiono;
- Bahwa Pekerjaan sehari-hari dari Penggugat I adalah berjualan goreng-gorengan, tekwan dan model;
- Bahwa Saksi dari tahun 1980 sudah tinggal di Lrg. Masjid, setahu saksi Penggugat I Karmini membeli rumah tersebut pada tahun 1990 karena saat itu saksi pernah menjadi ketua rukun kematian;
- Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat I Karmini masih tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saat ini anak dari Penggugat I Karmini dengan Tergugat II Sulistiono masih tinggal satu rumah dengan Penggugat I Karmini;

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapinya dalam masing-masing kesimpulan;

### 3. Saksi Darwis Efendi di bawah sumpah di persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah diminta hadir atau datang ke kantor Notaris Ahmad Firdaus, S.H., M.KN oleh Isteri dari Tergugat II pada bulan Juni 2021;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini adalah Tergugat I hendak memasukkan anak kandungnya menjadi anggota Polisi kepada Tergugat II telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat II dan Tergugat II telah menjaminkan surat sertifikat rumah milik Penggugat I kepada Tergugat I, dikarenakan anak kandung dari Tergugat I tidak lulus, untuk mengganti rugi atau menyelesaikan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Halaman 35 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti-bukti surat bertanda T1.1 sampai dengan T1.8;
- Bahwa permasalahan yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah masalah hutang piutang;
- Bahwa dari pihak Notaris mengatakan bahwa saksi dihadirkan disana untuk dijadikan saksi untuk membuat surat perjanjian / pernyataan untuk jaminan berupa sertifikat rumah;
- Bahwa saat berada di kantor Notaris, tidak ada surat perikatan jual beli atau transaksi jual beli saat itu;
- Bahwa Tergugat I meminta bantuan Tergugat II untuk memasukkan anaknya menjadi anggota Polisi karena dulunya Tergugat II honor di Kantor Bayangkara;
- Bahwa Tergugat II pernah ditahan di Polsek Ilir Timur II atas laporan dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat II pernah ditahan di Polsek Ilir Timur II karena Tergugat II menelpon saksi, kemudian saksi mengunjungi Tergugat II di sana, lalu disana terjadi kesepakatan perdamaian dengan Tergugat I di depan Kapolsek dengan jaminan berupa sertifikat rumah untuk membayar hutang tersebut;
- Bahwa dokumen berupa sertifikat rumah tersebut dijadikan jaminan bukan jual beli;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda P.10 berupa Surat Perjanjian Perdamaian pada tanggal 21 Juni 2021 antara Sulistiono (Tergugat II) dengan M. Rizal (Tergugat I) tersebut;
- Bahwa saat di Kantor Notaris saksi tidak pernah melihat Tergugat I menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat II atau keluarga dari Penggugat;
- Bahwa yang hadir di Kantor Notaris pada saat adalah Saksi, Tergugat I, Isteri, Adik, Ibu, dan Kakak tertua dari Tergugat II, Tergugat II tidak hadir;
- Bahwa Saksi hadir di Notaris untuk dijadikan saksi dan menandatangani surat perjanjian jaminan;
- Bahwa saksi mengetahui surat sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I adalah milik orang lain, berdasarkan cerita Tergugat I karena terdesak Tergugat I menyuruh Isterinya untuk mengambil sertifikat rumah milik Penggugat I;

Halaman 36 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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



- Bahwa tidak ada saat berada di kantor Notaris tidak ada cerita atau perkataan mengenai jual rumah atas sertifikat tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapinya dalam masing-masing kesimpulan;

4. Saksi Herman di bawah sumpah di persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan permasalahan yang terjadi antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah sekira pada  $\pm$  bulan Juni tahun 2019 ke atas, saksi yang merupakan tetangga yang tinggal dekat dengan rumah Tergugat II, saat itu saksi sedang makan, ada Tergugat II duduk di dekat saksi, kemudian saksi ada tanya ke Tergugat II "mas sedang menunggu siapa?" kemudian Tergugat II mengatakan bahwa Tergugat II sedang menunggu bapak-bapak. Kemudian datang Tergugat I dan teman-temannya, lalu saksi saat itu mendengar bahwa Tergugat I meminta tolong kepada Tergugat II untuk memasukkan anaknya sebagai Polisi, kemudian saksi lihat Tergugat I ada memberikan amplop uang kepada Tergugat II namun untuk jumlah uangnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi baru mendengar mengenai jaminan baru-baru ini, bahwa rumah mertua dari Tergugat II dijaminan kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II sejak tahun 2010, Tergugat II bekerja sebagai Perawat di RS Bhayangkara namun sekarang Tergugat II tidak lagi bekerja;
- Bahwa menurut Tergugat II sertifikat milik Penggugat I selaku mertua dari Tergugat II menjadi jaminan karena anak dari Tergugat I tidak masuk Anggota Polisi dikarenakan buta warna;
- Bahwa saksi tahu bahwa Tergugat II pernah ditahan di Polsek Lemabang dan saksi pernah datang membesuk Tergugat II, menurut cerita Tergugat II saat itu dia diminta jaminan untuk perdamaian oleh Tergugat I;
- Bahwa menurut cerita Tergugat II kepada saksi Tergugat II pernah mengembalikan uang sejumlah Rp50.000.000,00 dari total jumlah tuntutan Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas para pihak akan menanggapi dalam masing-masing kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk menguatkan jawabannya di Persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto kopi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 21 Juni 2021 yang dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.1;
2. Foto kopi Perjanjian Pengosongan Nomor 04 tanggal 21 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.2;
3. Foto kopi Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.3;
4. Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 6490 Provinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur II, Kelurahan 8 Ilir, Luas 185M2 atas nama M. Rizal, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.4;
5. Foto kopi Kwitansi Pembayaran Transaksi Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 6490/8Ilir, Surat Ukur No. 26/1996 yang terdaftar an. SUWARNO, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.5;
6. Foto kopi Dokumen Foto-foto Para Penggugat (Ahli Waris) pada saat penandatanganan berkas-berkas jual beli dihadapan Turut Tergugat I, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.6;
7. Foto kopi Tanda Terima asli SHM No. 6490/8Ilir Surat Ukur No. 26/1996 tanggal 6 Maret 1996 luas 185m2 yang terdaftar atas nama Suwarno, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T1.7;
8. Foto kopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTPLP/1853/IX/2022/SPKT/POLRESTABESPALEMBANG/POLDAS UMATERASELATAN, yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T.1-8;

Menimbang, bahwa foto kopi surat-surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda bukti bertanda T1.5, T1.6, T1.7, berupa Foto kopi dari Foto kopi. Selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg





Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II untuk menguatkan jawabannya di Persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto kopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 6490 Kelurahan 8 Ilir tanggal 22-5-1996, Surat Ukur Nomor 26/1996 tanggal 6 Maret 1996, Luas 185m2 atas nama MUHAMMAD RIZAL (M.RIZAL), yang selanjutnya pada foto kopi bukti tersebut diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa foto kopi surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya. Selanjutnya terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada persidangan masing-masing pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2023 untuk selengkapya tertera dalam berita acara persidangan;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat II selain menyangkal gugatan Para Penggugat, juga mengajukan eksepsi dalam jawabannya, yang pokoknya tentang:

1. Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* (Eksepsi Kompetensi Absolut)
2. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas / obcuur libel;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat menanggapi Eksepsi diatas yang pada pokoknya menyatakan eksepsi yang dikemukakan



Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak beralasan oleh sebab itu harus ditolak dan atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum membahas materi eksepsi tersebut, perlu dijelaskan akan makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan, (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (Baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 418);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai berikut;

Ad.1. Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* (Eksepsi Kompetensi Absolut)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II khusus mengenai kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 1 Maret 2023, dengan amar putusan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk sebagian;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Palembang berwenang mengadili perkara ini;
3. Menangguhkan buaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Palembang berwenang memeriksa perkara ini, maka selanjutnya, Majelis Hakim harus mempertimbangkan eksepsi selebihnya dari Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang Gugatan Kabur;

Ad.2. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas / obcuur libel;

Menimbang, bahwa alasan yang disampaikan Tergugat I untuk menyatakan gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas / obcuur libel, karena:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan rinci serta merumuskan perbuatan Tergugat-I yang mana dalam dalilnya yang termasuk dalam suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara Jo. *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919;
2. Bahwa Para Penggugat tidak menyebutkan Sertipikat Hak Milik nomor berapa dan dasar serta bukti apa yang menyatakan bahwa Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena antara dalil yang satu dan lainnya saling bertentangan dan tidak sinkron hal mana dapat dilihat pada gugatan poin 5, 6, 9, dimana Para Penggugat mendalilkan perjanjian di hadapan Notaris adalah perjanjian sebatas memberikan jaminan, namun pada poin 11 mengetahui bahwa perjanjian yang ditandatangani adalah Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022;
4. Gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang dimilikinya maka berdasarkan yurisprudensi Putusan MA No.1149 K/Sip/ 1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima" dan Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima". Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II di atas, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan Tergugat I pada Ad.2. angka 1 yang menyatakan gugatan Para Penggugat kabur karena tidak menyebutkan secara jelas dan rinci serta merumuskan perbuatan Tergugat-I mana dalam dalilnya yang termasuk dalam suatu perbuatan melawan hukum, menurut pengamatan majelis, posita gugatan Para Penggugat telah memuat fakta – fakta yang mendahului peristiwa hukum dan penjelasan kejadian hukum yang secara jelas memperlihatkan hubungan hukum hingga kemudian menyimpulkan adanya suatu perbuatan melawan hukum, terlepas dari

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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



nantinya apakah dapat dibuktikan atau tidak, akan dinilai dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I pada bagian Ad.2 angka 2 dan angka 3, Menurut Majelis Hakim seluruh eksepsi ini tidaklah memenuhi unsur kriteria dan hakikat suatu eksepsi melainkan sudah menyinggung dan menjadi bagian dari materi pokok perkara yang harus dinilai dalam tahap pembuktian;

Karena mengenai tidak disebutkannya Sertipikat Hak Milik nomor berapa dalam dalil gugatan poin 3, tidaklah menyebabkan dalil gugatan menjadi kabur sedangkan mengenai tidak disebutkannya dasar serta bukti apa yang menyatakan bahwa Tergugat-II mengambil secara diam-diam Sertipikat Hak Milik dalam dalil gugatan Para Penggugat, merupakan hal yang menyangkut substansi materi pokok perkara a quo. Maka dari pertimbangan tersebut seluruh eksepsi ini tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai Gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas bidang tanah yang dimilikinya, majelis hakim menilai tidak disebutkannya batas tanah dalam gugatan Penggugat tidak mengurangi makna gugatan karena yang dipersoalkan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo, adalah mengenai Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek jual beli diantara Para Penggugat dengan Tergugat I dan di dalamnya sertifikat tersebut terkandung batas tanah, terlebih lagi di persidangan terhadap keberadaan sertifikat tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I maupun Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II ditolak seluruhnya sebagaimana pertimbangan diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang memiliki relevansi secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya pengalihan kepemilikan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 tertanggal 21 Juni 2021, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang di buat di



hadapan Turut Tergugat I dan menurut Para Penggugat, pengalihan tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selain itu Para Penggugat juga mendalilkan kalau diantara Para Penggugat dan Tergugat I tidak pernah ada transaksi uang/harga jual beli dalam bentuk apapun atas tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir;

Menimbang, bahwa dikarenakan Para Penggugat, tidak pernah merasa menjual tanah, apalagi menerima uang dari Tergugat I, dan juga Para Penggugat disaat hadir di kantor Turut Tergugat I tidak mengetahui secara pasti mengapa Para Penggugat di minta menandatangani dokumen-dokumen di kantor Turut Tergugat I, yang Para Penggugat ketahui penandatanganan itu hanya sebagai jaminan, akan tetapi yang senyatanya saat ini dokumen tersebut merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 dan Perjanjian Pengosongan Nomor : 04, yang menyebabkan status kepemilikan tanah dan bangunan yang di tempati Para Penggugat beralih kepada Tergugat I, maka menurut Para Penggugat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dipandang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal dan dihubungkan dengan bukti burat yang tidak disangkal serta disesuaikan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa objek jual beli yang disengketakan para pihak adalah Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir berupa tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang;
2. Bahwa beralihnya kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir dari Para Penggugat kepada Tergugat-I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn;
3. Bahwa terdapat pembayaran sebesar Rp150.000.000 dari Bapak M.Rizal (Tergugat I) kepada Karmini (Penggugat I) atas tanah dan bangunan dengan SHM No.6490/8 Ilir, Surat Ukur No.26/1996 yang terdaftar An.Suwarno;





4. Bahwa rumah yang menjadi objek sengketa saat ini masih ditempati oleh Para Penggugat;
5. Bahwa sebelum beralihnya kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir Tergugat I pernah meminta tolong kepada Tergugat II yang tidak lain menantu dari Penggugat Karmini, untuk membantu/mencari seseorang yang dapat meluluskan anak dari Tergugat I dalam seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri tahun 2019, dimana kemudian Tergugat II berupaya mencari jalan untuk bisa memasukan anak Tergugat I menjadi Anggota Polri, akan tetapi dalam serangkaian proses tahap penyeleksian penerimaan Anggota polri, anak dari Tergugat I dinyatakan TMS (Tidak memenuhi Syarat) dari standar nilai yang ditetapkan untuk masuk ketahap proses penyeleksian selanjutnya dan dinyatakan gugur, dimana kemudian Tergugat I mendesak Tergugat II agar mengembalikan uang yang telah diberikan Tergugat I sebelumnya kepada Tergugat II,

Menimbang, bahwa dengan demikian, yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn tidak mengandung cacat hukum sehingga peralihan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dari Para Penggugat kepada Tergugat I dapat dipandang sah menurut hukum;
2. Apakah Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 maupun Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;
3. Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum ( *Onrecht Matigedaad*)?;

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi antara lain: 1. Zakaria, 2. Sugiyanto, 3. Darwis



Efendi, dan 4. Herman (keterangan selengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara Sidang);

Menimbang, bahwa pada hakekatnya yang dapat diajukan sebagai bukti surat sebagai pembuktian dalam teori dan praktek hukum acara perdata disyaratkan bukti surat tersebut haruslah diberi meterai cukup dan dapat ditunjukkan/diperlihatkan aslinya dipersidangan untuk menilai kekuatan bukti tersebut, namun dalam hal bukti surat yang tidak ada aslinya sepanjang memiliki relevansi dan dapat dikuatkan / didukung dengan alat bukti sah lain maka bukti surat tersebut dapat digunakan untuk mendukung pembuktian namun kekuatan pembuktiannya tergantung kepada penilaian hakim. Sehingga konsekuensi bukti surat tanpa asli dan tanpa dukungan alat bukti sah lain haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya kini dipertimbangkan apakah dari alat bukti yang diajukan, Para Penggugat dapat membuktikan pokok permasalahan sengketa diatas sebagaimana dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan meninggalnya alm.Suwarno di Palembang pada tanggal 25 Agustus 2013 sebagaimana yang diterangkan dalam bukti P-1.a dan bukti P-1.b, maka kepada Para Penggugat dapat dipandang sebagai ahli waris alm. Suwarno dan keadaan tersebut sejalan dan dapat dibuktikan dengan bukti P-2 yang merupakan Surat Pernyataan bertanggal 23 Desember 2022, yang didaftarkan dan ditanda tangani oleh Kantor Lurah Delapan Ilir dan Kantor Camat Ilir Timur Tiga Palembang;

Menimbang, bahwa adapun bukti P-4.a dan bukti P-4.b yang merupakan PBB Tahun 2015 dan tahun 2016 atas nama wajib pajak SUWARNO/KARMINI. sehubungan dengan bukti P-4.a dan P-4.b, tersebut hanya merupakan bukti pembayaran pajak dan terhadap Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tidak dapat menjadi dasar untuk penguasaan suatu tanah, dengan demikian bukti P-4.a dan P-4.b sepanjang untuk pembuktian kepemilikan hak harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-5 merupakan Surat Peringatan (Somasi) bertanggal 08 Agustus 2022 oleh Kantor Hukum Fahmi Nugroho & Partners Advokat dan Konsultan Hukum yang ditujukan kepada Para Penggugat agar melakukan pengosongan rumah, dan memaknai surat somasi pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk berbuat sesuatu sebagaimana tuntutan pihak yang memberikan somasi dan somasi itu sendiri dapat dipandang dalam penyelesaian sengketa sebelum perkara diajukan ke pengadilan, dan karena Para Penggugat kemudian mengajukan



gugatan a quo maka maksud somasi itu sendiri harus dapat diuji dalam perkara ini, apakah benar Para Penggugat harus melakukan pengosongan tanah yang ditempati oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6.a dan bukti P-6.b yang diajukan Para Penggugat hanya dipandang sebagai surat untuk kepentingan pembelaan oleh Penasehat Hukum terhadap Penggugat I.Karmini atas terjadinya peralihan hak dan akta jual beli antara M. Rizal (Tergugat I) dengan sdr. Karmini (Penggugat I), dan untuk membuktikan kalau Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidaklah dapat digantungkan kepada bukti P-6.a dan bukti P-6.b tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 (identik dengan bukti T.I-4), bukti P-7 (identik dengan bukti T.I-1), bukti T.I-3, bukti T.I-5, T.I-6 dan bukti T.I-7 yang diajukan Para Penggugat, Tergugat I maupun Turut Tergugat II terdapat fakta - fakta sebagai berikut:

1. Telah dilakukan pengikatan sementara diantara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertera di dalam Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 di hadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn. Adapun jual beli belum dapat dilakukan dikarenakan sertifikat masih dalam proses balik nama dan administrasi pajak belum dilakukan pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang;
2. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn, terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yakni Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir berupa tanah yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dari Para Penggugat sebagai ahli waris alm.Suwarno kepada Tergugat I;
3. Terdapat kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp.150.000.000,00 dari M.Rizal kepada Karmini untuk pembayaran transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam SHM No6490/8 Ilir, Surat Ukur No.26/1996 terdaftar An.Suwarno;
4. Penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan oleh dan dihadiri Para Penggugat dengan Tergugat I di Kantor Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn sekaligus penyerahan asli SHM No. 6490/8Ilir Surat Ukur No. 26/1996 tanggal 6 Maret 1996 luas 185m2 atas nama Suwarno oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;



Menimbang, bahwa dari fakta fakta di atas maka diperoleh suatu keadaan dimana sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Para Penggugat dengan Tergugat I terdapat proses jual beli tanah yang menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran. Untuk diketahui, kwitansi adalah bukti tertulis dari setiap transaksi yang sudah dilakukan dan ditandatangani oleh pihak pembeli dan penjual, atau penyeter dan penerima uang dan dari bukti tersebut diperoleh suatu kesimpulan bahwa Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli;

Menimbang, bahwa pada kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual beli tanah maupun mengenai tata cara jual beli tanah tersebut sebagaimana dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk dipahami kalau Perundang-undangan memberikan kebebasan kepada para untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan secara limitatif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

- 1) perjanjian didasarkan pada kesepakatan (*consensus*);
- 2) perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap untuk membuat perjanjian;
- 3) obyek perjanjian harus jelas atau tertentu; dan
- 4) perjanjian itu memiliki sebab (*causa*) yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata terkandung asas konsensualisme, yaitu diperlukannya sepakat (*toestemming*) untuk lahirnya perjanjian. Dengan disebutkan hanya sepakat saja dalam Pasal 1320 KUHPerdata tanpa dituntut formalitas apapun, dapat disimpulkan bahwa apabila sudah terjadi kata sepakat, maka sahlah perjanjian itu. Sepakat adalah pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa



yang dikehendaki oleh pihak lain (J. Satrio, 2001 : 165). Sepakat dapat juga diartikan sebagai penawaran (*aanbod*) yang diterima oleh lawan janjinya;

Menimbang, bahwa permasalahannya adalah bagaimanakah bila pernyataan kehendak yang menutup perjanjian adalah cacat?. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya;

Menimbang, bahwa Buku III KUHPerdara menganut asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjadi diantara para pihak (kebebasan berkontrak) akan menimbulkan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang menutup perjanjian (*pacta sunt servanda*). Oleh karena itu cacat kehendak karena kekhilafan (*dwinging*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian maupun perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum pada hakekatnya adalah pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak;

Menimbang, bahwa mengacu kepada pembahasan di atas, majelis hakim akan menilai alat bukti yang diajukan Para Penggugat dan Tergugat I serta Turut Tergugat, sejauh mana jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan Tergugat I memenuhi syarat sahnya perjanjian yang mengandung asas konsensualisme sehingga perjanjian itu sendiri tidak dilaksanakan berdasarkan suatu kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-5, terdapat suatu keadaan pembayaran uang sejumlah Rp.150.000.000,00 dari M.Rizal kepada Karmini untuk pembayaran transaksi jual beli tanah dan bangunan dalam SHM No.6490/8 Ilir, Surat Ukur No.26/1996 terdaftar An.Suwarno;

Menimbang, bahwa bila mencermati posita gugatan Para Penggugat pada angka 2 yang mendalilkan "Bahwa awal yang melatarbelakangi adanya gugatan ini berawal dari Tergugat I meminta bantuan kepada Tergugat II untuk membantu/mencari seseorang yang dapat meluluskan anak dari Tergugat I dalam seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri tahun 2019, atas dasar permintaan Tergugat I, kemudian Tergugat II berupaya mencari jalan untuk bisa memasukan anak Tergugat I menjadi Anggota Polri, kemudian





Tergugat II bertemu dengan temannya salah satu (Oknum) Polisi yang bisa menjamin seseorang diterima menjadi Anggota Polri, namun dengan sejumlah biaya yang harus dikeluarkan atau bisa dikatakan gratifikasi atau suap, sehingga atas keterangan dari Oknum Polisi tersebut, Tergugat II memberikan informasi tersebut kepada Terguat I untuk menyiapkan sejumlah dana guna persiapan anak Tergugat I menjadi salah satu anggota Polri, akan tetapi dalam serangkaian proses tahap penyeleksian penerimaan Anggota polri, anak dari Tergugat I dinyatakan TMS (Tidak memenuhi Syarat) dari standar nilai yang ditetapkan untuk masuk ketahap proses penyeleksian selanjutnya dan dinyatakan gugur. Berdasarkan hal tersebut sehingga menyebabkan Tergugat I meminta pengembalian uang kepada Tergugat II untuk biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I". Adapun dalil di atas harus sinkron atau setidaknya dapat dibuktikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 yang merupakan Perjanjian Perdamaian bertanggal 21 Juni 2021 membuktikan adanya laporan Polisi No. LBP/264/IX/2020/SPKT tanggal 17 September 2020 di Sektor IT-II Palembang, oleh M.Rizal (l.c Tergugat I) sebagai Pelapor dengan Terlapor Sulistiono (i.c Tergugat II) dalam dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan;

Menimbang, bahwa oleh saksi yang dihadirkan Para Penggugat di persidangan yang bernama Darwis Effendi menerangkan kalau Tergugat II pernah ditahan di Polsek Ilir Timur II atas laporan dari Tergugat I dan Saksi mengetahui Tergugat II ditahan karena sebelumnya Tergugat II ada menelpon saksi dimana kemudian saksi mengunjungi Tergugat II dan Kantor Polsek tersebut terjadi kesepakatan perdamaian dengan Tergugat I di hadapan Kapolsek dengan jaminan berupa sertifikat rumah untuk membayar hutang tersebut;

Menimbang, bahwa saksi tersebut juga menerangkan mengetahui kalau surat sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Tergugat I adalah milik orang lain, berdasarkan cerita Tergugat II dan karena terdesak Tergugat II menyuruh Isterinya untuk mengambil sertifikat rumah milik Penggugat I;

Menimbang, bahwa saksi Para Penggugat lainnya yang bernama Herman yang tidak lain merupakan tetangga yang tinggal dekat dengan rumah Tergugat II menerangkan kalau sekitar pada bulan Juni tahun 2019 ke atas pada saat saksi sedang makan, dimana pada saat itu Tergugat II duduk di dekat saksi, kemudian saksi ada menanyakan kepada Tergugat II "mas sedang menunggu siapa?" kemudian oleh Tergugat II mengatakan kalau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sedang menunggu bapak-bapak. Kemudian datang Tergugat I dan teman-temannya, lalu saksi saat itu mendengar bahwa Tergugat I meminta tolong kepada Tergugat II untuk memasukkan anaknya sebagai Polisi, kemudian saksi lihat Tergugat I ada memberikan amplop uang kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 yang disandingkan dengan keterangan saksi Darwis Effendi dan Herman dapat diperoleh fakta sebagai berikut:

- Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir yang semula dimiliki Para Penggugat memiliki keterkaitan yang erat dengan masalah pidana yang melibatkan Tergugat II sebagai terlapor atas laporan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I melaporkan Tergugat II dalam dugaan tindak pidana penggelapan dan penipuan;
- Bahwa Penggugat I. Karmini yang merupakan mertua dari Tergugat II kemudian menjamin Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir untuk dapat menyelesaikan perdamaian diantara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Adapun Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir kemudian dijadikan jaminan dipergunakan sebagai alat penekan terhadap Tergugat II agar mahu mengembalikan uang yang sudah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat yang awalnya bermula dari tidak diterimanya anak Tergugat I masuk tes polisi;
- Bahwa adanya laporan polisi yang dibuat Tergugat I tidak bisa dilepaskan dari keadaan semula yang sudah ada dimana Tergugat I meminta bantuan Tergugat II untuk membantu/mencari seseorang yang dapat meluluskan anak dari Tergugat I dalam seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri akan tetapi anak Tergugat I tidak masuk dalam tes penerimaan tersebut;
- Bahwa tidak diterimanya anak Tergugat I dalam penerimaan polisi dan adanya tuntutan pengembalian uang yang sudah diberikan Tergugat I itulah kemudian yang melatarbelakangi dibuatnya Laporan Polisi untuk melaporkan Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengacu kepada fakta di atas maka senyatanya persoalan dijaminkannya sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir adalah murni berangkat dari persoalan dari Tergugat I dengan Tergugat II tanpa ada keterlibatan Para Penggugat II sebagai pemilik sertifikat semula dan hubungan hukum diantara Tergugat I dan Tergugat II didasarkan kepada

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

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



tidak diterimanya anak Tergugat I dalam seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri yang melibatkan Tergugat II atau dengan kata lain kedudukan Tergugat II dimana Tergugat I memberikan uang kepadanya dapat dipandang sebagai hubungan hukum atau konteks uang yang diberikan Tergugat I kepada orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya untuk menguruskan sesuatu berdasarkan upah ataupun juga disebut sebagai makelar;

Menimbang, bahwa kemudian Para Penggugat baru terlibat untuk masuk ke dalam persoalan Tergugat I dan Tergugat II adalah semata – mata untuk memberikan jaminan agar Tergugat II yang merupakan menantu dari Penggugat I. Karmini, tidak diproses pidana;

Menimbang, bahwa kalau demikian halnya maka terhadap perjanjian yang kemudian dilakukan para pihak sebagaimana Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 (vide bukti T.I-1), Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 (vide bukti T.I-3) dan Perjanjian Pengosongan (vide bukti T.I-2) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn tidak bisa dilepaskan dari persoalan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 ternyata mengacu kepada peristiwa hukum di atas dimana terdapat posisi tawar (*bargaining position*) yang tidak berimbang dari para pihak dalam menutup perjanjian jual beli tersebut dan kedudukan Tergugat I dapat dikatakan dengan posisi tawar yang lebih tinggi mendiktekan kemauannya kepada Para Penggugat; Pada hakekatnya, penyalahgunaan keadaan tidak semata berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak berimbang akan tetapi Perjanjian dianggap bertentangan dengan tata krama/kesusilaan atas dasar keadaan penyalahgunaan keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara a quo, terdapat cacat dalam kehendak atau dengan kata lain terdapat suatu keadaan dimana Tergugat I telah “memaksakan” persetujuan “yang disalahgunakan”. Khususnya terhadap Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya kini dipertimbangkan pokok permasalahan berikutnya dalam perkara ini yakni apakah Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah: *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain*



*mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;*

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

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

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

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

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

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

Menimbang, bahwa mengambil alih pertimbangan pokok sengketa gugatan diatas berdasarkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan di persidangan ternyata Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir merupakan hak milik dari pada Para Penggugat sebagai ahli waris Suwarno, dengan adanya klaim Tergugat I sebagai pemilik objek sengketa yang didasarkan kepada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021, Akta Jual Beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 ternyata dilakukan berdasarkan penyalahgunaan keadaan dengan demikian secara juridis Tergugat I bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa karena perolehannya tanpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar/alas hak yang sah menurut hukum. Sehingga relevan perbuatan Tergugat I tersebut menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat terlebih lagi dari kwitansi pembayaran uang dari M.Rizal kepada Karmini sejumlah Rp.150.000.000,00 tergambar seolah – olah terdapat jual beli atas objek sengketa secara terang dan tunai namun senyatanya jual beli tersebut tidak pernah ada selain dilatarbelakangi dari tidak dapatnya Tergugat II mengembalikan uang yang sudah diberikan oleh Tergugat I dalam pengurusan anak Tergugat I dalam hal seleksi penerimaan Anggota Bintara Polri;

Menimbang, bahwa selain itu perbuatan Tergugat I yang bermaksud menguasai objek sengketa hal mana dilihat dari adanya Perjanjian Pengosongan (vide bukti T.I-2) merupakan bentuk dari kesalahan sendiri yang bertentangan dengan kewajibannya sendiri dan melanggar hak subyektif Penggugat serta melanggar kaedah tata susila juga bertentangan dengan asas kepatutan dan nilai-nilai dalam kehidupan bermasyarakat. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebutlah Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diatas adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, dan sebaliknya Tergugat I tidak berhasil membuktikan dalil-dalil bantahan maupun sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, kini Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum / Tuntutan gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya. Oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.2, oleh karena telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan diatas, maka terhadap petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.3, dapat dikabulkan dengan alasan karena terbukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni 2021, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni

Halaman 53 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

#### 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)





2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I dilandasi oleh penyalahgunaan keadaan, terlebih lagi terdapat cacat kehendak yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum maka terhadap akta tersebut dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 4 hal ini berkaitan dengan petitum Para Penggugat angka 3, dimana telah dipertimbangkan bahwa petitum angka 3 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan karena perjanjian tersebut dilandasi oleh penyalahgunaan keadaan, terlebih lagi terdapat cacat kehendak yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum, maka terhadap akta tersebut dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan sehingga petitum angka 4 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.5, dapat dikabulkan oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan terbitnya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni 2021, dan Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang dijadikan dasar pengalihan hak atas sertifikat mengandung cacat kehendak yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum dimana kemudian sertifikat tersebut saat ini secara nyata dikuasai oleh Tergugat I, dan kepada Tergugat I dipandang pula telah melakukan perbuatan melawan hukum maka adalah patut bila Tergugat I dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 6490 Ilir berupa tanah dan bangunan yang terletak terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 oleh majelis hakim berpendapat bahwa maksud petitum Para Penggugat tersebut agar Turut Tergugat I mempertanggung jawabkan perbuatan dalam pembuatan perjanjian jual beli dan akta jual beli terhadap tanah objek sengketa, dimana telah dipertimbangkan bahwa perjanjian jual beli dan akta jula beli serta perjanjian pengosongan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I mengandung cacat hukum dan dibatalkan, maka kepada Turut Tergugat I haruslah tunduk dan patuh pada putusan ini, dengan demikian petitum angka 6 dari gugatan Penggugat tersebut dapatlah dikabulkan dengan perbaikan dalam amar yang selengkapnyanya sebagaimana dimuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, oleh karena hakim perdata tidak berwenang membatalkan suatu sertifikat karena pembatalan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat adalah tindakan administrative yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dan petitum Para Penggugat di atas mengandung perintah kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas objek tanah dan bangunan terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 yang menyangkut kerugian materil dan immaterial, oleh karena Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas atau rinci dalam gugatannya terlebih tanpa disertai dengan bukti yang cukup, maka terhadap petitum ini dipandang tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No.9, tentang sita jaminan dalam perkara ini, oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak ada bukti/kekuatiran bahwa Tergugat mengalihkan objek sengketa dan terhadap objek sengketa tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka tuntutan ini tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.10 Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini. Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena tuntutan Para Penggugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik apabila Tergugat I tidak mau menyerahkan secara sukarela dapat dilakukan eksekusi oleh jurusita Pengadilan Negeri maka tuntutan uang paksa dwangsom harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum No.11, yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti Vezet, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya, Majelis Hakim berpendapat setelah mencermati gugatan dan alat bukti yang diajukan serta seluruh rangkaian persidangan Majelis hakim berpendapat tuntutan ini tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka tuntutan ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, karena terdapat petitum gugatan Para Penggugat yang ditolak, maka untuk petitum angka 1 tersebut akan dinyatakan dikabulkan sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap seluruh alat bukti yang tidak dipertimbangkan secara khusus / tersendiri dipandang tidak relevan dengan pertimbangan materi pokok perkara dan segala tanggapan dan keberatan pihak Tergugat dipersidangan baik secara lisan, jawaban maupun kesimpulannya dipandang telah turut dipertimbangkan dalam seluruh pertimbangan diatas;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi seluruhnya sepanjang memiliki relevansi secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa jika dicermati gugatan Rekonvensi Para Penggugat dalam Rekonvensi maka diketahui Para Penggugat Rekonvensi meminta agar, Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak Jalan R Sukanto Lorong Masjid RT. 005 / RW. 003 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur II Kota Palembang seluas 185 M2 dengan tanda batas besi-besi I s/d IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6490 Ilir sebagaimana perolehan hak tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 03 Tanggal 21 Juni 2021 dan Akta Jual beli Nomor : 01/2022 tanggal 13 April 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ahmad Firdaus, SH., M.Kn secara sah dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan Dalam Pokok Perkara tersebut diatas dimana telah dinyatakan bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 juni 2021, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I dilandasi oleh penyalahgunaan keadaan, terlebih lagi terdapat cacat kehendak yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kepentingan umum maka terhadap akta tersebut dinyatakantidak sah dan harus dibatalkan sebaliknya Penggugat dalam Rekonvensi yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad);



Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Para Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matige daad*), sehingga gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya pokok gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi tentang jual beli yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, dimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi di atas bahwa Para Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada urgensinya lagi dipertimbangkan lebih lanjut oleh karenanya patut untuk ditolak seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena terhadap sengketa pokok perkara ini gugatan Para Penggugat Konvensi dikabulkan maka Para Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, karena itu haruslah dihukum membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sejumlah sebagaimana yang ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum ( *Onrecht Matigedaad* ) kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan apa yang telah dituangkan di Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022 yang di buat di hadapan Turut Tergugat I haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan jual-beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir



Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, karena jual beli tersebut peralihannya mengandung cacat hukum, sehingga harus di batalkan demi hukum dan tidak berlaku;

5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang terletak terletak di Jalan R Sukanto Lorong Masjid Rt.005/Rw.003 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang dengan Sertifikat hak Milik No. 6490 Ilir dengan tanda-tanda batas : Besi-besi I s/d IV dengan luas  $185 \text{ m}^2$  ( seratus delapan lima persegi ) kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat I yang telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 03 tertanggal 21 Juni 2021, dan Surat Pengosongan Nomor : 04 tanggal 21 Juni 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 01/2022, karena tidak sah dan cacat hukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**Dalam Rekonvensi**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.762.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Senin, tanggal 29 Mei 2023, oleh kami, Paul Marpaung, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , H. Sahlan Efendi, S.H., M.H.. dan Harun Yulianto, S.H..MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 275/Pdt.G/2022/PN Plg tanggal 23 November 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eka Susanti, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H.Sahlan Efendi, S.H., M.H..

Paul Marpaung, S.H., M.H..

Harun Yulianto, S.H..MH.

Panitera Pengganti,

Eka Susanti, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,00
2. Proses/ATK	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	1.397.000,00
4. Materai Put. Sela	Rp	10.000,00
5. Materai	Rp	10.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. PNBP Relaas	Rp	40.000,00
8. PNBP Surat Kuasa	Rp	10.000,00
9. PNBP Putusan	Rp	30.000,00
10.Pbt. Putusan	Rp	150.000,00 +
Jumlah	Rp	1.762.000,00

(satu juta tujuh ratus enam puluh dua ribu Rupiah)