



**PUTUSAN**

**Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ELDIYANTO**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Besuki Mulya, Desa Besuki, RT.004, RW.006, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, dalam hal memberikan kuasa kepada ABD. RAHMAN SALEH, SH.MH, Advokat/Legal Consultant, beralamat kantor di Jalan Lapangan Trisula Nomor 01, Kumbangsari, Jangkar, Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Pebruari 2020, selanjutnya di dalam perkara ini disebut sebagai ..... PENGUGAT;

**LAWAN :**

1. **MUHAMMAD NUR ADIANSYAH**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, selanjutnya di dalam perkara ini disebut sebagai ..... TERGUGAT I ;
  2. **LULUK RINAWATI**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, selanjutnya di dalam perkara ini disebut sebagai ..... TERGUGAT II ;
- Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada JAYADI, SH, BUDI SANTOSO, SH.MH, ATIK KRISTIANA, SH.MH, HERRY SAMPURNO, SH dan M. ALI USTOFA, SH, Para Advokat (Pengacara) dari Kantor Advokat Jay & Rekan, beralamat Kantor di Jalan Panji Permai RT 002 RW 024, Kelurahan Mimbaan, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai ..... PARA TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Pebruari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 20 Pebruari 2020 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah Hak milik seluas:



166 M2 ( seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990, Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas, Sertipikat tersebut pada tanggal 11 Nopember 2019 tertulis atas nama ELDIYANTO, Berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.

Selanjutnya mohon disebut sebagai tanah sengketa.

- Bahwa sebelumnya Tergugat I, II telah menjual tanah tersebut pada tanggal 21 Nopember 2019 telah menjual tanah tersebut kepada Pihak Penggugat, dimana jual-beli tersebut di Buat di Notaris YUDHIS TIRA CAHYONO.SH.MKN, Notaris di Situbondo selaku PPAT dengan nomor: 117/2019, tanggal 21 Nopember 2019.
- Bahwa setelah jual-beli tersebut dibuat dan ditanda-tangani maka oleh Penggugat sertipikat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat, namun setelah dibalik nama atas nama Penggugat Tergugat I dan Tergugat II sampai gugatan ini diajukan tidak mau meninggalkan tanah obyek sengketa.
- Sudah beberapa kali Penggugat mendatangi kerumah Para Tergugat namun tidak pernah Mendapatkan jawaban yang menyenangkan, bahkan telah ingkar kalau para Penggugat Tersebut telah menjual tanah sengketa tersebut telah dijual kepada Penggugat.
- Bahwa Penggugat telah menempuh jalan musyawarah dan mediasi agar Para tergugat tersebut mau meninggalkan tanah dan rumah yang sekarang ditempati kepada Penggugat. Dimana penggugat tersebut adalah sebagai pembelinya.
- Bahwa para Tergugat telah mempunyai etikat yang tidak baik kepada Penggugat dengan Jalan tidak mau meninggalkan tanah dan rumah yang telah dijualnya tersebut kepada Pihak Penggugat.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka mohon agar Pengadilan Negeri Situbondo menyatakan Penggugat adalah pemilik dari tanah dan rumah sengketa tersebut diatas dan Para Tergugat telah melanggar Hukum dan orang yang tidak berhak telah menguasai tanah sengketa tersebut.
- Bahwa Para Tergugat tidak syah menempati tanah milik Penggugat dan oleh karena itu harus menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari Penghuni dan barang-barang penghuni dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (Kepolisian).
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang menyidangkan perkara ini untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi keputusan antara lain :

## **PRIMAIR:**

- a. Menerima gugatan Penggugat.
- b. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- c. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa tersebut diatas yaitu : sebidang tanah Hak milik seluas: 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990, Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas, Sertipikat tersebut pada tanggal 11 Nopember 2019 tertulis atas nama ELDIYANTO, Berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada diatasnya, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat.
- d. Bahwa jual beli tanah sengketa yang dibuat pada tanggal 21 Nopember 2019, nomor: 117/2019 yanag dibuat oleh YUDHIS TIRA CAHYONO.SH.MKN Notaris di Situbondo selaku PPAT antara Penggugat dan para Tergugat syah demi Hukum.
- e. Bahwa Para Tergugat adalah tidak syah menguasai/memiliki tanah dan rumah/toko obyek sengketa maka oleh sebab itu harus menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dan harus dikosongkan dari penghuni atau barang-barang penghuni atau keluarganya atau siapapun saja yang menempati tanah tersebut baik sejjin para Tergugat atau lainnya dengan tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib atau Kepolisian.
- e. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menanggung biaya yang timbul akibat gugatan ini..

## **SUBSIDAIR :**

Memutus lain menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri yang sesuai dengan Hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat, menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaianantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DWI ELYARAHMA SULISTYOWATI, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Situbondo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat tidak mengajukan jawaban, hanya mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH (bukti P.1);
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 53/Desa Kalimas, Gambar Situasi No. 2521, Luas 186 M<sup>2</sup>, tertanggal 6 Desember 1990, atas nama ELDIYANTO, (bukti P.2);
3. Fotocopy kwitansi pembayaran uang muka pembelian pekarangan dan bangunan dari Eldiyanto tanggal 29 April 2019 sejumlah Rp 300.000.000,00 (bukti P.3);
4. Fotocopy kwitansi pembayaran tambahan uang muka sejumlah Rp 70.000.000,00 (bukti P.4);
5. Fotocopy slip penyetoran ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 4 Juli 2019 sejumlah Rp 172.500.000,00 (bukti P.5);

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 sampai dengan P.5 telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Jamaluddin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa yang disengketakan oleh Penggugat dan Para Tergugat berupa tanah dan toko yang terletak di Desa Kalimas Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo;
  - Bahwa Tergugat I mempunyai hutang sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada saksi dan janji akan membayar pada saksi karena toko Tergugat I akan dijual, tidak lama Tergugat mengatakan kepada saksi jika Penggugat telah membeli toko milik Tergugat I;
  - Bahwa Tergugat I menelepon saksi agar datang ke rumah Eldiyanto dan disana saksi melihat transaksi pembayaran (penyerahan uang) antara

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan di rumah Penggugat;

- Bahwa setelah pembayaran kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I melakukan penandatanganan kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang hadir saat penyerahan uang antara Penggugat kepada Tergugat I antara lain Pak Suyono, Tergugat I, Penggugat bersama isterinya dan saksi;
- Bahwa saksi melihat semua kejadian tersebut dengan jarak 3 meter;
- Bahwa sampai saat ini hutang Tergugat I kepada saksi belum dibayar;

2. **Suyono**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada pembelian tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembelian atas tanah sengketa karena Penggugat menggadaikan mobil Grand Max kepada saksi sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), saksi juga ikut menandatangani kwitansi untuk tanda jadi sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk pembelian tanah milik Para Tergugat ;
- Bahwa transaksi pembelian dilakukan dirumah Penggugat pada hari Senin tanggal 28 April 2019 sekitar pukul 14.00 Wib dan yang hadir saat itu saksi, Tergugat I, Penggugat bersama isterinya, sedangkan Jamaluddin datang belakangan;
- Bahwa saksi melihat sendiri penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I, namun hingga saat ini tanah yang dibeli Penggugat belum diserahkan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan kenapa tergugat I tidak menyerahkan tanah kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat II (isteri tergugat I);
- Bahwa atas tanah tersebut ada akta jual belinya serta sertifikatnya, karena Penggugat pernah menunjukkan kepada saksi pada saat penggugat tidak bisa mengosongkan tanah tersebut;
- Bahwa saat ini Tergugat I ditahan di Rutan Bojonegoro yang berkaitan dengan kasus menggadaikan mobil rental;

3. **Bahukdin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa toko antara Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Jalan Kalimas, Dusun PG Demas, Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas toko yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa toko tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat II (isteri tergugat I);
- Bahwa saksi mengetahui sengketa awalnya saat saksi diajak oleh Penggugat dengan Tergugat I ke BRI Cabang Situbondo, dimana penggugat akan melakukan pembayaran untuk mengambil sertifikat toko yang dijamin pada BRI Cabang Situbondo dengan membawa uang sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa uang sejumlah Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) merupakan milik Penggugat, karena saat di mobil Penggugat menyerahkan uang tersebut untuk saya pegang;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran di BRI Cabang Situbondo, sertifikat tidak langsung keluar, baru 2 (dua) bulan sertifikat keluar dari bank;
- Bahwa sertifikat tersebut saat ini atas nama Penggugat, karena oleh Tergugat I sudah dijual kepada Penggugat;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor LP/K/11/I/RES.1.11/2019/JATIM/RES SITUBD tanggal 8 Januari 2020 (bukti T.I.II.1);
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH (bukti T.I.II.2);
3. Fotocopy kwitansi pembayaran uang muka pembelian toko dari Ibu Vivin Nur Fitria Wati tanggal 28 Pebruari 2018 sebesar Rp 150.000.000,00 (bukti T.I.II.3);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.II.1 dan T.I.II.3 dipersidangan Para Tergugat telah menunjukkan surat aslinya sedangkan T.I.II.2 yang diajukan Para Tergugat berupa fotokopi dari fotokopi atau tidak ditunjukkan aslinya sehingga secara formal tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti surat. Namun seiring dengan perkembangan teknologi, bukti berupa fotokopi hanya dapat diterima sebagai dugaan-dugaan, apabila dugaan-dugaan tersebut penting, seksama, tertentu dan sesuai satu sama lain, dapat dijadikan alat bukti persangkaan (***Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2009, hal.78***);

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



Menimbang, bahwa Para Tergugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Atok Prawirana**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara penggugat dan tergugat yaitu toko yang terletak di Desa Demas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batasnya yaitu:
  - Utara : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Selatan : jalan raya Besuki;
  - Timur : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Barat : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luasnya, yang saksi tahu hanya melebar kebelakang;
- Bahwa tergugat I memiliki hutang sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat karena menunggak pembayaran uang rental mobil;
- Bahwa saksi tahu toko tersebut milik Tergugat I karena pada saat pengambilan sertipikat di BRI saksi melihat sendiri sertipikat atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi ikut pada saat Penggugat membayar hutang Tergugat I di bank sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat itu sertipikat tidak langsung dapat diambil, baru seminggu kemudian diambil di Notaris;
- Bahwa yang ikut mendatangi Notaris adalah saksi, Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa seertipikat saat ini dipegang oleh Penggugat;
- Bahwa tanah dan toko milik Tergugat I dan saat ini ditempati oleh Tergugat II;

2. **Vivin Nur Fitriyah Wati**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara penggugat dan tergugat yaitu toko yang terletak di Desa Demas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batasnya yaitu:
  - Utara : rumah warga namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Selatan : jalan raya;
  - Timur : rumah warga namun saksi tidak mengetahui milik siapa;



- Barat : rumah Ayu;

- Bahwa saksi berhak atas toko milik Luluk Rinawati (tergugat II) karena saksi telah membelinya dan mereka tidak pernah menjual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah menanyakan pada Penggugat mengenai toko milik Para Tergugat apakah dijual kepada Penggugat, Penggugat menyatakan Para Tergugat tidak menjualnya, Penggugat kasihan pada Para Tergugat mau pinjam uang pada bank, karena tidak bisa memakai nama Para Tergugat, Penggugat kemudian membalik namakan ke atas nama Penggugat untuk bisa ambil di bank sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Penggugat menyatakan kalau saksi tidak berhak atas toko tersebut meskipun saksi menyampaikan ada kwitansi pembelian atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi membeli toko beserta isinya sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sekitar tahun 2018, namun saksi masih membayar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sisanya akan dibayarkan saat uang saksi cair, uang tersebut diterima Para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah meminta uang saksi kembali, Para Tergugat menyuruh saksi untuk menunggu ada uang dahulu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai akta jual beli dan surat-surat lain selain kwitansi pembayaran yg dimiliki oleh saksi;
- Bahwa tanah dan toko milik Tergugat I dan saat ini ditempati oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa perkara adalah mengenai benda tetap berupa sebidang tanah, maka untuk mengetahui secara jelas tentang letak, batas-batas dan ukuran objek sengketa termasuk bidang-bidang tanah lain yang bersangkutan, pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2020, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dan didapatkan batas-batas obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, dimana batas-batas tersebut sudah jelas dengan adanya tembok memutar di sekeliling obyek sengketa dan tidak ada perbedaan batas-batas secara nyata di lapangan, baik menurut Penggugat maupun menurut Para Tergugat;

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**

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat merupakan pemilik dari sebidang tanah Hak milik seluas: 166 M2 ( seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990, Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas, Sertipikat tersebut pada tanggal 11 Nopember 2019 tertulis atas nama ELDIYANTO, karena Para Tergugat telah menjual tanah tersebut pada tanggal 21 Nopember 2019 kepada Pihak Penggugat, dimana jual-beli tersebut di Buat di Notaris YUDHIS TIRA CAHYONO.SH.MKN, Notaris di Situbondo selaku PPAT dengan nomor: 117/2019, tanggal 21 Nopember 2019. Sehingga dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan Jawaban setelah diberikan kesempatan oleh Majelis untuk itu, sehingga Penggugat juga tidak mengajukan Replik. Akan tetapi kemudian Para Tergugat mengajukan Duplik pada persidangan selanjutnya dimana isi dari duplik tersebut berupa eksepsi dan jawaban yang seharusnya diajukan oleh Para Tergugat pada saat Jawaban.

Menimbang, bahwa dalam Acara Perdata, Eksepsi dan Rekonpensi diajukan dalam Jawaban, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat tidak mempergunakan haknya didalam persidangan dengan demikian eksepsi dan rekonpensi yang diajukan oleh Para Tergugat, tidak akan dipertimbangkan Majelis Hakim;

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

1. Bahwa Penggugat telah membayar hutang Tergugat I di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Situbondo sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa telah ada Akta Jual Beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas adalah atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa pertanyaan yang harus dijawab adalah siapakah pemilik yang berhak atas obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas yang terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo? Apakah Penggugat ataukah Para tergugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Jamaluddin, 2. Suyono dan 3. Bahukdin;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni P.1 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 53/Desa Kalimas,

Menimbang, bahwa bukti P.3 berupa fotokopi kwitansi pembayaran uang muka pembelian pekarangan dan bangunan dari Eldiyanto tanggal 29 April 2019 sejumlah Rp 300.000.000,00;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi kwitansi pembayaran tambahan uang muka sejumlah Rp 70.000.000,00;

Menimbang, bahwa bukti P.5 berupa fotokopi slip penyetoran ke Bank Rakyat Indonesia (BRI) tanggal 4 Juli 2019 sejumlah Rp 172.500.000,00;

Menimbang, bahwa Saksi Jamaluddin, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I mempunyai hutang sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) kepada saksi dan janji akan membayar pada saksi karena toko Tergugat I akan dijual, dan Penggugat telah membeli toko milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menelepon saksi agar datang ke rumah Eldiyanto dan disana saksi melihat transaksi pembayaran (penyerahan uang) antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan di rumah Penggugat;
- Bahwa setelah pembayaran kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I melakukan penandatanganan kwitansi pembayaran;
- Bahwa yang hadir saat penyerahan uang antara Penggugat kepada Tergugat I antara lain Pak Suyono, Tergugat I, Penggugat bersama isterinya dan saksi;
- Bahwa sampai saat ini hutang Tergugat I kepada saksi belum dibayar;

Menimbang, bahwa Saksi Suyono, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada pembelian tanah yang dilakukan antara

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.

#### Disclaimer

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



Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;

- Bahwa Penggugat membeli tanah sengketa karena Penggugat menggadaikan mobil Grand Max kepada saksi sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), saksi juga ikut menandatangani kwitansi untuk tanda jadi sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk pembelian tanah milik Para Tergugat ;
- Bahwa transaksi pembelian dilakukan dirumah Penggugat pada hari Senin tanggal 28 April 2019 sekitar pukul 14.00 Wib dan yang hadir saat itu saksi, Tergugat I, Penggugat bersama isterinya, sedangkan Jamaluddin datang belakangan;
- Bahwa saksi melihat sendiri penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I, namun hingga saat ini tanah yang dibeli Penggugat belum diserahkan oleh Tergugat I;
- Bahwa atas tanah tersebut ada akta jual belinya serta sertifikatnya, karena Penggugat pernah menunjukkan kepada saksi pada saat penggugat tidak bisa mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Saksi Bahukdin, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa toko antara Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Jalan Kalimas, Dusun PG Demas, Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa karena saksi diajak oleh Penggugat dengan Tergugat I ke BRI Cabang Situbondo, dimana penggugat akan melakukan pembayaran untuk mengambil sertifikat toko yang dijamin pada BRI Cabang Situbondo dengan membawa uang sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran di BRI Cabang Situbondo, sertifikat tidak langsung keluar, baru 2 (dua) bulan sertifikat keluar dari bank;
- Bahwa sertifikat tersebut saat ini atas nama Penggugat, karena oleh Tergugat I sudah dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II.1 sampai dengan T.I.II.3 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Atok Prawiranata dan 2. Vivin Nur Fitriyah Wati;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti T.I.II.1 berupa fotocopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor LP/K/11//RES.1.11/2019/JATIM/RES SITUBD tanggal 8 Januari 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I.II.2 berupa fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH;

Menimbang, bahwa bukti T.I.II.3 berupa fotokopi kwitansi pembayaran uang muka pembelian toko dari Ibu Vivin Nur Fitriah Wati tanggal 28 Pebruari 2018 sebesar Rp 150.000.000,00;

Menimbang, bahwa Saksi Atok Prawiranata, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara penggugat dan tergugat yaitu toko yang terletak di Desa Demas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batasnya yaitu:
  - Utara : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Selatan : jalan raya Besuki;
  - Timur : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Barat : perumahan penduduk namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
- Bahwa saksi tahu toko tersebut milik Tergugat I karena pada saat pengambilan sertipikat di BRI saksi melihat sendiri sertipikat atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi ikut pada saat Penggugat membayar hutang Tergugat I di bank sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat itu sertipikat tidak langsung dapat diambil, baru seminggu kemudian diambil di Notaris;
- Bahwa yang ikut mendatangi Notaris adalah saksi, Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa sertipikat saat ini dipegang oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Saksi Vivin Nur Fitriyah Wati, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara penggugat dan tergugat yaitu toko yang terletak di Desa Demas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai batas-batasnya yaitu:
  - Utara : rumah warga namun saksi tidak mengetahui milik siapa;
  - Selatan : jalan raya;
  - Timur : rumah warga namun saksi tidak mengetahui milik siapa;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : rumah Ayu;

- Bahwa saksi berhak atas toko milik Luluk Rinawati (tergugat II) karena saksi telah membelinya dan mereka tidak pernah menjual kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat menyatakan kalau saksi tidak berhak atas toko tersebut meskipun saksi menyampaikan ada kwitansi pembelian atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi membeli toko beserta isinya sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sekitar tahun 2018, namun saksi masih membayar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sisanya akan dibayarkan saat uang saksi cair, uang tersebut diterima Para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah meminta uang saksi kembali, Para Tergugat menyuruh saksi untuk menunggu ada uang dahulu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai akta jual beli dan surat-surat lain selain kwitansi pembayaran yg dimiliki oleh saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara ini dan yang sesuai dengan hukum pembuktian serta akan mengesampingkan bukti-bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini dan tidak sesuai dengan hukum pembuktian (vide putusan MARI Nomor:1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1975);

Menimbang, bahwa selanjutnya, kembali kepada dalil pokok gugatan Penggugat yaitu apakah Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa?

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan dalam positanya bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 53/Kayumas dengan luas: 166 M2 ( seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990 dimana Sertipikat tersebut pada tanggal 11 Nopember 2019 tertulis atas nama ELDIYANTO, karena Para Tergugat telah menjual kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat haruslah membuktikan hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH, dan bukti P.2 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 53/Desa Kalimas, atas nama Eldiyanto, diperoleh fakta bahwa atas bangunan toko milik

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat telah dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 berupa berupa fotokopi kwitansi pembayaran uang muka pembelian pekarangan dan bangunan dari Eldiyanto tanggal 29 April 2019 sejumlah Rp 300.000.000,00, diterima oleh tergugat I dan bukti P.4 berupa P.4 berupa fotokopi kwitansi pembayaran tambahan uang muka sejumlah Rp 70.000.000,00, diperoleh fakta bahwa telah terjadi penyerahan uang untuk pembelian tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Jamaluddin menerangkan bahwa saksi menyaksikan ada transaksi penyerahan sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat I yang dilakukan di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Suyono menerangkan mengetahui ada pembelian tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo, karena saksi ikut menandatangani kwitansi untuk tanda jadi sejumlah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pembelian tanah milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Bakhudin menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya sengketa karena saksi diajak oleh Penggugat dengan Tergugat I ke BRI Cabang Situbondo, dimana penggugat akan melakukan pembayaran untuk mengambil sertipikat toko yang dijamin pada BRI Cabang Situbondo dengan membawa uang sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah “. Sertifikat Hak Atas Tanah terdiri dari surat ukur dan buku tanah. Surat ukur merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (*vide Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*), sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (*vide Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*). Data fisik meliputi letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah beban yang ada di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi jenis hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan) dan siapa pemegang hak. Dari bukti surat bertanda P.2 tertera data fisik dan yuridis tanah

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah diuraikan diatas, tercatat atas nama pemegang hak yaitu Eldiyanto (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian bukti surat dan saksi-saksi tersebut Majelis berpendapat bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah Hak milik seluas: 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990, Sertipikat Hak Milik Nomor: 53/Kalimas, Sertipikat tersebut pada tanggal 11 Nopember 2019 tertulis atas nama ELDIYANTO, namun demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat hanya berhak atas tanah dan bangunan, tidak termasuk isinya;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap petitum ketiga yang meminta "...dan segala sesuatu yang ada diatasnya", Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena diatas obyek obyek sengketa adalah bangunan berupa toko yang berisi barang-barang yang secara ekonomis adalah berharga, sedangkan Penggugat hanya dapat membuktikan dalil gugatannya sepanjang mengenai tanah dan bangunan atas obyek sengketa, dengan demikian barang-barang yang terdapat di dalam bangunan obyek sengketa adalah tetap menjadi milik Para Tergugat. Baik di dalam akta jual beli, kwitansi maupun saksi-saksi tidak ada yang menjelaskan bahwa isi di dalam obyek sengketa adalah yang termasuk diperjualbelikan, sehingga Majelis Hakim mengabulkan petitum ketiga dan akan memperbaiki redaksionalnya sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat, sebagai pihak yang namanya tercatat sebagai pemegang hak milik objek sengketa, maka Penggugat adalah pemilik yang sah dari objek sengketa. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 3 patut untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum Penggugat angka 4, yang meminta jual beli tanah sengketa yang dibuat pada tanggal 21 Nopember 2019, nomor: 117/2019 yang dibuat oleh YUDHIS TIRA CAHYONO.SH.MKN Notaris di Situbondo selaku PPAT antara Penggugat dan para Tergugat sah demi Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi " jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar harga atas barang tersebut “;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar ”.

Menimbang, bahwa dalam suatu transaksi jual beli baru dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diperkenankan

Menimbang, bahwa dalam membuat suatu akta jual beli berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 merupakan kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 117/2019 tertanggal 21 Nopember 2019 antara MUHAMMAD NUR ADIANSYAH DAN LULUK RINAWATI sebagai Pihak Pertama dengan ELDIYANTO sebagai Pihak Kedua, yang dibuat dihadapan YUDHIS TIRA CAHYONO, SH, bukti P.3 berupa berupa fotokopi kwitansi pembayaran uang muka pembelian pekarangan dan bangunan dari Eldiyanto tanggal 29 April 2019 sejumlah Rp 300.000.000,00, diterima oleh tergugat I dan bukti P.4 berupa P.4 berupa fotokopi kwitansi pembayaran tambahan uang muka sejumlah Rp 70.000.000,00, diperoleh fakta bahwa telah terjadi penyerahan uang untuk pembelian tanah sengketa tersebut, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Menimbang, bahwa saksi Jamaluddin menyatakan saksi menyaksikan ada transaksi penyerahan sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat I yang dilakukan di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Suyono menyatakan mengetahui ada pembelian tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat, terletak di Desa Kalimas Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo, karena saksi ikut menandatangani kwitansi untuk tanda jadi sejumlah

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pembelian tanah milik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Bakhudin menyatakan saksi mengetahui penggugat akan melakukan pembayaran untuk mengambil sertipikat toko yang dijamin pada BRI Cabang Situbondo dengan membawa uang sebesar Rp 172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah YUDHIS TIRA CAHYONO, SH dengan Nomor 117/2019 yang dibuat pada tanggal 21 Nopember 2019 adalah sah. Dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 4, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 tentang pengosongan objek sengketa, oleh karena telah terbukti objek sengketa merupakan milik Penggugat, maka Para Tergugat haruslah menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dan harus dikosongkan dari penghuni atau barang-barang penghuni atau keluarganya atau siapapun saja yang menempati tanah tersebut baik seijin para Tergugat atau lainnya dengan tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib atau Kepolisian. Dengan demikian, petitum gugatan angka 5 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara. Dengan demikian, petitum gugatan angka 6 patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah berikut bangunannya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Kalimas atas nama Eldiyanto, dengan luas: 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), terletak di Desa Kalimas, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi nomor: 2521, tanggal 6 September 1990;
3. Menyatakan sah jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 21 Nopember 2019 berdasarkan Akta Jual Beli nomor 117/2019 yang dibuat oleh Yudhis Tira Cahyono, S.H., M.Kn. Notaris di Situbondo selaku PPAT;

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Para Tergugat menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dan harus dikosongkan dari penghuni atau barang-barang penghuni atau keluarganya atau siapapun saja yang menempati tanah tersebut baik seijin para Tergugat atau lainnya dengan tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib atau Kepolisian;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp 2.141.000,00 (dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Senin, tanggal 7 September 2020, oleh kami, Yunto Safarillo Hamonangan Tampubolon, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Elyarahma Sulistiyowati, S.H. dan Novi Nuradhayanty, S.H., M.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit tanggal 27 April 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Khudzaifah, S.H, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Situbondo, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dalam persidangan e-litigasi dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Situbondo pada hari itu juga;

.Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

Dwi Elyarahma Sulistiyowati, S.H.

Yunto Safarillo H T, S.H.,M.H

ttd

Novi Nuradhayanty, S.H.M.H

PANITERA PENGGANTI

ttd

Khudzaifah, S.H

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Sit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. ATK Perdata .....	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan Pihak-pihak .....	Rp. 630.000,00
4. Biaya pemeriksaan setempat .....	Rp. 1.375.000,00
5. Biaya Sumpah Saksi .....	Rp. 40.000,00
6. Materai .....	Rp. 6.000,00
7. Redaksi Putusan .....	<u>Rp. 10.000,00</u>
JUMLAH .....	Rp. 2.141.000,00

(dua juta seratus empat puluh satu ribu rupiah)

### Disclaimer

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