



**PUTUSAN**

Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bondowoso yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**EMMY SUSTOWATI**, Tempat/Tanggal lahir : Blitar, 4 Desember 1956, Umur: 62 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Warga Negara : WNI, Pekerjaan : Mengurus rumah tangga, Status Kawin : Kawin, Pendidikan : SLTA, NIK : 3511114412560001, Alamat : Jl. Selokajang, RT.002/RW.003, Kel/desa. Selokajang, Kec. Srengat, Kab. Blitar, sebagai.....**Penggugat;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALLAN MAULANA C, S.H. Advokat pada Kantor Advokat Allan McH & Rekan, berkantor di Perumahan Griya Kembang Permai Blok D.01, Bondowoso, berdasarkan surat kuasa khusus Tertanggal 1 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, dibawah register Nomor 45/Pendaf/HK/2019/PN Bdw, tertanggal 18 Maret 2019;

**MELAWAN**

**1. FAJAR KRISTINTYA NING DYAH**, yang beralamat di Villa Sumber Salam Mas Blok C.1, Ds. Sumber Salam, Kec. Tenggarang, Kab. Bondowoso. Jenis kelamin: Perempuan, agama: Kristen, status: kawin, kebangsaan: WNI. Selanjutnya mohon disebut sebagai.....**Tergugat;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. ACHMAD ZAINULLOH, S.H., M.H, dan HARYONO, SH, keduanya Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Jl.KH. Zainul Arifin No. 32/42, Ponpes Kauman, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus. Tanggal 25 Maret 2019, yang telah didaftarkan di

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 1 dari 41 halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, dibawah register Nomor 46/Pendaf/HK/2019/PN Bdw, tertanggal 25 Maret 2019;

## 2. NOTARIS RADEN SINDHU DHEVADATA

**HARDJITO,SH.**, yang beralamat di Jalan Kyai Haji Zainul Arifin no.16, Kel.Kotakulon Kec.Bondowoso, Kab.Bondowoso. Selanjutnya mohon disebut.....**TURUT**

### **TERGUGAT I;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didik Pudjiono, SH & Rekan, Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jl. Kapten Piere Tendean No. 60 Bondowoso, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, dibawah register Nomor 49/Pendaf/HK/2019/PN Bdw, tertanggal 1 April 2019;

## 3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

**Bondowoso - Jawa Timur**, Jl.Imam Bonjol No. 5, Mandaluki, Kademangan, Kec.Bondowoso, Kab.Bondowoso, Jawa Timur.Selanjutnya mohon disebut sebagai.....**TURUT**

### **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Ir. Roosandiko Fadjar Moeljo Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan dan Sdr. Bambang Krusgiarto, SH Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan, keduanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, dibawah register Nomor 48/Pendaf/HK/2019/PN Bdw, tertanggal 27 Maret 2019;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2019, telah mengajukan gugatannya dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso, dengan Nomor Register No 14/Pdt.G/2019/PN Bdw, tanggal 18 Maret 2019;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 2 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun alasan dan dasar Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

## DALAM POSITA

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah;
2. Bahwa sebidang tanah dan Bangunan dimaksud diperoleh Penggugat dari Alm. Pranti selaku orang tua Penggugat sebagai warisan dan hal tersebut telah tercantum dalam Surat Keterangan Waris tertanggal 30 April 2004 yang dibuat oleh para ahli waris diketahui oleh kepala desa Tapen dan Camat Tapen;
3. Bahwa pada tahun 2013 sekira pada bulan April Penggugat selepas pensiunnya suami, Penggugat beserta keluarga memutuskan untuk pindah ke Blitar dimana adalah merupakan kampung halaman Penggugat dan Suami;
4. Bahwa pada tahun 2013 sekira pada bulan Agustus Tergugat menghubungi Penggugat dan mengutarakan maksud dan keinginan Tergugat untuk menempati sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan berdalih akan menjaga dan memelihara dari pada dibiarkan kosong yang nantinya akan kotor dan rusak;
5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat yang memang telah mempunyai hubungan layaknya seperti Ibu dan anak, dikarenakan selama Penggugat bertempat tinggal di Bondowoso Tergugat hampir setiap bulannya dibantu secara financial oleh Penggugat;
6. Bahwa karena kebaikan dan kebesaran hati Penggugat tanpa menaruh kecurigaan apapun dan didasari pula rasa belas kasih karena melihat Tergugat yang saat itu belum mempunyai tempat tinggal maka Penggugat tanpa berpikir panjang mengizinkan Tergugat untuk menempati tanah dan bangunan tersebut sekaligus Penggugat menitipkan kepada Tergugat untuk menjaga dan memelihara sebidang tanah dan bangunan tersebut seperti yang dimaksud oleh Tergugat;
7. Bahwa pada tahun 2015 sekira pada bulan Februari Penggugat mengutarakan kepada Tergugat bahwa Penggugat ingin menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut dikarenakan Penggugat membutuhkan dana untuk membuka usaha di Blitar;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 3 dari 41 halaman.*



8. Bahwa maksud serta keinginan Penggugat diterima baik oleh Tergugat dengan mengatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut akan dibeli oleh Tergugat;
9. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat menyepakati harga jual beli tersebut sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa setelah disepakatinya harga jual beli tersebut Tergugat menyampaikan bahwa pembayaran akan dilakukan melalui pengajuan pinjaman di bank tertentu dikota Bondowoso;
11. Bahwa Tergugat dengan dalih bahwa syarat pengajuan pinjaman di bank baru bisa dilaksanakan jika telah dilakukan balik nama terhadap pemohon pinjaman yang dalam hal ini adalah Tergugat dan meminta agar sertifikat dibawa oleh Tergugat untuk mempercepat proses pencairan;
12. Bahwa Penggugat setelah mendengar syarat yang disampaikan Tergugat tanpa berpikir panjang dan/atau menaruh curiga sedikitpun dikarenakan Tergugat sudah dianggap sebagai anak sendiri oleh Penggugat maka Penggugat menyetujui akan tetapi Penggugat meminta untuk dibuatkan surat secara tertulis yang berisikan bahwa balik nama yang dilakukan dari Penggugat kepada Tergugat hanyalah sebagai syarat permohonan pinjaman di bank saja dan bukan merupakan peralihan hak yang sesungguhnya;
13. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat untuk melengkapi syarat yang diminta Bank dalam hal ini harus sudah balik nama kepada Tergugat maka, Tergugat menunjuk Turut Tergugat I yaitu seorang pejabat PPAT di kota Bondowoso untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli yang merupakan syarat peralihan hak dan/atau balik nama berdasarkan undang-undang adalah telah dilakukannya jual beli secara sah dan legal dihadapan pejabat PPAT diwilayah objek berada;
14. Bahwa permintaan Tergugat kepada Turut Tergugat I dikabulkan dengan diterbitkannya AJB no. 468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 oleh Turut Tergugat I selaku pejabat PPAT yang membuat dan mengesahkan tanpa sepengetahuan Penggugat;
15. Bahwa setelah AJB yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I selesai dibuat, Tergugat menghubungi Penggugat dengan tipu muslihatnya yang mengatakan bahwa ada berkas yang harus segera ditandatangani oleh Penggugat agar dana dari Bank bisa segera cair untuk melunasi sebidang tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut sebagai syarat pencairan dana dari Bank;

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 4 dari 41 halaman.



**16.** Bahwa untuk mempercepat penandatanganan berkas yang dimaksud oleh Tergugat dalam hal ini adalah berkas AJB tersebut maka, Tergugat membawanya ke kota Blitar dan menghubungi Penggugat bahwa posisi Tergugat saat itu sudah ada di stasiun bus antar kota di Blitar dan meminta Penggugat untuk menghampiri atau mendatangi Tergugat guna untuk menandatangani berkas tersebut;

**17.** Bahwa setelah bertemu dengan Penggugat dengan segera Tergugat menyodorkan berkas tersebut tanpa menjelaskan terlebih dahulu apa maksud dan isi yang terkandung didalamnya yang ditanda tangani oleh Penggugat;

**18.** Bahwa tanpa menaruh kecurigaan akan ditipu dan/atau diperdaya oleh Tergugat maka Penggugat membubuhkan tanda tangannya sesuai permintaan Tergugat dengan disaksikan oleh suami Penggugat yang saat itu juga membubuhkan tanda tangannya sebagai saksi didalam berkas tersebut yang merupakan berkas AJB;

**19.** Bahwa setelah sukses melaksanakan aksinya Tergugat dengan menimbulkan kesan terburu-buru dihadapan Penggugat memohon ijin untuk lansung pulang ke kota Bondowoso dengan iming-iming agar bisa segera mencairkan dana dari Bank yang dimaksud;

**20.** Bahwa setelah kejadian saat itu sampai dengan tahun 2017 Tergugat belum juga dan/atau tidak dapat merealisasikan janjinya untuk melunasi sebidang tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut sedangkan sertifikat sudah berubah nama menjadi nama Tergugat akan tetapi Penggugat belum dan/atau tidak menerima uang sedikitpun dari apa yang telah dijanjikan oleh Tergugat;

**21.** Bahwa setelah sekian lama penantian yang tak berujung maka Penggugat mempunyai inisiatif untuk menjual sebidang tanah dan Bangunan tersebut kepada orang lain tanpa terlebih dahulu mengembalikan dan/atau membatalkan peralihan hak yang telah dilakukan sebelumnya antara Tergugat dan Penggugat dikarenakan Penggugat tidak menyadari bahwa pergantian nama tersebut merupakan peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan disahkan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

**22.** Bahwa setelah mendapatkan calon Pembeli Penggugat berusaha menghubungi dan menemui Tergugat dialamat sebidang tanah dan Bangunan tersebut untuk kompensasi terhadap Tergugat karena sudah ada calon pembeli, akan tetapi Penggugat tidak ditemui dan Tergugat terkesan menghindar dan hanya mencari-cari alasan untuk tidak dapat menemui Penggugat;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 5 dari 41 halaman.*



**23.** Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas penguasaan sebidang tanah dan Bangunan milik Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena peralihan hak dan/atau balik nama tersebut berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas;

**24.** Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat telah menguasai atas sebidang tanah dan Bangunan milik Penggugat dan Tergugat telah membuat Sertifikat menjadi atas nama miliknya dan dengan terbitnya sertifikat menjadi atas nama Tergugat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah menerima pembayaran sedikitpun dari hasil menjual ataupun mengalihkan sebidang tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat;

**25.** Bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

**26.** Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang telah menerbitkan sertifikat atas sebidang tanah dan Bangunan dengan SHM No.1029 seluas 135 m<sup>2</sup> atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso, dengan tanda-tanda batas : Tugu I;IV berdiri didalam batas ; Tugu II;III berdiri ditengah-tengah batas (meneukopi Per Men g/KBPN No.2/1996 pasal 22 ayat 1a) III-IV- batas jalan, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 2967/1997. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 6 dari 41 halaman.*



hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku karena didasarkan atas Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sah maka harus dinyatakan Batal Demi Hukum;

**27.** Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian, serta atas tindakan Turut Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat sebidang tanah dan Bangunan tersebut kepada dan atas nama Tergugat tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat maka Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

**28.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil atau Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan sebidang tanah dan Bangunan secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan sebidang tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat dari tahun 2013 sampai 2017 adalah sekitar 4 Tahun. Apabila Penggugat menyewakan sebidang tanah dan Bangunan tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp.10.000.000,- X 4 Tahun adalah sebesar Rp.40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil / Moril:

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat beserta keluarga menderita shock dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan Tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 7 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**29.** Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab.

Bondowoso ;

**30.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ;

**31.** Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul ;

**32.** Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaarvoorad).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutus:

## DALAM PETITUM

- 1.** Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.** Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3.** Menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat yang disahkan oleh Turut Tergugat I dan diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;
- 4.** Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso adalah milik Penggugat;
- 5.** Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 8 dari 41 halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Consevoir Beslag) yang diletakkan atas sebidang tanah dan Bangunan seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk membatalkan dan/atau mengembalikan nama sertifikat yang saat ini atas nama Tergugat kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kepada Penggugat jika Tergugat lalai menjalankan putusan perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht) ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dahulu (Iut Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);
10. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat.

Namun apabila Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Hadir Kuasanya, Tergugat Hadir Kuasanya, akan tetapi sejak tanggal 3 Juni 2019, Tergugat telah mencabut kuasanya dari Sdr. ACHMAD ZAINULLOH, S.H., M.H, dan HARYONO, SH sesuai dengan Surat Pencabutan Kuasa yang ditanda tangani oleh Tergugat tertanggal 3 Juni 2019 dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II hadir Kuasanya masing-masing di persidangan;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang hadir telah diupayakan perdamaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 154 RBg/130 HIR serta Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Subronto, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bondowoso, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 9 dari 41 halaman.



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II menyatakan telah mengerti akan maksud dan isinya serta telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN ABSOLUT

Bahwa, Pada Label Gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun setelah kami telaah secara cermat ternyata Posita dan Petitum Gugatan Penggugat terdaftar Nomor : 14/Pdt.G/2019/PN.Bdw merupakan Gugatan Pembatalan Penerbitan SHM. No. 1029/Nangkaan, Seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH, yang secara jelas dan tegas telah disebut pada Posita No. 26 Gugat Penggugat dan dipertegas pada Petitum No. 3., 4 dan No. 7, Petitum Gugat Penggugat tersebut adalah merupakan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Vide pasal 53 UU.No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Bukan Kewenangan Pengadilan Negeri; Vide pasal 132 Rv. " dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang" . Sehingga dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam perkara terdaftar nomor : 14/Pdt.G/2019/PN.Bdw. tanggal 18 Maret 2019, haruslah ditolak atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ADANYA (OBSUUR LIBEL)

Bahwa, pada penyebutan pihak FAJAR KRISTINTYA NING DYAH selaku Tergugat I ; namun setelah dicermati ternyata pada Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tidak ditemukan Subyek Hukum yang disebut Tergugat I, yang ada Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, hal ini merupakan Gugatan Cacat Formal, lalu "siapakah yang disebut Tergugat itu?" Sehingga dalam hal ini Gugatan Penggugat adalah tidak Jelas/Kabur ; Selanjutnya.

Bahwa, pada penyebutan Pihak Turut Tergugat I " NOTARIS RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H...." dalam hal ini apakah yang disebut selaku Turut Tergugat I dalam Perkara a-quo, apakah yang dimaksud itu Orang yang bernama NOTARIS RADEN SINDHU DHEVADATA SUHARDJITO, S.H. ataukah "RADEN SINDHU DHEVADATA SUHARDJITO, S.H. selaku NOTARIS& PPAT", atau memang yang dimaksud adalah orang

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 10 dari 41 halaman.*



yang bernama NOTARIS RADEN SINDHU DHEVADATA SUHARDJITO, S.H., sehingga dalam hal ini mengandung cacat formal, yang menyebabkan Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscure libel), sebab dalam penyebutan Pihak dalam suatu Perkara harus tepat dan benar, guna menjamin kepastian hukum ; Selanjutnya

Bahwa, Pada Penyebutan Pihak Turut Tergugat II “ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bondowoso – Jawa Timur .... “ adalah tidak Jelas/Kabur, karena dalam perkara a-quo agar tidak mengandung cacat formal yang menyebabkan Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscure libel), seharusnya dalam penyebutan Pihak dalam suatu Perkara harus tepat dan benar, dan dalam hal ini seharusnya penyebutan untuk Turut Tergugat II adalah “Pemerintah Negara Republik Indonesia c.q. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur c.q Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso” Jalan Imam Bonjol No. 5, Kelurahan Kademangan, Kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso;

Sehingga dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam perkara terdaftar nomor : 14/Pdt.G/2019/PN.Bdw. tanggal 18 Maret 2019, haruslah Ditolak atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Bahwa, dalam Lebel Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Vide Pasal 1365 BW, namun kenyataannya dalam Posita maupun pada Petitum dalam gugatan perkara a-quo, adalah Campur aduk karena didalam Gugat Penggugat secara factual membahas dan mempersoalkan Pembatalan Perjanjian dan atau Akta Jual Beli Vide 1320 BW, di satu sisi dan Pembatalan SHM. No. 1029/Nangkaan, Luas 135 M<sup>2</sup>, atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH (TERGUGAT-I) disisi yang lain, bahkan juga soal bezit/Penguasaan Kepemilikan dan atau Hak Milik atas SHM. No. 1029 tsb; Karenanya Gugat Penggugat adalah sedemikian rancunya dan atau tidak jelas dan atau Kabur (obscure libel);

Sehingga dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam perkara terdaftar nomor : 14/Pdt.G/2019/PN.Bdw. tanggal 18 Maret 2019, haruslah Ditolak atau setidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

3. GUGATAN KEKURANGAN SUBYEK (Plurium litis consursium)

Bahwa, Penggugat adalah telah mengetahuinya Jika dirinya sesungguhnya telah memindah tangankan hak atas Tanah & Rumah dengan SHM. No. 1029/Nangkaan, Seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH, kepada DIMAS YUDI RESPATI (bukan pihak), alamat Perum Kademangan Asri E 1-5, Rt.27/01, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, tanpa sepengetahuan Tergugat I. selaku Pemilik sah

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 11 dari 41 halaman.*



SHM. No. 1029/Nangkaan tsb., Melalui Turut Tergugat I. selaku Notaris & PPAT., tsb. tidak disertakan juga sebagai pihak dalam perkara ini, karenanya gugatan ini merupakan Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium litis consursium)

;-

Bahwa, Penggugat adalah juga telah mengetahuinya Jika Tanah Rumah dengan SHM. No. 1029/Nangkaan, Seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH, Telah diklim sebagai Jaminan oleh pihak BNI.Syari'ah Jember, bahkan Rumah tsb.telah diberi tanda dengan Tulisan Cat Merah dalam penguasaan pihak BNI. Syari'ah yang artinya dalam kekuasaan BNI. Syari'ah Jember tidak dimasukkan juga sebagai pihak dalam perkara a-quo. Maka oleh karena itu menurut hukum, Gugatan Para Penggugat dalam hal ini kekurangan pihak (Plurium litis consursium)

;Selanjutnya

Bahwa, Penggugat adalah telah mengetahuinya Jika Tergugat I. telah mempunyai Suami yang bernama SUWANTO, Alamat KTP, Perum Bondowoso Indah (PBI) Blok C.06, Kelurahan Nangkaan, Rt.17, Rw.05, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, namun bertempat tinggal di Perum Sumber Salam EMas Blok C.1, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso, tsb. juga tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a-quo, oleh karena itu Gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak (Plurium litis consursium);  
Sehingga dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam perkara terdaftar nomor : 14/Pdt.G/2019/PN.Jmr. tanggal 21 Januari 2019, haruslah Ditolak dan atau setidak-tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap telah terkutip kembali seluruhnya dalam Jawaban Pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak keras seluruh dalil dan alasan Penggugat, kecuali yang nyata-nyata telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa, menjawab Gugat Penggugat pada bahwa nomor 1 tsb.memang dahulu dan atau SHM. No.: 1029/Nangkaan tsb. asalnya milik Penggugat namun kini telah menjadi Hak Milik Tergugat. Karena Jual Beli, dengan AJB. Nomor : 468/2015, tanggal 27 Maret 2019 dari Penggugat, yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT. R. SINDHU DHEVADATA

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 12 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARDJITO, S.H. (Turut Tergugat I.)Karenanya sejak itulah obyek SHM. No.: 1029/Nangkaan tsb. tanah dan Bangunan seluas 135 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Bondowoso Indah Blok C-6, Rt. 17, Kelurahan Nangkaan, Kec. Bondowoso, Kabupaten Bondowoso tsb. telah Sah menjadi Hak Milik Tergugat secara hukum;

4. Bahwa menjawab Gugat Penggugat pada bahwa nomor 2 dan 3 tsb., Dalam hal ini Tergugat adalah tidak dapat membenarkan ataupun menyangkalnya karena hal tsb. menjadikan hak dan kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil kewarisannya, maupun dalil dan atau alasan yang disampaikan tsb. karena tidak ada kaitan yang substansial dengan hak dan kewajiban Tergugat;

5. Bahwa, menjawab Gugat Penggugat pada bahwa nomor 4, 5, 6 dan 7 tsb., Dalam hal ini Tergugat Menyangkal karena seolah olah dalam hal ini Tergugat merupakan orang yang sangat perlu bantuan, sebab yang benar hubungan Tergugat dengan Penggugat baik dan biasa-biasa saja karena Tergugat adalah Keponakan dari Suami Penggugat dan tidak benar jika Tergugat yang meminta untuk menempati rumah tersebut sebab yang benar adalah Penggugat Telah menawarkan tanah dan rumah dengan SHM. No. 1029/Nangkaan tsb.kepada Tergugat. karena rumah tersebut dalam keadaan sudah tidak ditempati dan sangat perlu perbaikan dan Renovasi, karena itu alasan dan dalil Penggugat tsb.haruslah dikesampingkan;

6. Bahwa, menjawab Gugat Penggugat pada bahwa nomor 8 dan 9 tsb., Dalam hal ini Tergugat membenarkan, bahwa benar Penggugat telah menawarkan tanah dan rumah dengan SHM. No. 1029/Nangkaan tsb.kepada Tergugat dengan harga Rp. 195.000.000, (Seratus sembilan puluh lima juta rupiah) namun dalam hal ini Tergugat telah sepakat dengan Penggugat dengan Cara pembayaran pada saat Penerbitan Akta Jual Beli sebesar Rp. 60.000.000, (Enam puluh juta rupiah) dan ditambah dengan biaya Perbaikan dan atau Renovasi atas rumah tsb. yang sudah diperkirakan dan disepakati sebesar Rp. 65.000.000, (Enam puluh lima juta rupiah) dan Sisa Pembayaran sebesar Rp. 70.000.000, (Tujuh puluh juta rupiah) akan Tergugat. bayar setelah SHM. No. 1029/Nangkaan tsb. dapat pinjaman dari Bank, dan Sisa pembayaran tersebut adalah sebagai hutang Tergugat kepada Penggugat yang akan dibayar lunas setelah Tergugat mendapatkan Pinjaman dari Bank, dan telah disepakati oleh Penggugat menggunakan agunan SHM. No. 1029/Nangkaan, Seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH, namun ternyata tidak

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 13 dari 41 halaman.*



berhasil untuk mendapatkan Pinjaman dari Bank, Karenanya Hutang Tergugat kepada Penggugat belum bisa dibayar, oleh karenanya dalil dan alasan Penggugat tsb. dalam hal ini adalah harus dikesampingkan dan ditolak;

**7.** Bahwa menjawab Gugat Penggugat pada bahwa nomor 10 tsb., Dalam hal ini Tergugat Menyangkal karena yang benar untuk Sisa Pembayaran atas Pembelian tanah dan rumah dengan SHM. No.1029/Nangkaan tsb.sebesar Rp. 70.000.000, (Tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut pada bahwa no.6 tsb. diatas Tergugat berjanji Penggugat akan dibayar setelah mendapat pinjaman dari Bank namun gagal, oleh karenanya dalil dan alasan Penggugat dalam hal ini adalah harus dikesampingkan dan ditolak;

**8.** Bahwa, menanggapi Posita Gugatan Penggugat melalui kuasanya pada bahwa nomor 11 sampai dengan nomor 27 tsb. adalah merupakan Ceritra yang dibuat buat dan tidak benar, sebab yang benar Semua yang terjadi tentang adanya Peralian Hak pada SHM. No. 1029/Nangkaan tsb. adalah merupakan Sepakat antara Penggugat dengan Tergugat dan telah memenuhi syarat yang ditentukan PP. 24 tahu 1997 tentang pelaksanaan peralihan hak telah dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. sampai dengan selesai balik Nama di BPN. Bondowoso, secara formal, resmi dan sah beratasnama pemegang Hak FAJAR KRISTINTYA NING DYAH Karena sebab Jual-Beli, dengan Akta Jual-Beli Nomor : 468/2015 tsb., Karenanya sah dan mengikat serta berkekuatan hukum sehingga Akta Jual-Beli Nomor : 468/2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H., yang dilanjutkan dengan peralihan hak yang tercantum dalam SHM.No. 1029/Nangkaan tsb.atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH (Tergugat) tsb. Sah secara hukum, Maka oleh karena itu tidak dapat dibatalkan demi hukum;

**9.** Bahwa, Pada Prinsipnya Tergugat Idalam hal melaksanakan Jual Beli\_dengan AJB. Nomor : 468/2015,tanggal 27 Maret 2019 dengan Penggugat, yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT. R. SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. (Turut Tergugat I.) atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan SHM. No.1029/Nangkaan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, dalam perkara a-quo adalah jelas dan mutlak dilakukan dengan Iktikat baik dan telah Sesuai Prosodur dan aturan yang berlaku tentang hal itu, oleh karena itu Akta Jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat yang dilakukan

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 14 dari 41 halaman.*



dihadapan Turut Tergugat I. tsb. adalah dilindungi hukum, Karenanya sah dan mengikat secara hukum, karenanya tidak dapat dibatalkan demi hukum;

**10.** Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat nomor 28 baik pada huruf a. dan huruf b. tentang permintaan ganti kerugian kepada Tergugat adalah sangat tidak rasional dan tidak masuk akal, sebab Justru Pihak Tergugat dalam hal ini yang telah diperkosa Haknya oleh Penggugat atas tanah dan rumah di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, Rt 17, Kelurahan Nangkaan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso dengan SHM.No. 1029/Nangkaan tsb. atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH (Tergugat) tsb., dengan cara Penggugat telah memindahtangankan kepada pihak lain, yaitu kepada orang yang bernama DIMAS YUDI RESPATI (bukan Pihak), alamat Perum Kademangan Asri E 1-5, Rt.27/01, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, melalui Turut Tergugat I. selaku Notaris dan PPAT. Di Bondowoso dengan AJB.No.380/2017 tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Tergugat. bahkan telah diketahui oleh Tergugat jika tandatangan Tergugat dengan Suami Tergugat (Suwanto) bukan pihak, yang tercantum pada Akta Jual beli dengan seorang yang bernama DIMAS JUDHI RESPATI tsb.telah dipalsukan, oleh karena itulah Tergugat. melakukan Laporan kepada pihak Kepolisian RI. Resort Bondowoso, sebagaimana Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/20/II/2019/JATIM/RES BONDOWOSO dengan Laporan Polisi Nomor : LP/19/II/2019/Jatim/Res Bwo, tanggal 25 Januari 2019, Karenanya dalam hal ini Gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan dan ditolak demi hukum;

**11.** Bahwa, maka mana berdasarkan jawaban-jawaban tersebut diatas menanggapi Posita Gugatan Penggugat melalui kuasanya pada bahwa nomor 29 sampai dengan nomor 32 tsb. adalah merupakan Gugatan yang tidak patut untuk dipertimbangkan haruslah dikesampingkan serta ditolak seluruhnya;

#### DALAM REKONPENSI

- I. Bahwa, segala yang telah tertera pada bagian Eksepsi dan Jawaban pertama Tergugat I. Dalam perkara a-quo, mohon dianggap telah terkutip kembali sepenuhnya dalam Gugat Balik dan atau Rekonpensi perkara ini seluruhnya;
- II. Bahwa, Yang semula Tergugat. Dalam Konpensi, dalam hal ini mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan yang semula Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dalam Konpensi secara berurutan mohon disebut sebagai Tergugat I. Rekonpensi, Tergugat II.

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 15 dari 41 halaman.*



- Rekonpensi,danTergugat III Rekonpensi atau dapat disebut juga sebagai Para Tergugat Rekonpensi;
- III. Bahwa,Sebagaimana telah diakuinya Tergugat I Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat Konpensi dalam GugatanKonpensinya pada bahwa nomor 7, bahwa jual beli terjadi atas niat awal dari Tergugat I. Rekonpensi yang semula Penggugat Konpensi yang telah direalisasikan dihadapan Notaris/PPAT. dalam hal ini Tergugat II. Rekonpensi yang semula sebagai Turut Tergugat I Konpensi, sehingga terbit AJB.No. 468/2015 tanggal 27 Maret 2015, yang,yang dilanjutkan dengan peralihan hak pada BPN.Kabupaten Bondowoso yang dalam hal ini Tergugat III Rekonpensi yang semula sebagai Turut Tergugat II Konpensi sehingga atas ObyekSHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab.Bondowoso telah berubah menjadi atasnama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH / Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. dalam Konpensi adalah sah dan mengikat secara hukum;
- IV. Bahwa, pada sekitar bulan September tahun 2016, Tergugat I Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat dalam Konpensi telah menelpon Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I Konpensi Bahwa “ Tergugat I. Rekonpensi yang akan mencarikan uang kepada orang lain atas SHM.No.1029/th.2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab.Bondowoso, sehingga SHM.tersebut di antarkan oleh Penggugat Rekonpensi Ke Blitar, yaitu diserahkanlah SHM. No. 1029/ Kel.Nangkaan tsb.kepada Tergugat I. Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat dalam Konpensi tsb.
- V. Bahwa, Ternyata Kini SHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab. Bondowoso atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAHtsb. telah menjadi Agunan pada Bank BNI. Syariah Jember dengan Debitur atas nama DIMAS YUDHI RESPATI yang tentunya atas ijin dan atau persetujuan Tergugat I Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat dalam Konpensi tsb. dan dengan pinjaman dan atau kredit untuk SHM. tsb. diatas sebesar Rp. 750.000.000, (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tanpa koordinasi dan tanpa persetujuan resmi dari Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi dalam perkara a-quo, yang dalam hal ini jelas dan gamblang yang melakukan “PERBUATAN MELAWAN HUKUM” adalah Tergugat I Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat dalam Konpensi, dan bukan Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi ;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 16 dari 41 halaman.*



- VI. Bahwa, bahkan diketahui pula bahwa telah terjadi peralihan hak yang seolah oleh dari Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi Kepada DIMAS YUDHI RESPATI yang pada AJB.No. 380/2017.Yang dibuat dihadapan Notari/PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. (Tergugat II Rekonpensi yang semula sebagai Turut Tergugat Konpensi tsb.) terdapat tandatangan yang dipalsukan yaitu atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH (Penggugat Rekonpensi tsb.) dan atas nama SUWANTO (Suami dari Penggugat Rekonpensi tsb.) yang dalam hal ini jelas dan gamblang yang melakukan “PERBUATAN MELAWAN HUKUM” adalah Tergugat I dan II Rekonpensi yang semula sebagai Penggugat dalam Konpensi, dan bukan Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi;
- VII. Bahwa,bahkan Pengugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi telah melakukan Blokir pada BPN. Kabupaten Bondowoso pada tanggal 19 Desember 2018, namun ternyata untuk permohonan blokir ke dua tanggal 19 Januari 2019 pihak BPN. Kabupaten Bondowoso telah menolak permohonan Blokir dari Penggugat Rekonpensi, sehingga dalam hal ini melancarkan terjadinya penggunaan agunan atas SHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab. Bondowoso atas kepentingan orang yang tidak berhak yaitu Tergugat I. Rekonpensi dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya termasuk orang yang bernama DIMAS YUDHI RESPATIitu kepada Bank bni. Syariah Jember (yang dalam perkara ini bukan pihak), Maka perbuatan Para Tergugat Rekonpensi adalah benar benar merupakan perbuatan melawan hukum;
- VIII. Bahwa, Maka mana berdasarkan hal-hal dan dasar serta alasan tersebut diatas, tentulah dalam hal ini telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. dalam Konpensi baik secara Materiil maupun Immateriil, Maka Karena itu patut kiranya dalam hal ini Para Tergugat Rekonpensi agar dibebani dan dihukum untuk membayar Ganti Kerugian kepada Penggugat Rekonpensiyang semula sebagai Tergugat I Konpensi sebagai berikut :

#### VIII. A. KERUGIAN MATERIIL

1. Oleh karena Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian Materiil dalam bentuk bahwa SHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab. Bondowoso tsb.telah menjadi Agunan pada Bank BNI. Syariah Jember,

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 17 dari 41 halaman.*



dengan nilai pinjaman dan atau kredit untuk SHM. tsb. diatas sebesar Rp. 750.000.000, (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tanpa koordinasi dan tanpa persetujuan resmi dari Penggugat Rekonpensi, Maka sangat patut jika Penggugat Rekonpensi Minta Ganti rugi sebesar Pinjaman kepada Bank BNI. Syariah Jember tsb.yaitu sebesar Rp. 750.000.000,(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) guna dapat mengambil kembali SHM. No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab. Bondowoso tsb.telah menjadi Agunan pada Bank BNI. Syariah Jember, yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/ Somasi;

2. Oleh karena Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian Materiil dalam pengurusan hak-haknya baik dalam hal ini menemui pihak BankBNI. Syariah di Jember, Maupun pihak Notaris dan BPN. Bondowoso hingga menggunakan Jasa Pengacara/Advokat dengan waktu yang relative panjang sejak Bulan Nopember 2018 hingga kini bulan Mei 2019 dan atau hingga putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap yang seluruhnya telah menelan biaya tidak kurang dari :
  - Biaya Wira wiri Bondowoso ke Bank Syari'ah jember beserta Akomodasinya sebanyak 5 kali naik Taxi @ Rp. 500.000, (Lima ratus ribu rupiah) = Rp. 2.500.000,(Dua juta lima ratus ribu rupiah) ditambah mengurus ke Kantor Notaris dan Ke BPN. Bondowoso sekitar 5 kali juga @ Rp. 200.000,(Dua ratus ribu rupiah) = Rp. 1.000.000, (Satu juta rupiah) ditambah kemudian Menggunakan Jasa Pengacara/Advokat sebesar RP. 25.000.000, (Dua puluh lima juta rupiah) sehingga kerugian Materiil Penggugat Rekonpensi selama ini telah mencapai sebesar Rp. 28.500.000, (Dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/Somasi ;

#### VIII. B.KERUGIAN IMMATERIIL

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 18 dari 41 halaman.*



Oleh karena Penggugat Rekonpensi sebagai seorang yang belum pernah cacat di Mata Perbankan, Maka dengan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensitsb.yang telah nyata melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUMdan menimbulkan kerugian atas nama baik Penggugat Rekonpensi khususnya di mata Perbankan yang dikatakan sebagai penanggung jawab hutanga sebesar Rp.750. 000.000 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) namun faktanya justru Penggugat rekonpensi tidak tahu menahu sama sekali soal hal tsb. Maka reputasi Penggugat Rekonpensi terancam tidak dipercaya lagi di mata public khususnya oleh pihak perbankan, yang tentunya hal demikian ini Penggugat Rekonpensi telah menderita beban Moril dan ketersinggungan, Maka oleh karena itu Para Tergugat Rekonpensi, patut untuk dibebani/dihukum untuk membayar Ganti rugi Immateriil yang sesungguhnya tak terilai harganya, namun dalam hal ini Penggugat Rekonpensi minta ganti rugi Immateriil yang besarnya tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta rupuah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/ Somasi ;

- IX. Bahwa, oleh karena perbuatan para Tergugat Rekonpensi telah nyata telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas obyekSHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec.Bondowoso, Kab. Bondowoso tsb.,tampa alasan dasar yang cukup, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi. Baik secara Materil dan Immateriil, Karenanya patut Penggugat Rekonpensi Dalam hal ini mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menghukum Tergugat Rekonpensi II Notaris/PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. untuk mencabut AJB.No. 380/2017 Yang seolah-olah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi dengan seorang yang bernama DIMAS YUDHI RESPATI atas ijin Tergugat I. Rekonpensi tsb.yang didalamnya terdapat pemalsuan tandatangan Penggugat rekonpensi yang semula sebagai Tergugat I. Konpensi dengan Suaminya yang bernama SUWANTO tsb. dan segera menarik kembali permohonan peralihan Hakatas SHM. No. 1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso tsb.untuk segera dikembalikankepada Penggugat Rekonpensidemi hukum ;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 19 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

X. Bahwa, oleh karena perbuatan para Tergugat Rekonpensi telah nyata telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas obyek SHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso tsb., tanpa alasan dasar yang cukup, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi. Baik secara Materiil dan Immateriil, Karenanya patut Penggugat Rekonpensi Dalam hal ini mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menghukum Tergugat Rekonpensi III (BPN. Bondowoso) untuk menolak dan mengembalikan Permohonan Roya atas nama Bank BNI.Syariah yang berkedudukan di Jakarta Cabang Jember yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. (Tergugat II Rekonpensi) dan atau oleh siapa saja yang memperoleh hak dari padanya kepada nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH dandikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi demi hukum; Bahwa, Maka mana berdasarkan Eksepsi dan jawaban serta Rekonpensi yang telah diuraikan tersebut diatas Tergugat I Konpensi dan atau Penggugat dalam Rekonpensi dalam perkara a-quo, memohon agar yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amar bunyinya sebagai berikut :

## PRIMAIR

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I. Seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bondowoso tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sepenuhnya;

### DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sepenuhnya;

### DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan mengikat Akta Jual-Beli Nomor :468/2015 tanggal 27 Maret 2015 dari Tergugat I. Rekonpensi Kepada Penggugat Rekonpensi (Semula sebagai Tergugat I Konpensi) yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT. RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, S.H. (Tergugat II Rekonpensi) yang semula sebagai Turut Tergugat I Konpensi, demi hukum;

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 20 dari 41 halaman.

#### 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

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi II (semula sebagai Turut tergugat I. Kompensi) untuk mencabut kembali AJB.No.380/2017, karena cacat hukum dan tidak sah serta tiada mengikat secara hukum;
3. Menghukum Tergugat III Rekonpensi (Semula sebagai Turut Tergugat II.Kompensi) untuk mengembalikan SHM. No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso atas nama FAJAR KRISTINTYA NING DYAH dan dikembalikan kepada Penggugat Rekonpensi demi hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membayar Ganti Rugi nilai pinjaman dan atau kredit pada Bank BNI.Syari'ah Jember atas agunan SHM.No.1029/tahun 2015 Kelurahan Nangkaan, kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso sebesar Rp. 750.000.000, (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/Somasi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi Membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 28.500.000,(Dua puluh delapan juta lima rtus ribu rupiah, yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/Somasi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng secara sekaligus/contan/tunai, Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa alasan/Somasi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sepenuhnya.

## SUBSIDAIR

### DALAM EKSEPSI dan KONPENSI serta REKONPENSI

Apabila yang mulia Majelis hakim berpendapat lain, Kami memohon putusan yang seadil-adilnya dalam Peradilan yang adil serta tiada memihak. (ex aequo et bono) .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I menyatakan telah mengerti akan maksud dan isinya serta telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

### ABSUUR LIBEL

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 21 dari 41 halaman.

#### 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

1. Bahwa, Gugatan Penggugat dalam perkara diatas tidak jelas/ kabur dan tidak jelas apa yang dimasukkan Penggugat... karena dalam gugat Penggugat tidak dijelaskan OBJEK YANG DISENGKETAKAN ITU PERIHAL APA.. dan karena itulah mohon kehadiran Majelis hakim Periksa perkara ini agar Gugatan yang tidak jelas dari Penggugat dapatnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima .

JADI OBJEK SENGKETA Pada perkara yang diajukan Penggugat tidak ada .

2. Bahwa, Turut Tergugat I tidak pernah menerbitkan sampai kepada Terbitnya Sertifikat atas nama orang lain selain atas nama TERGUGAT 1 dan Sertikat tersebut telah diserahkan pada Penggugat sebagai tindakan ber Etik baik Tergugat 1 kepada Penggugat .

3. Bahwa, yang menjadi masalah pada saat ini adalah Sertifikat atas nama Tergugat telah berubah / terbalik nama atas nama DIMAS Yang ilyar lebih dan yang menjamin adalah Sertifit atas nama DIMAS Dan seblumnya atas nama Tergugat 1. Oleh karena Balik nama Sertifikat dari atas nama Tergugat 1 menjadi atas nama Dhimas, maka Rumah yang ditempati Tergugat di SITA OLEH BANK SARIAH JEMBER.

4. Bahwa perbuatan Penggugat dengan Membalik nama sertifikat atas nama Tergugat 1 menjadi atas nama DHIMAS Tanpa sepengetahuan Tergugat 1 maka Tergugat 1 dirugikan dan hal ini sudah dilaporkan pada POLRES BONDOWOSO .

Bahwa untuk selebihnya Turut Tergugat 1 tidak akan menanggapinya dikarenakan perkara ini sesungguhnya tidak ada kaitannya dengan Turut Terguerubah menjadi atas nama DHIMAS Tanpa sepengetahuan Tergugat 1 Dan sesungguhnya yang jadi Permasalahannya adalah Sertifikat atas nama Tergugat telah berubah menjadi atas nama DIMAS yang diproses oeh NOTARIAT JEMBER Dan bukan Tergugat 1 yang melakukan perubahan Sertifikat tersebut Dan telah dijaminan di Bank SARIAH Jember sebesar Rp. 1 M lebih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyatakan telah mengerti akan maksud dan isinya serta telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 22 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu Gugatan, hal ini didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1092/Nangkaan Luas 135 m2 semula atas nama Warsidi berasal dari Hak Guna Bangunan No.67/Nangkaan (Seb.) atas nama Haji Karimullah.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1092/Nangkaan didukung :

1. Surat Permohonan Pendaftaran HGB menjadi Hak Milik;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
3. Fotocopy Kartu Keluarga;
4. Akte Jual Beli Nomor.199/BWS/XI/1997 tanggal 19 Nopember 1997;

Bahwa pada tanggal 21 Mei 2004 Sertipikat Hak Milik No.1092/Nangkaan telah berpindah kepemilikannya menjadi atas nama Pranti dan Emmy Sustowati berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 30 April 2004 yang dibuat oleh para ahli waris diketahui Kepala Desa Tapen dan Camat Tapen.

Bahwa pada tanggal 21 Mei 2004 Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan menjadi milik Emmy Sustowati berdasarkan Akte Pembagian Hak Bersama No.111/2004 tanggal 06 Mei 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Drs. Harimas, MSi.

Bahwa pada tanggal 06 April 2015 Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan menjadi milik Fajar Kristintya Ning Dyah berdasarkan Akte Jual Beli No.468/2015 tanggal 27 Maret 2015 yang buat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Raden Shindu Dhevadata Hardjito, SH.

Dari uraian peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan menunjukkan bahwa kepemilikan sertipikat atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah adalah sah sesuai dengan Ketentuan yang terdapat didalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997.

DALAM POKOK PERKARA :

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 23 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan selanjutnya merupakan bagian dari Pokok Perkara dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II; Bahwa Turut Tergugat II hanya akan menjawab/menanggapi gugatan Penggugat sebatas gugatan tersebut ada relevansinya dengan tugas dan kewenangan Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat pada halaman 5 angka 26 dan 27 gugatannya, karena proses peralihan hak yang diajukan oleh Fajar Kristintya Ning Dyah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Sah dan berkekuatan hukum Penerbitan dan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik yang dilakukan oleh Turut Tergugat II.
3. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, maka Penggugat tidak mengajukan Repliknya dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tidak mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto copy Surat Perjanjian bawah tangan bermaterai cukup yang dibuat dan ditanda tangani oleh dan diantaranya secara bersama-sama pada tanggal 14 Maret 2015 yang tertuang tentang meminjam merubah nama

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 24 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 1029 dari nama asal Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya ..... diberi tanda.....P-1;

2. Foto copy Salinan Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 18 Maret 2017 No.18/SDH/III/2017 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat I antara penggugat dengan saudara Dimas Yudhi Respati berdasarkan Perjanjian bawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 14 Maret 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat, selanjutnya diberi tanda.....P-2;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Penggugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, untuk bukti surat P-2 setelah dicocokkan adalah foto copy dari aslinya, cocok dan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat P-1 merupakan foto copy dari foto copy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyatakan cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan serta tidak mengajukan bukti surat lainnya dan juga tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Foto Copy Akta Jual Beli, Nomor : 468/2015, atas nama : FAJAR KRISTITYA NING DYAH, selanjutnya diberi tanda.....T-1;
2. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik No.1029, tertanggal 8 Januari 1998, selanjutnya diberi tanda.....T-2;
3. Foto Copy Kartu Keluarga, No. 3511112301140007, atas nama kepala rumah tangga SUWANTO, selanjutnya diberi tanda.....T-3;
4. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama : FAJAR KRISTINTYA NING DYAH, Nomor. 3511115102780008, selanjutnya diberi tanda.....T-4;
5. Foto copy pembayaran HM.01029- Nangkaan, selanjutnya diberi tanda..T-5;

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 25 dari 41 halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Balasan Surat Pengecekan Berkas Pinjaman An.Dimas Yudhi Respati, selanjutnya diberi tanda.....T-6;
7. Foto copy Tanda Bukti Laport, Nomor.TBL/20/II/2019/JATIM/RES BONDOWOSO.tanggal 25 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda.....T-7;
8. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah, tertanggal 26 Maret 2015 selanjutnya diberi tanda.....T-8;
9. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah, tertanggal 27 Maret 2015, selanjutnya diberi tanda.....T-9;
10. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), tanggal 28 Pebruari 2014, selanjutnya diberi tanda.....T-10;
11. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), tanggal 27 Pebruari 2015, selanjutnya diberi tanda.....T-11;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan setelah dicocokkan adalah foto copy dari aslinya, cocok dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T-2 merupakan foto copy dari foto copy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya selain mengajukan bukti surat, Tergugat dipersidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dibawah sumpah, yang keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya seperti yang termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini, yaitu:

1. Saksi Feri Iswanto
2. Saksi Jiyono

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 26 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, di Persidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi juga tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, di Persidangan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi akan tetapi hanya mengajukan bukti surat, yaitu:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1029/Nangkaan, selanjutnya diberi tanda .....T.T.II-1;
2. Fotokopi Berkas Pendaftaran Peralihan Hak Milik No. 1029/Nangkaan, selanjutnya diberi tanda .....T.T.II-2;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Turut Tergugat II tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan setelah dicocokkan adalah foto copy dari aslinya, cocok dan sesuai dengan aslinya dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 17 Juli 2019, yang selengkapny materi kesimpulan tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, sedangkan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir di Persidangan dan tidak mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah seperti tersebut diatas;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 27 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terhadap Gugatan Penggugat, dalam hal ini Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang terangkum dalam Jawabannya, sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Obscuur libel (Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I);
3. Eksepsi Kurang Pihak;
4. Eksepsi Tidak memenuhi Syarat Formal Suatu Gugatan (Eksepsi dari Turut Tergugat II);

Ad.1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok dalam Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa perkara ini masuk dalam ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara karena Isi gugatan merupakan Pembatalan Penerbitan SHM No. 1029/Nangkaan seluas 135 m<sup>2</sup> atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah, sehingga Tergugat berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Bondowoso tidak mempunyai Kewenangan memeriksa perkara ini;
- Bahwa berdasarkan Eksepsi Kesatu Tergugat Mohon Kepada Pengadilan Negeri Bondowoso Cq.Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan perkara ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara dan bukan merupakan Perkara Perdata dan selanjutnya tidak menerima Gugatan Penggugat seluruhnya;

Bahwa kenyataannya perkara ini bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara, melainkan gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga yang paling berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso dan bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 28 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 132 Rv menegaskan bahwa kewenangan absolut Pengadilan Negeri harus dilihat pada jenis pokok perkara yang diajukan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara menurut Pasal 2 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 menyebutkan:

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan KUHP dan KUHAP atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik dipusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum”:

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut tersebut Majelis Hakim menilai materi gugatan Penggugat pada pokoknya adalah penguasaan secara formil atas obyek yang disengketakan para pihak tersebut dasarnya adanya perbuatan hukum perdata, yang mana sesuai Pasal 2 huruf a 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 menyebutkan dengan tegas bahwa terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karenanya bukanlah wewenang Peradilan

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 29 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah dinyatakan ditolak;

Ad.2. Eksepsi Obscur libel (Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa meskipun dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan perumusan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik peradilan masih dipedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yang menyebutkan bahwa pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie), sehingga muncul dalam praktik peradilan adanya eksepsi gugatan kabur (obscur libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dari Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama dalam gugatan Penggugat, didapati alur permasalahan yang dimunculkan oleh Penggugat dalam fundamentum petendi yang kemudian disimpulkan dalam petitum-petitum gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki hak atas sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah, yang selanjutnya secara melawan hukum dikuasai oleh Tergugat dan Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat telah jelas maksud dan tujuannya, yaitu untuk memperlakukan peralihan atau perubahan hak yang tidak sah/cacat hukum dengan produk yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berupa Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan atas nama Tergugat yang menurut Penggugat telah dilakukan secara melawan hukum, sehingga sudah tepat formulasi gugatan Penggugat yang demikian dan tidak kabur;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Ad.3. Eksepsi Kurang Pihak;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 30 dari 41 halaman.*

**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 eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat Penggugat mempunyai kebebasan untuk menentukan pihak-pihak mana yang digugat, namun kebebasan menentukan pihak-pihak yang digugat harus dilandasi oleh peran masing-masing pihak itu dalam perkara dimaksud;

Menimbang, bahwa menurut Majelis materi eksepsi ini sudah masuk wilayah pokok perkara yaitu mengenai pembuktian sejauh mana peran pihak-pihak yang terkait dalam perkara ini atau peran-peran orang lain yang tidak dijadikan pihak dalam perkara ini termasuk pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat yang menimbulkan kerugian dalam bentuk Perbuatan Melawan Hukum. Untuk mengetahui hal tersebut termasuk melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak harus dibuktikan terlebih dulu pokok perkaranya. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad.4. Eksepsi Tidak memenuhi Syarat Formal Suatu Gugatan (Eksepsi dari Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II ini, setelah Majelis Hakim mencermati isi surat gugatan Penggugat dan setelah mengkaji dan memperhatikan dalil-dalil posita dan petitum dari surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa surat gugatan Penggugat sudah sangat jelas dan tegas perihal gugatannya adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan didalam posita gugatan sehingga gugatan Penggugat sudah memenuhi syarat formal suatu gugatan dan eksepsi a quo telah memasuki pokok materi gugatan yang harus dibuktikan kebenarannya lebih dahulu oleh sebab itu eksepsi semacam ini haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak cukup beralasan sehingga harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 31 dari 41 halaman.*



obyek sengketa yang saat ini dilakukan oleh Tergugat dengan cara peralihan atau perubahan hak yang tidak sah/cacat hukum dengan produk yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berupa Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan atas nama Tergugat yang menurut Penggugat telah dilakukan secara melawan hukum, di mana Penggugat dan Tergugat sama-sama mengakui berhak atas Obyek Sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan dan harus dibuktikan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan atas nama Tergugat merupakan hak dari Penggugat?;
2. Apakah benar perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dengan peralihan atau perubahan hak atas objek sengketa menjadi Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan atas nama Tergugat tersebut adalah tidak sah/cacat hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan “barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak, yaitu untuk dapat membuktikan dalil-dalil dasar kepemilikannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat tidak mengajukan bukti saksi akan tetapi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-2, dimana bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, dimana bukti P-2 telah sesuai atau cocok dengan aslinya sedangkan bukti P-1 merupakan foto copy tanpa asli, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam Putusan MA No. : 3609 K/Pdt/1985 disebutkan “Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”, oleh

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 32 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-1 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sementara itu untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti bukti T-1 sampai dengan T-11 diatas berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-2 merupakan foto copy tanpa asli, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam Putusan MA No. : 3609 K/Pdt/1985 disebutkan "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", oleh karena itu terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat bertanda T-2 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-8 sampai dengan T-11 yang berupa surat keterangan obyek PBB dan bukti pembayaran PBB bukan merupakan bukti yang dapat menerangkan mengenai suatu hak kepemilikan (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 34 K/Sip/1960, tertanggal 3 Pebruari 1960) sehingga bukti surat bertanda T-8 sampai dengan T-11 tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-3 dan T-4 yang berupa Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat, Majelis Hakim menilai kedua bukti surat tersebut bukan merupakan bukti yang dapat menerangkan mengenai suatu hak kepemilikan, sehingga bukti surat bertanda T-3 dan T-4 tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, Tergugat juga mengajukan (2) dua orang saksi ke persidangan atas nama Feri Iswanto dan Jiyono, dimana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa di Persidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 33 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi akan tetapi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.T.II-1 dan T.T.II-2, dimana bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point-1 dari gugatan Penggugat yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point-2 dari gugatan Penggugat yang isinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil positifnya menerangkan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah yang diperoleh Penggugat dari Alm. Pranti selaku orang tua Penggugat sebagai warisan, akan tetapi pada tahun 2013 sekira pada bulan April, Penggugat selepas pensiunnya suami, Penggugat beserta keluarga memutuskan untuk pindah ke Blitar dimana adalah merupakan kampung halaman Penggugat dan Suami dan pada tahun 2015 sekira pada bulan Februari Penggugat menawarkan kepada Tergugat bahwa Penggugat ingin menjual tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dikarenakan Penggugat membutuhkan dana untuk membuka usaha di Blitar sehingga disepakati harga jual beli obyek sengketa tersebut sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan sisa pembayaran akan dilakukan melalui pengajuan pinjaman di bank dikota Bondowoso;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi syarat yang diminta Bank dalam hal ini harus sudah balik nama kepada Tergugat, maka Tergugat menunjuk Turut Tergugat I yaitu seorang pejabat PPAT di kota Bondowoso untuk membuatkan

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 34 dari 41 halaman.*

#### 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

Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli yang merupakan syarat peralihan hak dan/atau balik nama berdasarkan undang-undang adalah telah dilakukannya jual beli secara sah dan legal dihadapan pejabat PPAT diwilayah objek berada, sehingga terbitlah AJB no. 468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 oleh Turut Tergugat I selaku pejabat PPAT;

Menimbang, bahwa dalam dalil positanya Penggugat menerangkan setelah kejadian terbit Akta Jual Beli tersebut sampai dengan tahun 2017 Tergugat belum juga dan/atau tidak dapat merealisasikan janjinya untuk melunasi sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sedangkan sertifikat sudah berubah nama menjadi nama Tergugat akan tetapi Penggugat belum dan/atau tidak menerima uang sedikitpun dari apa yang telah dijanjikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil posita Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa sepanjang proses persidangan perkara a quo Penggugat tidak pernah mengajukan bukti saksi maupun bukti surat yang mendukung dalil-dalil posita Penggugat tersebut, hal mana bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ada hubungannya dengan peralihan hak atas obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut menerangkan tentang perbuatan Penggugat menjual tanah obyek sengketa yang telah menjadi atas nama Tergugat kepada pihak lain (bukti P-2);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil bantahannya menerangkan bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Tergugat diperoleh Tergugat karena berdasarkan jual beli dengan Penggugat yang dilakukan di depan PPAT yaitu Turut Tergugat I dengan terbitnya AJB No. 468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 oleh Turut Tergugat I selaku pejabat PPAT (bukti surat T-1), dan berdasarkan AJB No.468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 tersebut oleh Tergugat dimohonkanlah kepada Turut Tergugat II untuk peralihan hak atas nama terhadap obyek jual beli tersebut yaitu SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang semula hak atas nama Penggugat menjadi hak atas nama Tergugat;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 35 dari 41 halaman.*



Menimbang, bahwa bantahan Tergugat tersebut juga didukung oleh Turut Tergugat II yang dalam jawabannya menerangkan bahwa tanggal 21 Mei 2004 Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan telah berpindah kepemilikannya menjadi atas nama Pranti dan Emmy Sustowati berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 30 April 2004 lalu pada tanggal 21 Mei 2004 Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan menjadi milik Emmy Sustowati berdasarkan Akte Pembagian Hak Bersama No.111/2004 tanggal 06 Mei 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Drs. Harimas, MSi, kemudian pada tanggal 06 April 2015 Sertipikat Hak Milik No.1029/Nangkaan menjadi milik Fajar Kristintya Ning Dyah berdasarkan Akte Jual Beli No.468/2015 tanggal 27 Maret 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah Raden Shindu Dhevadata Hardjito, SH (bukti surat T.T.II-1 dan T.T.II-2) dan dalam proses peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik No.1029/Nangkaan Luas 135 m2 semula hak atas nama Penggugat yang berasal dari waris menjadi hak atas nama Tergugat telah didukung oleh dokumen-dokumen sebagai syarat untuk peralihan hak atas nama sertifikat tersebut juga termasuk di dalam nya AJB No.468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 tersebut, sehingga kepemilikan sertifikat No.1029/Nangkaan Luas 135 m2 atas nama Fajar Kristintya Ning Dyah adalah sah karena sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku dan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 (bukti surat T.T.II-1 dan T.T.II-2);

Menimbang, bahwa menurut Undang-Undang, Sertifikat termasuk Akta Otentik, yaitu suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu ditempat Akta dibuat. Kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta Otentik dalam hal ini Sertifikat Hak Milik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, yaitu mengenai kepalsuannya. Dan apabila terbukti kepalsuannya maka hilang atau gugur kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa Sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat didalam Sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim dalam hal ini Sertifikat Hak Milik, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 36 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian Sertifikat diatur dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan sebagai berikut :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Menimbang, bahwa dalam hal ini walaupun Tergugat dalam mengajukan bukti suratnya tidak dapat menunjukkan asli dari Sertifikat Hak Milik No.1029/Nangkaan atas nama Tergugat akan tetapi dari pembuktian yang diajukan oleh Turut Tergugat II serta didukung oleh keterangan saksi Feri Iswanto dan Jiyono yang diajukan oleh Tergugat yang menerangkan bahwa saksi-saksi tahu mengenai pengurusan peralihan hak terhadap sertifikat yang dilakukan Tergugat, hal ini sudah dapat menunjukkan bahwa Tergugat yang berhak atas obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Tergugat karena peralihan hak atas nama sertifikat tersebut dilakukan melalui prosedur dan aturan hukum yang berlaku dan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat, Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang kuat untuk menyatakan bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terjawablah pokok permasalahan dalam gugatan ini yaitu perbuatan Tergugat yang telah melakukan peralihan hak atas nama terhadap tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1029/Nangkaan menjadi atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga cukup beralasan secara hukum petitum gugatannya pada point ke 2 (dua) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point-3 dari gugatan Penggugat yang isinya menyatakan bahwa jual beli yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat yang disahkan oleh Turut Tergugat I dan diterbitkannya sertifikat

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 37 dari 41 halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum:

Menimbang, bahwa terhadap petitum point-3 dari gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam uraian pertimbangannya diatas telah menyatakan bahwa Tergugat yang berhak atas obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan, seluas 135 m2 dengan SHM No.1029 yang terletak di Perum Bondowoso Indah Blok C-6, RT.17, Kel. Nangkaan, Kab. Bondowoso yang saat ini tertulis atas nama Tergugat karena peralihan hak atas nama sertifikat tersebut dilakukan melalui prosedur dan aturan hukum yang berlaku dan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, dengan demikian segala dokumen yang menjadi syarat-syarat untuk dapat mengalihkan hak atas nama SHM No.1029 tersebut tentunya juga telah diperiksa dengan teliti oleh Kantor Pertanahan yang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat II termasuk di dalamnya AJB No.468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 (bukti surat T.T.II-2), oleh karena itu Majelis Hakim menilai AJB No.468/2015 tertanggal 27 Maret 2015 adalah sah dan telah dibuat dengan benar oleh Turut Tergugat I, dengan demikian petitum point-3 dari gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa prinsip Hukum Perdata beserta Hukum Acaranya yang menitikberatkan pada kebenaran formil, maka Majelis Hakim lebih cenderung kepada bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II sebagai kebenaran, mengingat dari fakta-fakta dipersidangan ternyata Penggugat tidak bisa memberikan bukti yang dapat membantah atau mematahkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karena petitum gugatan Penggugat point ke-2 (dua) dan point ke-3 (ketiga) merupakan petitum pokok dan telah dinyatakan ditolak, sementara petitum gugatan selain dan selebihnya dalam gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada petitum point ke-2 (dua) dan point ke-3 (ketiga) tersebut sehingga petitum selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 38 dari 41 halaman.*

**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

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan Penggugat telah ditolak, maka terhadap Petitum point ke-1 gugatan Penggugat harus pula dinyatakan ditolak, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana termuat sekaligus dalam eksepsi dan jawaban Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam Rekonpensi ini, baik Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi maupun Tergugat I Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Turut Tergugat I Konpensi serta Tergugat III Rekonpensi/ Turut Tergugat II Konpensi tidak mengajukan hal lain selain apa yang telah diajukan dalam Konpensi dan secara tegas menyatakan bahwa apa-apa yang telah diajukan dalam Konpensi, diajukan pula dalam Rekonpensi, maka seluruh pembuktian yang telah diajukan baik oleh Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi maupun Tergugat I Rekonpensi/Penggugat Konpensi, Tergugat II Rekonpensi/Turut Tergugat I Konpensi serta Tergugat III Rekonpensi/ Turut Tergugat II Konpensi, dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan pula dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa karena perkara pokok gugatan Tergugat I Rekonpensi/Penggugat Konpensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sedangkan gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah bersifat aksesoir dari gugatan pokok, maka sudah sepatutnya gugatan Rekonpensi ini dinyatakan tidak dapat diterima atau Niet Ont Vankelrijk Verklaard;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi dinyatakan ditolak pada petitum pokoknya, maka Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi berada pada posisi yang dikalahkan sehingga berdasarkan Pasal 181 HIR, Penggugat Konpensi/Tergugat I Rekonpensi harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan dalam 1365 KUHPerdara, Pasal 181 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 39 dari 41 halaman.*

### 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)



MENGADILI

**Dalam Kompensi**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**Dalam Rekonpensi**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima atau Niet Ont Vankelijk Verklaard;

**Dalam Kompensi Dan Rekonpensi**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp.1.101.000,00,- (satu juta seratus satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2019 oleh kami INDAH NOVI SUSANTI, SH.MH selaku Ketua Majelis, MASRIDAWATI, S.H dan DANIEL MARIO, S.H.M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dipersidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis, tanggal 8 Agustus 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota Majelis tersebut, dengan dibantu oleh AFFANDI, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II, dan tanpa dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MASRIDAWATI, S.H

INDAH NOVI SUSANTI, S.H.M.H

DANIEL MARIO, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 40 dari 41 halaman.



AFFANDI, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp.	30.000,00,-;
2. ATK .....	:	Rp.	50.000,00,-;
3.....P	:	Rp.	1.000.000,00,-;
anggilan.....			
4.....P	:	Rp.	5.000,00,-;
NBP .....			
5.....R	:	Rp.	10.000,00,-;
edaksi.....			
6. Materai .....	:	Rp.	6.000,00,-;
Jumlah	:	Rp.	1.101.000,00,-;

(satu juta seratus satu ribu rupiah)

Putusan Perdata Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Bdw., Halaman 41 dari 41 halaman.