



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Linda Gunawan, berkedudukan di Jl. Mastrip 54 RT 001 RW 004 Kel / Desa Kepanjenkidul Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar, Kepanjenkidul, Kepanjenkidul, Kota Blitar, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irfana Jawahirul Maulida SH Dk Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum CHANDRA BAGUS, SH & Rekan berkantor di Jl. Ciliwung Gg. III No. 21 RT 002 RW 002 Kelurahan Bendo Kecamatan Kepanjenkidul Kota Blitar dengan domisili elektronik: irfan.jawahir.lawfirm@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar dengan nomor register 169/SK/2024 tanggal 07 Mei 2024 sebagai **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

Andriono Tri Herlambang, bertempat tinggal di Lingkungan Satreyan RT 03 RW 01 Kel / Desa Satreyan Kecamatan Kanigro Kabupaten Blitar, Satreyan, Kanigoro, Kabupaten Blitar, Jawa Timur dengan domisili elektronik: andrionotriherlambang@gmail.com, sebagai **Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 22 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar pada tanggal 24 April 2024 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yang terdaftar sesuai dengan Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan;

2. Bahwa atas obyek sengketa tersebut juga telah diterbitkan sertifikat Hak Milik atas nama Linda Gunawan (Penggugat) No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan r dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Rumah milik Bu Wiwik
- Sebelah Selatan : Sawah milik alm. Pak Slamet
- Sebelah Barat : Tanah milik Dinas Peternakan Kabupaten Blitar
- Sebelah Timur : Jl. Manukwari

3. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat belum bisa menikmati atau menempati obyek tersebut dikarenakan masih dikuasai okeh pihak ke 3 yaitu Tergugat;

4. Bahwa oleh karena obyek tersebut sudah terdaftar sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Penggugat bisa menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut;

5. Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) :

Halaman 2 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan;

Berdasarkan uraian diatas mohon kepada yang terhormat majelis hakim Pengadilan Negeri Blitar berkenan memanggil para pihak guna memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil keputusan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan, dengan batas batas :

- Sebelah utara : Rumah milik Bu Wiwik
- Sebelah Selatan : Sawah milik alm. Pak Slamet
- Sebelah Barat : Tanah milik Dinas Peternakan Kabupaten

Blitar

- Sebelah Timur : Jl. Manukwari
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menyatakan Tergugat atau siapa pun yang menguasainya dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan SHM No. Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000.(satu juta rupiah) per-hari, setiap kali Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 3 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



6. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;.

7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

Subsidiar:

Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi hadir sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Nomor Perkara 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi secara elitigasi pada persidangan tanggal 10 Juni 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)
Bahwa dalam Surat Gugatan pada angka 1 posita Pengugat telah menyebutkan "*Bahwa Penggugat adalah pemilik sah OBYEK SENGKETA yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No : 142 ...*", kemudian pada angka 2 posita Surat Gugatan Penggugat menyebutkan, "*Bahwa atas OBYEK SENGKETA tersebut juga telah diterbitkan sertifikat hak milik atas*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Linda Gunawan (Penggugat) No : 142...", kemudian pada angka 4 posita Surat Gugatan menyebutkan, "...sudah sepatutnya Penggugat bisa menguasai dan menempati OBYEK SENGKETA tersebut", kemudian pada angka 5 posita Surat Gugatan kembali Penggugat menyebutkan, "Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas OBYEK SENGKETA..." dengan demikian dalam posita surat gugatan Penggugat berulang kali menyebutkan kata "OBYEK SENGKETA" yang merujuk pada sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari Nomor 29 Kelurahan Satreyan Kecamatan Kanigoro. Bahwa kemudian pada angka 3 posita Surat Gugatan menyebutkan, "Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat belum bisa menikmati obyek tersebut dikarenakan dikuasai oleh Pihak Ke 3 yaitu Tergugat" hal ini tentu saja telah menyebabkan gugatan menjadi kabur yakni sebenarnya maksud dari gugatan Penggugat apakah mengenai sengketa kepemilikan atas Obyek Sengketa berupa Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120, ataukah yang menjadi pokok perkara adalah adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dalam menempati sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari Kelurahan Satreyan Kecamatan Kanigoro dimaksud. Dengan adanya ketidakjelasan mengenai pokok sengketa dalam Surat Gugatan Penggugat maka Surat Gugatan ini menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*). Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara. Bahwa kemudian jika pun yang dimaksud dalam Surat Gugatan ini merupakan sebuah perbuatan melawan hukum dari Tergugat dalam menempati tanah dan bangunan yang oleh Penggugat disebutkan sebagai obyek sengketa maka sudah sepatutnya dalam Posita Penggugat menjelaskan bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan ternyata hal ini sama sekali tidak diuraikan dan dijelaskan oleh Penggugat dalam Posita, dan yang menjadi pertanyaan berikutnya apakah Penggugat yang mengaku sebagai pemilik sah telah memberikan suatu bentuk peringatan dan/atau larangan kepada Tergugat untuk menguasai dan/atau menempati tanah dan bangunan a quo ternyata hal tersebut sama sekali tidak diuraikan dalam Posita Surat Gugatan Penggugat. Bahwa selanjutnya jika kembali menilik Surat Gugatan pada angka 1 posita Pengugat telah menyebutkan "Bahwa

Halaman 5 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Penggugat adalah pemilik sah OBYEK SENGKETA yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No : 142 ...”, kemudian pada angka 2 posita Surat Gugatan Penggugat menyebutkan, “Bahwa atas OBYEK SENGKETA tersebut juga telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Linda Gunawan (Penggugat) No : 142...”, maka andai kata kita mencoba memahami maksud dari Surat Gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat sebagai pemilik Obyek Sengketa dan permasalahan ini adalah sengketa kepemilikan maka sewajarnya Penggugat dalam positanya harus menguraikan dasar hukum bagaimana perolehan kepemilikan dari Obyek Sengketa dan perlu Penggugat uraikan apa yang menjadi pokok permasalahan Tergugat menguasai Obyek Sengketa dengan demikian Surat Gugatan Penggugat telah dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*). Hal ini senada dengan pendapat M Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 449 yang menerangkan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, karena posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum sehingga menyebabkan gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*). Bahwa kemudian berdasarkan dari Petitum Surat Gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyebutkan, “Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Sertifikat Hak Milik No. : 142 ...”, Penggugat melalui Surat Gugatannya telah meminta Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah namun demikian jika kita baca dengan seksama DALAM POSITA SAMA SEKALI TIDAK ADA URAIAN PENJELASAN DASAR HUKUM DAN RUNTUTAN PERISTIWA MENGENAI BAGAIMANA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DARI PENGGUGAT dengan demikian jelas bahwa Surat Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*). Bahwa lebih lanjut selain gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*) disebabkan hal sebagaimana telah diuraikan di atas, jika dicermati pada bagian Petitum angka 5 yang menyebutkan, “Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar....” dan Petitum angka 6 yang menyebutkan, “Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu...” namun dalam positanya sama sekali tidak menguraikan mengenai urgensi dan dasar hukum petitum dimaksud sehingga hal telah membuat Surat Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*). Hal ini selaras dengan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. yang menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat*

Halaman 6 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

- a. Bahwa dalam praktik eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) berbentuk: tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (Vide Putusan MA No. 1145K/Pdt/1984).
- b. tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat.
- c. petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum.
- d. Masalah posita wanprestasi atau perbuatan elawan hukum. Terlebih gugatan Penggugat tidak jelas karena dalam dalil gugatan Penggugat dalam positanya tidak tersusun dengan baik dan selalu di ulang antara dalil atau informasi yang ditulis dalam gugatannya.

Bahwa dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, yakni terkait dengan:

- a. maksud dari gugatan Penggugat apakah mengenai sengketa kepemilikan atas Obyek Sengketa berupa Tanah dan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 120, ataukah yang menjadi pokok perkara adalah adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dalam menempati sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari Kelurahan Satreyan Kecamatan Kanigoro dimaksud;
- b. Posita Penggugat tidak menjelaskan bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- c. Posita Penggugat sama sekali tidak ada uraian penjelasan dasar hukum dan runtutan peristiwa mengenai bagaimana perolehan hak atas tanah dari Penggugat padahal dalam petitum Penggugat telah meminta Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka sangat beralasan apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Yurisprudensi MARI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Yurisprudensi MARI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, menyatakan "Terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKSEPSI PLURIUM LITIS KONSORSIUM)

Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat mempersoalkan Tergugat yang telah menguasai Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Manokwari Kelurahan Satreyan Kecamatan Kanigoro yang dalam Surat Gugatan disebut sebagai Obyek Sengketa sehingga Penggugat sebagai pemegang Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 142 tidak bisa menempati dan menguasai tanah dan bangunan sehingga oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat.

Bahwa sebelum jauh masuk dalam pokok perkara, perlu Tergugat jelaskan bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat tentu saja buka tanpa hak apa lagi dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Tergugat menempati Obyek Sengketa karena telah memperoleh hak untuk menempati dan menguasai dari pemilik sebidang tanah dan bangunan yang dalam Surat Gugatan disebut sebagai Obyek Sengketa.

Untuk memperjelas kedudukan Hukum Tergugat dalam menempati dan menguasai Obyek Sengketa *a quo*, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat menempati dan menguasai Obyek Sengketa sejak tahun 2017 berdasarkan permintaan dari Alm. Bapak Sukido yang disampaikan kepada Tergugat sebelum Bapak Sukido meninggal dunia pada tanggal 30 Desember 2013 sebagaimana tercantum dalam Surat Kematian Nomor 474.3/06/409.042.011/2014 tanggal 6 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Satreyan Bapak Kasmiyanto, BSc.
- b. Bahwa Alm. Bapak Sukido merupakan suami dari Almh. Ibu Sumiratun yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Februari 2008 sebagaimana tercantum dalam Surat Kematian No. 477/38/409.042.011/2008 tanggal 3 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Satreyan Bapak Kasmiyanto, BSc.

Halaman 8 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



c. Bahwa Alm Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiraton merupakan pemilik harta bersama tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari No. 29 Kelurahan Satreyan kecamatan Kanigoro yang dalam surat gugatan Penggugat disebut sebagai Obyek Sengketa.

d. Bahwa Alm. Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiraton membeli tanah yang terletak di Jalan Manokwari No. 29 Kelurahan Satreyan kecamatan Kanigoro yang dalam surat gugatan Penggugat disebut sebagai Obyek Sengketa dari Ibu Amanah pada tanggal 3 Maret 1982 berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 3-3-1982 N. 14/Kec./1982. Yang dibuat oleh dan di hadapan Martono PPAT. Kec. Kanigoro/Camat Kanigoro. D:I.208 No.27861.1982 Ijin No. AGR/61/IV/PH/82 Tgl.5-6-1982, dengan demikian jelas bahwa Obyek Sengketa bukan merupakan harta warisan dari Almh. Ibu Sumiraton dan selanjutnya secara bersama-sama Alm. Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiraton membangun bangunan rumah pada Obyek Sengketa.

e. Bahwa Almh. Ibu Sumiraton sebelumnya merupakan pemegang hak atas tanah dari Obyek Sengketa yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142 dan telah melakukan jual beli dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991, namun demikian jual beli tersebut cacat hukum baik secara formal dan material, antara lain yakni:

a. bahwa Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) belum pernah melakukan pembayaran kepada Almh. Ibu Sumiraton atas pembelian Obyek Sengketa;

b. bahwa jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan antara Ibu Sumiraton dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) dilakukan karena adanya paksaan dan penipuan dari Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) kepada Ibu Sumiraton, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

c. bahwa Obyek Sengketa diperoleh Almh. Ibu Sumiraton dalam hubungan perkawinan dengan Alm. Bapak Sukido sehingga jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Almh. Ibu Sumiraton dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) tidak memperoleh persetujuan dari Alm. Bapak Sukido oleh karenanya mengingat Obyek Sengketa adalah harta bersama maka Berdasarkan



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo. Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan: "jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami" "harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum" "Sertifikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum"

dengan demikian meskipun Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik Obyek Sengketa dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 namun kepemilikan Penggugat atas Obyek Sengketa adalah cacat hukum sehingga penempatan Obyek Sengketa oleh Tergugat adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum.

f. Bahwa Tergugat baru menempati Obyek Sengketa sejak Tahun 2017 meskipun sudah diberikan hak untuk menempati sejak sebelum Bapak Sukido meninggal dunia sehubungan Obyek Sengketa masih disewakan oleh Alm. Bapak Sukido kepada pihak lain dan Tergugat juga masih mempunyai tempat tinggal lain;

g. Bahwa dalam menempati Obyek Sengketa Tergugat juga telah memperoleh persetujuan dari Ibu Wiwik Purnamawati selaku ahli waris yakni anak satu-satunya dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiraton sebagaimana tercantum dalam Akta Kelahiran Nomor 7907/DSP/VI/Tahun 2002 tanggal 27 Juni 2002 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk Kabupaten Blitar;

h. Bahwa sehubungan Ibu Wiwik Purnamawati merupakan ahli waris satu-satunya dari Alm Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiraton dan yang bersangkutan telah memberikan persetujuan kepada Tergugat untuk menguasai dan menempati Obyek Sengketa maka perbuatan Tergugat dalam menempati Obyek Sengketa adalah sah dan berdasar menurut hukum, mengingat terhadap Obyek Sengketa sampai dengan saat ini belum dilakukan pembayaran oleh Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) maupun dari Pengugat sehingga Ibu Wiwik Purnamawati masih mempunyai hak penuh atas Obyek Sengketa sehingga berwenang untuk memberikan persetujuan dan izin kepada Tergugat untuk menguasai dan menempati Obyek Sengketa.

Halaman 10 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



- i. Bahwa uraian dan penjelasan mengenai sengketa kepemilikan antara Alm Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) akan Tergugat Uraikan pada bagian selanjutnya dalam Surat Jawaban ini.

Bahwa kemudian mengingat Tergugat menempati dan menguasai Obyek Sengketa permintaan dari Alm. Bapak Sukido yang disampaikan kepada Tergugat sebelum Bapak Sukido meninggal dunia pada tahun 2013 dan Tergugat juga telah memperoleh persetujuan dari Ibu Wiwik Purnamawati selaku ahli waris yakni anak satu-satunya dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sehingga sudah seharusnya demi lengkap dan utuhnya permasalahan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat maka secara *de jure* Ibu Wiwik Purnamawati juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa perlu diketahui dalam perkara ini Penggugat hanya mendasarkan gugatan pada Sertifikat Hak Milik dan telah nyata-nyata mengesampingkan fakta yuridis dan mencoba menyembunyikan mengenai adanya sengketa kepemilikan atas obyek sengketa antara Alm Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat). Jika Penggugat mau mencoba jujur dan terbuka untuk melihat perkara ini secara lengkap dan komprehensif maka tentu saja sudah sepatutnya Penggugat menarik Ibu Wiwik Purnamawati yang dalam hal ini adalah ahli waris dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagai pihak dalam sengketa kepemilikan, terlebih dalam pertemuan terakhir antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2022 yang difasilitasi Pemerintah Kelurahan Satreyan dan pada rapat yang dipimpin langsung oleh Lurah Satreyan Bapak M. Nurcahyo S.Pd. diperoleh kesimpulan bahwa Tergugat akan meninggalkan Obyek Sengketa apabila sudah ada keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negara atas permasalahan tanah antara Alm. Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan ahli waris Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun yakni Ibu Wiwik Purnamawati. Sehingga dalam hal ini Penggugat telah mengetahui dengan pasti adanya sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini dan dalam rapat tersebut disepakati bahwa Tergugat membuat surat pernyataan yang pada pokoknya siap untuk meninggalkan Obyek Sengketa setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai sengketa kepemilikan



Dengan demikian dengan tidak ditariknya Ibu Wiwik Purnamawati sebagai ahli waris dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagai pihak dalam sengketa kepemilikan atas Obyek Sengketa antara antara Alm Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 365K/Pdt/ 1984 tertanggal 10 Juni 1984 yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa penting untuk mengikutsertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam gugatannya.

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Para Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima"

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk **menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).**

3. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa Penggugat pada prinsipnya mengetahui fakta mengenai alasan hukum Tergugat masih menguasai dan menempati Obyek Sengketa meskipun Tergugat sudah tercatat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 142, yakni mengenai adanya sengketa kepemilikan antara Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang dalam hal ini adalah Ibu dari Penggugat, dimana meskipun telah ada Akta Jual Beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991, namun demikian jual beli tersebut cacat hukum baik secara formal dan material, antara lain yakni:

- a. bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) belum pernah melakukan pembayaran kepada Almh. Ibu Sumiratun atas pembelian Obyek Sengketa;



b. bahwa jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan antara Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) dilakukan karena adanya paksaan dan penipuan dari Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) kepada Ibu Sumiratun, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

c. bahwa Obyek Sengketa diperoleh Almh. Ibu Sumiratun dalam hubungan perkawinan dengan Alm. Bapak Sukido sehingga jual beli Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Almh. Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) tidak memperoleh persetujuan dari Alm. Bapak Sukido oleh karenanya mengingat Obyek Sengketa adalah harta bersama maka Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan: "jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami" "harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum" "Sertifikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum".

Bahwa sehubungan dengan adanya sengketa kepemilikan tersebut Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) dan Penggugat sejak tahun 1994 telah berusaha melakukan segala daya upaya tekanan dan paksaan kepada Alm. Bapak Sukido, Almh. Ibu Sumiratun, Ibu Wiwik Purnamawati, dan Tergugat untuk meninggalkan Obyek Sengketa meskipun belum pernah melakukan pembayaran nilai jual beli kepada Almh Ibu Sumiratun dengan meminta difasilitasi oleh Aparat Pemerintahan, Aparat Militer, dan pelaporan dugaan tindak pidana penyerobotan tanah yang kesemuanya berakhir dengan penghentian penyidikan dikarenakan tidak cukup bukti untuk melanjutkan proses pidana baik kepada Alm. Bapak Sukido, Almh. Ibu Sumiratun, Ibu Wiwik Purnamawati (anak/ahli waris Alm. Bapak Sukido, Almh. Ibu Sumiratun) dan juga laporan pidana kepada Tergugat. Bahwa kemudian terakhir pada tanggal 14 Oktober 2022 Penggugat dengan difasilitasi Pemerintah Kelurahan Satreyan telah melakukan pertemuan dengan Tergugat dan pada rapat yang dipimpin langsung oleh



Lurah Satreyan Bapak M. Nurcahyo S.Pd. peroleh kesimpulan bahwa Tergugat akan meninggalkan Obyek Sengketa apabila sudah ada keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negara atas permasalahan tanah antara Alm. Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan ahli waris Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun yakni Ibu Wiwik Purnamawati. Sehingga dalam hal ini Penggugat telah mengetahui dengan pasti adanya sengketa kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini dan **dalam rapat tersebut disepakati bahwa Tergugat membuat surat pernyataan yang pada pokoknya siap untuk meninggalkan Obyek Sengketa setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai sengketa kepemilikan.** Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini yang telah meminta Majelis Hakim yang mulia menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati Obyek Sengketa merupakan gugatan yang prematur karena dalam rapat tersebut telah disepakati bahwa Tergugat siap untuk meninggalkan Obyek Sengketa setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai sengketa kepemilikan. Dengan demikian seharusnya Penggugat terlebih dulu mengajukan gugatan sengketa kepemilikan atas Obyek Sengketa melawan Ibu Wiwik Purnamawati sebagai ahli waris Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebelum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat.

Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Ibu Wiwik Purnamawati sebagai ahli waris Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun telah membuat gugatan cacat formil yakni gugatan prematur. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau batas waktu untuk menggugat belum sampai,
- karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.



Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas karena belum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk **menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard)**

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam bagian Eksepsi mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pengugat kesemuanya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada angka 1 Posita yang menyebutkan, "Bahwa Penggugat adalah pemilik sah Obyek Sengketa yang terdaftar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No: 142 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2" dan dalil Gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyebutkan, "Bahwa atas Obyek Sengketa tersebut juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2" pada prinsipnya untuk memastikan hukum mampu memberikan rasa keadilan bagi setiap warga negara maka terhadap setiap perkara hukum yang timbul tentu saja tidak sepatutnya hanya disandarkan pada sebuah alat bukti berupa akta otentik, mengingat sebuah akta otentik pun tidak bisa dianggap sebagai sebuah kebenaran mutlak dan sebuah akta otentik dapat dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, oleh karenanya meskipun akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dengan akta tersebut namun kesempurnaan tersebut dikecualikan dalam hal dibuktikan bahwa akta tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau akta tersebut disandarkan pada kesalahan yang nyata.

Bahwa Hal ini sesuai dengan Pendapat Ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 581, yang pada pokoknya nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik



hanya sampai pada derajat atau kualitas yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende), jadi derajat kekuatan pembuktiannya tidak mencapai kualitas menentukan (beslissend) atau memaksa (dwingend), sehingga terhadapnya dapat diajukan bukti lawan. Lebih lanjut pada halaman 584, M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan derajat kekuatan pembuktiannya hanya sampai pada tingkat sempurna dan mengikat, tetapi tidak memaksa dan menentukan. Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat imperatif, dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Adapun yang dimaksud sebagai bukti lawan, M. Yahya Harahap, S.H. pada halaman 582, menjelaskan alat bukti apa saja dapat diajukan untuk melumpuhkan kekuatan pembuktian Akta Otentik. Bisa saksi, persangkaan, maupun segala macam akta, baik Akta Bawah Tangan atau akta sepihak, maupun dengan surat lain. Jadi masalah kesetaraan bukti lawan tidak mutlak. Oleh karenanya, bukti lawan yang diajukan tidak harus berupa Akta Otentik pula. Bahwa untuk membuat terang perkara ini dan memberikan keyakinan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, Penggugat, dan semua pihak mengenai apakah benar Penggugat merupakan pemilik sah dari Obyek Sengketa maka Tergugat perlu memberikan penjelasan dan uraian mengenai peristiwa terjadinya peralihan kepemilikan atas Obyek Sengketa.

Bahwa sebelum Penggugat Tercatat sebagai pemilik Obyek Sengketa dalam buku tanah tercatat Obyek Sengketa dimiliki oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) berdasarkan pembelian dari Almh. Ibu Sumiratun berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Drs. Danuri Camat Kanigoro tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991, namun demikian perlu **Yang Mulia Majelis Hakim dan Penggugat ketahui jual beli tersebut pada prinsipnya mengandung cacat hukum baik secara formal dan material dan sehingga patut untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**

Bahwa Akta Jual Beli antara Almh. Ibu Sumiratun dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) mengandung cacat hukum baik secara formal dan material sehingga patut untuk dinyatakan Batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. PERJANJIAN JUAL BELI TERJADI KARENA ADANYA CACAT KEHENDAK yakni diperoleh dengan paksaan (dwang), penipuan (bedrog), dan penyalahgunaan keadaan (misbruik omstandigheden)
- 1) KRONOLOGIS TERJADINYA JUAL BELI



Bahwa untuk memerjelas adanya Cacat Kehendak dalam Perjanjian Jual Beli A *quo* dapat kami sampaikan kronologis terjadinya jual beli sebagai berikut:

- a) Bahwa pada awalnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi (Ibu Penggugat) telah menawarkan kepada Almh. Ibu Sumiraton jika terdapat orang yang membutuhkan pinjaman agar dihubungkan dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan atas setiap pencairan pinjaman Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi memberikan upah kepada Almh. Ibu Sumiraton.
- b) Bahwa di dalam perjalanan bisnis pinjam meminjam yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi mengalami permasalahan berupa kredit macet termasuk diantaranya nasabah yang dihubungkan oleh Almh. Ibu Sumiraton.
- c) Bahwa salah satu Nasabah kredit macet dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang dihubungkan Almh. Ibu Sumiraton yaitu Almh. Ibu Sumini pada sekira antara Tahun 1990 sampai dengan Tahun 1991 mendatangi kediaman Almh. Ibu Sumiraton yang saat ini menjadi Obyek Sengketa untuk meminta catatan mengenai rincian hutang Almh. Ibu Sumini termasuk hutang pokok, bunga, dan denda, selanjutnya karena Almh. Ibu Sumiraton tidak mengetahui catatan mengenai rincian hutang Almh. Ibu Sumini, Almh. Ibu Sumiraton pergi menuju ke kediaman Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk menanyakan rincian hutang Almh. Ibu Sumini dan berdasarkan cerita Almh Ibu Sumiraton sdr Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi mendikte Almh Ibu Sumiraton untuk membuat rincian hutang Almh. Ibu Sumini, dan setelah memperoleh catatan rincian hutang Almh. Ibu Sumini, Almh. Ibu Sumiraton kembali pulang ke rumah (Obyek Sengketa) dan menyerahkan catatan rincian hutang kepada Almh. Ibu Sumini yang pada waktu masih menunggu di kediaman Almh. Ibu Sumiraton.
- d) Bahwa kemudian pada hari yang sama setelah menerima catatan rincian hutang kepada Almh. Ibu Sumini pergi ke arah utara dari rumah kediaman Almh. Ibu Sumiraton dan kemudian tidak lama berselang Almh. Ibu Sumiraton didatangi oleh pihak Kepolisian dari Polsek Kanigoro dan Almh. Ibu Sumiraton dilakukan penangkapan dengan dugaan tindak pidana sebagai rentenir.



- e) Bahwa Almh. Ibu Sumiratun baru dilepaskan oleh kepolisian Polsek Kanigoro keesokan harinya setelah Almh. Ibu Sumini mencabut Laporan Polisi dengan syarat jaminan pinjaman yang diserahkan Almh. Ibu Sumini kepada sdr Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi harus dikembalikan dan Almh. Ibu Sumini hanya mau membayar hutang pokok tanpa bunga dan denda.
- f) Bahwa sehubungan adanya pengembalian jaminan pinjaman dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumini dan Almh. Ibu Sumini hanya mau membayar hutang pokok tanpa bunga dan denda maka Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta kepada Almh. Ibu Sumiratun untuk bertanggung jawab membayar kekurangan pembayaran hutang Almh. Ibu Sumini berikut dengan bunga dan denda yang seharusnya dibayar oleh Almh. Ibu Sumini dengan alasan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi menyerahkan jaminan kepada Almh. Ibu Sumini karena kepentingan Almh. Ibu Sumiratun agar Almh. Ibu Sumini mencabut Laporan Polisi.
- g) Bahwa mengingat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah menyerahkan jaminan kepada Almh. Ibu Sumini dan Almh. Ibu Sumiratun belum bisa membayar kekurangan pembayaran hutang berikut dengan bunga dan denda yang seharusnya dibayar oleh Almh. Ibu Sumini maka Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta jaminan pengganti kepada Almh. Ibu Sumiratun.
- h) Bahwa adanya tindakan yang dilakukan oleh Almh. Ibu Sumini yang menolak membayar bunga dan denda kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah memicu debitur lain yang sebelumnya dihubungkan kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi oleh Almh. Ibu Sumiratun menolak melakukan pembayaran kredit berikut dengan bunga dan denda dan hanya bersedia melakukan pembayaran hutang pokok saja membuat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta Almh. Ibu Sumiratun untuk bertanggung jawab.
- i) Bahwa adanya pengembalian jaminan pinjaman dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumini dan adanya debitur lain yang tidak melakukan pembayaran pinjaman berikut bunga dan dendanya sebagaimana diuraikan di atas, mendorong Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk semakin menekan dan memaksa Almh. Ibu Sumiratun untuk menyerahkan jaminan



sebagai pengganti kredit macet dari Debitur Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

j) Bahwa dalam keadaan tertekan karena dipersalahkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi akibat terjadinya kredit macet meskipun hal tersebut tentu saja sebenarnya bukan tanggung jawab dari Almh. Ibu Sumiratun mengingat kedudukan beliau hanya sebatas orang yang menghubungkan dan bukan bertindak sebagai penjamin pinjaman namun adanya trauma karena sempat dilakukan penangkapan oleh pihak kepolisian dimanfaatkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk memberikan ancaman akan melaporkan pidana Almh. Ibu Sumiratun jika tidak segera menyerahkan asetnya sebagai jaminan.

k) Bahwa kemudian mengingat pada waktu tersebut Almh. Ibu Sumiratun dan suaminya Alm. Bapak Sukido hanya bekerja sebagai penjual soto di rumah tentu saja dan tidak memiliki aset yang bisa dijaminkan kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi selain rumah yang ditempatinya, dan pada saat itu sebenarnya rumah Almh. Ibu Sumiratun juga telah dijaminkan kepada Bank Rakyat Indonesia dan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta PPAT. HERIJO SEMEDI BA. Tanggal 15-3-1984 sebesar dengan nilai sisa pinjaman kurang lebih sekitar Rp7000.000,-

l) Bahwa dengan adanya ancaman dan paksaan akhirnya Almh. Ibu Sumiratun bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 142 atau dalam hal ini Obyek Sengketa sebagai jaminan kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, dan mengingat saat itu sertifikat tersebut masih dibebani hak tanggungan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi bersedia memberikan pinjaman untuk melakukan pelunasan hutang pada Bank Rakyat Indonesia dengan nilai kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) dengan syarat setelah sertifikat keluar dari Bank Rakyat Indonesia langsung diserahkan kepada Bank Rakyat Indonesia.

m) Bahwa kemudian Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi memberikan uang pinjaman kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Almh. Ibu Sumiratun untuk melakukan penulisan hutang Almh. Ibu Sumiratun kepada Bank Rakyat Indonesia, dimana setelah proses pelunasan dan penghapusan hak tanggungan (roya) pada tanggal 22 Juni 1991, fisik Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 142 diserahkan oleh Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagai jaminan atas hutang-hutang debitur yang meminjam kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi melalui perantara Almh. Ibu Sumiratun dan juga sebagai jaminan pinjaman uang untuk pelunasan hutang Almh. Ibu Sumiratun pada Bank Rakyat Indonesia dengan nilai kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah),

n) Bahwa tindakan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang memaksa Almh. Ibu Sumiratun menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 142 dengan alasan karena banyak dibetur yang tidak membayar hutang tepat waktu merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum mengingat kedudukan Almh. Ibu Sumiratun hanya sebatas perantara orang-orang yang membutuhkan pinjaman kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan atas pencairan pinjaman tersebut Almh. Ibu Sumiratun memperoleh upah/komisi dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan dalam hal ini Almh. Ibu Sumiratun bukan merupakan penjamin dari para debitur tersebut.

o) Bahwa di dalam perjalanannya para debitur yang telah melakukan pinjaman kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi melalui Almh. Ibu Sumiratun ternyata masih banyak yang tidak melakukan pembayaran hutang berikut bunga dan/atau dendanya sehingga Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta Almh. Ibu Sumiratun untuk bertanggung jawab dengan alasan para debitur tersebut melakukan pinjaman melalui perantara Almh. Ibu Sumiratun.

p) Bahwa terhadap kredit macet dimaksud Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi terus meminta Almh. Ibu Sumiratun untuk bertanggung jawab dan setiap hari Almh. Ibu Sumiratun harus mengantarkan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi menagih hutang kepada para debitur, hal tersebut tentu saja sangat merugikan Almh. Ibu Sumiratun dimana karena harus selalu mengantarkan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi menagih hutang kepada para debitur telah menyebabkan Almh. Ibu Sumiratun tidak bisa fokus dalam berjualan soto sebagai mata pencaharian utama dan sering meninggalkan warung sotonya sehingga warung soto yang semula sangat ramai menjadi sepi pembeli karena tidak dikelola dengan baik.

Halaman 20 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

- q) Bahwa setelah beberapa waktu melakukan upaya penagihan kepada para debitur namun tidak membuahkan hasil yang optimal Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta Almh. Ibu Sumiratun untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 (Obyek Sengketa) kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagai pengganti hutang-hutang debitur yang macet.
- r) Bahwa permintaan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tentu saja tidak disetujui oleh Almh. Ibu Sumiratun mengingat kedudukan yang Almh. Ibu Sumiratun dalam perjanjian hutang piutang antara Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan para debitur hanya sebagai perantara yang menerima upah dan bukan sebagai orang yang bertindak sebagai penjamin dari para debitur.
- s) Bahwa sehubungan Almh. Ibu Sumiratun tidak setuju menyerahkan rumahnya sebagai pengganti atas hutang dari para debitur selanjutnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi mengancam akan melakukan upaya hukum termasuk akan melakukan pelaporan pidana kepada Almh. Ibu Sumiratun jika tidak mau menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 (Obyek Sengketa) kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan menandatangani akta jual beli dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.
- t) Bahwa selain mengancam akan melaporkan Almh. Ibu Sumiratun jika tidak setuju menyerahkan rumahnya sebagai pengganti atas hutang dari para debitur, selanjutnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi juga menyampaikan kepada Almh. Ibu Sumiratun setelah Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli maka sebagai gantinya seluruh jaminan dari para debitur akan diserahkan kepada Almh. Ibu Sumiratun dan apabila ada yang melakukan pembayaran hutang akan diarahkan untuk membayar kepada Almh. Ibu Sumiratun sebagai pengganti pembayaran jual beli tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 Go.
- u) Bahwa namun demikian sampai dengan saat ini setelah Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali tidak pernah menyerahkan jaminan dari para debitur dan apabila ada pembayaran debitur

Halaman 21 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



uangnya tetap diterima oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan tidak pernah dibayarkan kepada Almh. Ibu Sumiratun yang telah menandatangani akta jual beli.

v) Bahwa sehubungan hubungan kerja sama antara Almh. Ibu Sumiratun dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi murni dilakukan diantara mereka berdua maka Almh. Bapak Sukido sebagai suami Almh. Ibu Sumiratun sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Almh. Ibu Sumiratun dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

w) Bahwa kemudian mengingat Almh. Ibu Sumiratun sebelumnya juga telah meminjam uang pinjaman kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada untuk melakukan penulisan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia dan atas pinjaman tersebut juga dikenakan bunga yang sangat tinggi oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi maka hal tersebut secara tidak langsung memberikan tekanan kepada Almh. Ibu Sumiratun untuk menandatangani akta jual beli agar bunga pinjaman semakin membengkak, hal itulah yang dimanfaatkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk memberikan tekanan kepada Almh. Ibu Sumiratun sehingga mau menandatangani akta beli atas sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142.

x) Bahwa Almh. Ibu Sumiratun mengaku sama sekali tidak pernah merasa menandatangani akta jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 di hadapan Bapak Danuri Camat Kanigoro selaku PPAT, sehingga akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 adalah rekayasa sehingga dapat dikualifikasikan cacat formal dan material.

y) Bahwa meskipun Almh. Ibu Sumiratun telah menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 namun demikian sampai dengan saat ini Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali belum pernah melakukan pembayaran harga pembelian tanah dimaksud kepada Almh. Ibu Sumiratun.

2) **ADANYA CACAT KEHENDAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**
Bahwa Pasal 1321 KUHPerdara telah menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan,

Halaman 22 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, Jadi sepakat yang sah menurut J Satrio adalah sepakat yang diberikan tanpa ada unsur kesesatan, paksaan dan penipuan. Sepakat yang diberikan atas dasar adanya kesesatan, paksaan dan penipuan disebut sebagai sepakat yang mengandung cacat dalam kehendak Sepakat yang benar, pasti adalah sepakat yang tidak tersesat, tidak terpaksa, tidak tertipu dan tidak telah diberikan karena adanya penyalahgunaan keadaan dengan demikian berdasarkan uraian kronologis peristiwa terjadinya penandatanganan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sebagaimana tersebut di atas nyata-nyata telah terlihat adanya unsur paksaan (dwang), penipuan (bedrog), dan penyalahgunaan keadaan (misbruik omstandigheden) yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang dalam hal ini adalah Ibu dari Penggugat dengan demikian sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

3) PERJANJIAN JUAL BELI DIPEROLEH KARENA ADANYA PAKSAAN

Bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan paksaan dapat dilihat dalam Pasal 1324. Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Mengenai paksaan ini, Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 135), mengatakan bahwa paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.



Pendapat serupa juga dikatakan oleh Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian (hal. 56). Tentang paksaan dalam KUHPPerdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud.

Dengan demikian sebagaimana telah diuraikan pada angka 1) mengenai rentetan peristiwa terjadinya perjanjian jual beli antara Almh. Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi adanya suatu ancaman dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang akan melakukan pelaporan pidana jika Almh. Ibu Sumiratun tidak bertanggung jawab atas kredit macet dari para debitur yang telah diperanatarainya merupakan suatu bentuk paksaan psikologis dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun sehingga hal tersebut telah memenuhi kualifikasi paksaan sesuai ketentuan Pasal 1324 KUHPPerdata

Bahwa kemudian sesuai ketentuan Pasal 1323 KUHPPerdata yang menyebutkan, "*Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan*" maka **dengan adanya ancaman Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun mengakibatkan adanya cacat kehendak dalam perjanjian jual beli sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.**

Hal ini sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356K/Pdt/2010. Dalam putusan ini, dijelaskan bahwa Penggugat membuat perjanjian jual beli dalam keadaan Penggugat



ditahan oleh polisi karena laporan dari Tergugat I dan Tergugat II. Keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli tersebut. Hal ini adalah merupakan "misbruik van omstandigheden" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak Penggugat.

4) PERJANJIAN JUAL BELI DIPEROLEH KARENA ADANYA PENIPUAN

Bahwa menurut hukum, adanya tipu muslihat dapat dijadikan alasan untuk meminta pembatalan perjanjian, jika menilik rumusan Pasal 1328 KUHPerdata, "*Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat*". Kemudian menurut Mariam Darus Badrul zaman suatu penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya untuk memberikan persetujuannya. Hal senada juga disampaikan J Satrio dalam bukunya Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Hal 35, juga mengakui bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan.

Dalam hal ini, Ridwan Khairandy mengemukakan bahwa, Pasal 1328 KUHPerdata menyebutkan Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan surat perjanjian (*bedrog levert eenen grond op tot vernietig der overeenkomst*). Penipuan dalam Pasal 1328 KUHPerdata kemudian dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian apabila Penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga secara nyata bahwa pihak lainnya tindakan mengadakan perjanjian tanpa adanya tipu muslihat (*niet zoude aangegaan*).

Bahwa ketentuan Pasal 1328 KUHPerdata dan pendapat para sarjana diatas jika dikaitkan dalam rentetan peristiwa yang mendasari terjadinya perjanjian jual beli sebidang tanah bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 antara Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun yakni khususnya terkait dengan **tipu muslihat yang disampaikan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun yang akan menyerahkan jaminan-**

Halaman 25 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



jaminan dari debitur yang telah dilunasi dengan adanya penyerahan sebidang tanah bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 melalui simulasi seolah-olah terjadi perjanjian jual beli namun dalam faktanya sampai dengan saat ini Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi belum pernah menyerahkan jaminan-jaminan tersebut kepada Almh. Ibu Sumiraton merupakan suatu bentuk penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara.

Bahwa sebagai suatu rangkaian tipu muslihat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiraton pada waktu tersebut juga memberikan informasi yang menyesatkan dan membuat Almh. Ibu Sumiraton merasa ketakutan, yakni terkait dengan potensi permasalahan hukum yang akan dihadapi oleh Almh. Ibu Sumiraton jika tidak segera menyelesaikan kewajiban sepihak yang dinyatakan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka, sebagai orang yang tidak berpendidikan yakni hanya lulusan SMP tentu saja dengan adanya rangkaian tipu muslihat yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi membuat Almh. Ibu Sumiraton mau menandatangani akta jual beli.

Bahwa dengan keadaan yang serba terjepit adanya pernyataan dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang akan menyerahkan seluruh jaminan-jaminan dari debitur kredit macet kepada Almh. Ibu Sumiraton telah membuat Almh. Ibu Sumiraton mau menandatangani akta jual beli meskipun Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali tidak melakukan pembayaran dengan asumsi Almh. Ibu Sumiraton akan memperoleh pembayaran hutang-hutang dari debitur yang jaminannya akan diserahkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiraton. Sebaliknya jika sedari awal Almh. Ibu Sumiraton mengetahui bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak akan menyerahkan jaminan-jaminan dari debitur a quo maka dengan tanpa adanya bentuk cacat kehendak lainnya dapat dipastikan Almh. Ibu Sumiraton tidak akan menandatangani akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991.

Bahwa adanya rangkaian tipu muslihat yang dilakukan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiraton sehingga Almh. Ibu Sumiraton mau menandatangani akta jual beli telah memenuhi kualifikasi ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara sehingga dengan adanya bentuk penipuan melalui rangkain tipu muslihat tersebut maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

5) PERJANJIAN JUAL BELI DIPEROLEH KARENA ADANYA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN)

Bahwa Dalam perkembangannya, cacat kehendak juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Di Negeri Belanda, menurut Pasal 3: 44 NBW perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat atau terpaksa atau dalam keadaan di mana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat).

Bahwa secara normatif ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata menyebutkan, “ancaman/paksaan (*bedreiging, dwang*), Kekeliruan/ kesesatan (*dwaling*), Penipuan (*bedrog*), merupakan hal hal yang menyebabkan batalnya perjanjian (*wilsgrebeten*).” Selain bentuk cacat kehendak tersebut, perkembangan ilmu hukum dan yurisprudensi menunjukkan bahwa adanya kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) juga dapat menyebabkan batalnya perjanjian (*voidable/ vernietigbaar*). Lebih lanjut Dasar hukum penyalahgunaan kehendak bersumber dari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1904k/Sip/192 tanggal 28 Januari 1984 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3431K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987.

Unsur-unsur dari penyalahgunaan keadaan yaitu salah satu pihak ada dalam keadaan terjepit yaitu; keadaan ekonomi atau kesulitan keuangan; kedudukan yang tidak seimbang; dan hubungan yang timpang dalam pemenuhan prestasi yang tidak seimbang.

Bahwa berdasarkan pendapat ahli dan yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas jika dikaitkan dengan peristiwa terjadinya jual beli tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 maka dapat diketahui bahwasanya dalam perjanjian jual beli tersebut nyata-nyata telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)

Halaman 27 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sehingga Almh. Ibu Sumiratun terpaksa melakukan perjanjian jual beli.

Majelis Hakim yang mulia adapun keadaan yang dari Almh Ibu Sumiratun yang telah dimanfaatkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk memaksa terjadinya perjanjian jual beli antara lain:

- a) Almh. Ibu Sumiratun memiliki hutang berupa pinjaman untuk melakukan pelunasan hutang pada Bank Rakyat Indonesia dengan nilai kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang dikenakan bunga sangat tinggi sehingga memaksa Almh. Ibu Sumiratun harus berpikir bagaimana caranya bisa segera lunas agar bunga yang dikenakan tidak semakin membengkak;
- b) Almh. Ibu Sumiratun dalam keadaan ekonomi yang sulit terlebih setelah warung soto yang merupakan sumber pendapatan utama semakin sepi karena Almh. Ibu Sumiratun dipaksa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi setiap hari untuk melakukan penagihan hutang-hutang debitur yang macet sehingga tidak fokus dalam berjualan soto dan hanya dititipkan kepada kerabat yang lain sehingga tidak mempunyai cara lain untuk melunasi hutangnya kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi;
- c) Almh Ibu Sumiratun hanya lulusan Sekolah Menengah Pertama yang takut dengan berbagai bentuk ancaman hukum yang disampaikan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meskipun pada faktanya Almh Ibu Sumiratun harusnya tidak dapat dipersalahkan untuk itu;
- d) Almh. Ibu Sumiratun memiliki traumatis yang cukup tinggi dengan hukum karena yang bersangkutan pernah dilakukan penangkapan oleh Polsek Kanigoro atas dugaan rentenir meskipun itu semua tidak dilakukan oleh beliau, sehingga ada kekhawatiran jika tidak memenuhi permintaan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang bersangkutan akan dilaporkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada pihak berwajib meskipun sebenarnya tidak bersalah mengingat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi adalah orang kaya yang mempunyai kekuatan penuh untuk mengkondisikan Aparat Penegak Hukum dan Aparat Pemerintah setempat;



e) Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi terus menerus mempersalahkan dan meminta pertanggungjawaban Almh. Ibu Sumiratun atas terjadinya kredit macet dari para debitur yang telah diperantarai oleh Almh. Ibu Sumiratun untuk melakukan pinjaman kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, dan dalam hal ini kembali Tergugat jelasakan bahwa dalam hal ini Almh. Ibu Sumiratun hanyalah perantara dan bukan penjamin pemenuhan kewajiban debitur.

Bahwa dari keadaan yang dialami oleh Almh. Ibu Sumiratun sebagaimana tersebut di atas telah menunjukkan bahwasanya Almh. Ibu Sumiratun dalam keadaan yang dapat dimanfaatkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk memaksakan Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991.

Bahwa lebih lanjut jika dilihat dari substansi prestasi yang harus diberikan oleh Almh. Ibu Sumiratun dalam akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sangat tidak berimbang yakni Almh. Ibu Sumiratun harus menyerahkan hak miliknya atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meskipun dalam kenyataannya pada peristiwa tersebut bukanlah suatu perjanjian jual beli mengingat tidak ada pembayaran harga barang dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun, dimana yang dijanjikan adalah pengembalian jaminan-jaminan para debitur dan pelunasan hutang Almh. Ibu Sumiratun dengan nilai kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah).

Bahwa berdasarkan uraian di atas cukup jelas dan nyata Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) sehingga Almh. Ibu Sumiratun dengan terpaksa menandatangani akta jual beli, dengan demikian Tergugat memohon Majelis Hakim yang mulia berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. TIDAK PERNAH TERJADI PEMBAYARAN ATAS PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN

Bahwa sampai dengan saat ini Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi maupun Penggugat sebagai ahli waris Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali belum pernah melakukan pembayaran atas obyek jual beli dalam akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dengan nilai harga sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa unsur esensialia dalam suatu perjanjian jual beli adalah adanya pembayaran dari pihak pembeli kepada penjual maka dengan tidak adanya pembayaran dari pembeli yang dalam hal ini Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi menjadikan perjanjian jual beli dimaksud menjadi tidak sah.

Bahwa meskipun di dalam akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dinyatakan bahwa," pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)", namun hal tersebut adalah tidak benar dimana faktanya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi maupun Penggugat sebagai ahli waris Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali belum pernah melakukan pembayaran atas obyek jual beli. Lebih lanjut sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya dalam Surat Jawaban ini yakni mengenai adanya cacat kehendak berupa penipuan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan Almh. Ibu Sumiratun maka pernyataan dalam akta jual beli yang menerangkan Almh. Ibu Sumiratun telah menerima pembayaran dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi adalah tidak benar dan palsu.

Bahwa dalam hal ini jika Penggugat merasa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan pembayaran atas perjanjian jual beli sebidang tanah dimaksud maka dalam kesempatan ini Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat membuktikan kapan pembayaran itu dilakukan, dilakukan dengan cara apa, nilainya berapa, dan mana bukti transaksinya, sehingga apabila Penggugat tidak bisa membuktikan bahwasanya telah dilakukan pembayaran maka sudah sepatutnya kta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 karena mengandung cacat kehendak yang pasti dan nyata.

Halaman 30 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Bahwa pernyataan dalam akta jual beli yang berbeda dengan fakta sebenarnya yakni mengenai Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang tidak pernah melakukan pembayaran kepada Almh. Ibu Sumiratun telah memperkuat bukti bahwa akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 mengandung cacat kehendak yakni diperoleh karena adanya penipuan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian mengingat Sepakat yang sah adalah sepakat yang diberikan tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Dengan demikian mohon Majelis Hakim yang mulia berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

c. PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG PERKAWINAN

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian EKSEPSI, Bahwa Alm Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiratun merupakan pemilik harta bersama tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari No. 29 Kelurahan Satreyan kecamatan Kanigoro yang dalam surat gugatan Penggugat disebut sebagai Obyek Sengketa. Alm. Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiratun membeli tanah yang terletak di Jalan Manokwari No. 29 Kelurahan Satreyan kecamatan Kanigoro yang dalam surat gugatan Penggugat disebut sebagai Obyek Sengketa dari Ibu Amanah pada tanggal 3 Maret 1982 berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 3-3-1982 N. 14/Kec./1982. Yang dibuat oleh dan di hadapan Martono PPAT. Kec. Kanigoro/Camat Kanigoro. D:I.208 No.27861.1982 Ijin No. AGR/61/IV/PH/82 Tgl.5-6-1982, dengan demikian jelas bahwa Obyek Sengketa bukan merupakan harta warisan dari Almh. Ibu Sumiratun dan selanjutnya secara bersama-sama Alm. Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiratun membangun bangunan rumah pada Obyek Sengketa.

Bahwa Bagi pasangan suami istri berlaku ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yaitu "*harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama*". Dengan Adanya ketentuan tersebut, maka harta bersama dalam perkawinan akan terus mengikat pasangan suami istri sepanjang mereka masih dalam ikatan perkawinan karena suami istri memiliki hak terhadap harta tersebut, sehingga jika suami atau istri hendak melakukan pengalihan terhadap harta bersama wajib



meminta persetujuan dari pasangan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “*mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak*”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan, maka perbuatan tersebut batal demi hukum.

Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan tersebut di atas, maka terhadap pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 yang dilakukan oleh Almh. Ibu Sumiratun harus memperoleh persetujuan dari Alm. Bapak Sukido, namun demikian **dalam faktanya dalam jual beli antara Almh. Ibu Sumiratun dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagaimana tercantum akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dilakukan oleh Alm. Ibu Sumiratun dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Alm. Bapak Sukido. Bahkan Alm Bapak Sukido baru mengetahui adanya perjanjian jual beli a quo jauh setelah tanggal perjanjian jual beli sebagaimana tercantum dalam akta.** Hal ini disisi lain juga memperkuat fakta adanya cacat kehendak dari Almh. Ibu Sumiratun dalam membuat perjanjian jual beli yakni adanya paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan dari dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan “*mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak*”. Persetujuan merupakan syarat mutlak dalam semua tindakan terhadap perbuatan hukum seperti menjual, menggadaikan, dan menjaminkan harta bersama, jika suami atau istri melakukan perbuatan hukum tanpa persetujuan pasangan maka perbuatan tersebut batal demi hukum, sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya syarat obyektif yang menentukan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 menyatakan:

- a. "jual beli tanah yang merupakan harta bersama **harus disetujui** pihak istri atau suami"
- b. "harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah **tidak sah dan batal demi hukum**"
- c. "Sertifikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum".

Bahwa dengan tidak adanya persetujuan dari Alm. Bapak Sukido dalam perjanjian jual beli a quo maka perbuatan Alm. Ibu Sumiratun dalam melakukan penjualan Obyek Sengketa tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan sehingga sudah sepatutnya kami mohon Majelis Hakim yang mulia berkenan menyatakan akta jual beli jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

d. AKTA JUAL BELI No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 TANGGAL 2 SEPTEMBER 1991 CACAT HUKUM

Bahwa PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati, hendaknya PPAT sebelum membuat akta harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan, meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan didalam akta. Ketika PPAT merasa ragu atau kurang yakin terhadap para pihak atau klien tersebut PPAT wajib dan berhak untuk menggali dan mencari tahu informasi yang lebih banyak lagi karena PPAT hanya menerima bukti formil, agar supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan setelah terjadi suatu perikatan atau pembuatan akta PPAT, dan bahkan PPAT dapat menolak klien tersebut apabila masih tetap ragu atau tidak yakin terhadap klien tersebut, hal itu dilakukan untuk menghindari adanya pihak yang dirugikan nantinya.

Halaman 33 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT dalam praktiknya ketika membuat akta jual beli hak atas tanah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan Apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian yang mengakibatkan kerugian para pihak yang disebabkan oleh kesalahan PPAT dalam membuat akta, maka risiko yang akan didapatkannya yaitu akta tersebut dapat dibatalkan jika melanggar syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan batal demi hukum jika melanggar syarat objektif, kemudian akta tersebut hanya akan menjadi akta dibawah tangan saja dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas Bapak Danuri sebagai Camat Kanigoro yang pada waktu itu bertindak sebagai PPAT dalam akta jual beli tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 hendaknya selalu berusaha mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagai seorang PPAT sehingga akta otentik yang dibuatnya memiliki kekuatan hukum yang sempurna, namun demikian sangat disayangkan sebagai PPAT Bapak Danuri jangankan bertindak hati-hati namun malah melakukan tindakan ceroboh dan melakukan perbuatan melawan hukum bahkan patut diduga turut serta membantu melakukan rekayasa akta jual beli untuk melancarkan upaya paksaan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada sehingga akta jual beli a quo cacat hukum. Mengenai adanya cacat hukum dalam pembuatan akta jual beli a quo dapat kami uraikan sebagai berikut:

a) Bapak Danuri sebagai PPAT tidak meminta persetujuan dari Alm Bapak Sukido sebelum penandatanganan akta jual beli padahal obyek jual beli merupakan harta bersama dari Alm. Bapak Sukido dan Almh Ibu Sumiratun, dengan tidak adanya persetujuan dari dari Alm Bapak Sukido maka Almh. Ibu Sumiratun tidak memiliki kecakapan untuk melakukan jual beli sehinggan sesuai ketentuan Pasal 1320 dapat dimintakan pembatalan. Lebih dari tidak adanya persetujuan dari Alm. Bapak Sukido dalam perjanjian jual beli a quo maka perbuatan Alm. Ibu Sumiratun dalam melakukan penjualan Obyek Sengketa tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan sehingga sudah akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 34 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



b) Bapak Danuri sebagai PPAT tidak memastikan apakah benar Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan pembayaran kepada Almh. Ibu Sumiratun, mengingat dalam faktanya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali belum pernah melakukan pembayaran. Bahkan tidak hanya ceroboh Bapak Danuri sebagai PPAT tanpa memastikan kebenaran adanya pembayaran atau sengaja menutupi kebenaran mengenai tidak adanya pembayaran Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi membuat pernyataan di dalam akta jual beli yang pada pokoknya Almh. Ibu Sumiratun telah menerima pembayaran dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi. Bahwa sehubungan akta jual beli a quo memuat keterangan palsu tersebut maka sudah sepatutnya untuk dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

c) Akta Jual Beli a quo tidak dibuat di hadapan Bapak Danuri sebagai PPAT dan tidak dilakukan di Kantor Kecamatan Kanigoro, bahwa Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang harus dibuat di hadapan Bapak Danuri sebagai PPAT, namun demikian faktanya Almh. Ibu Sumiratun sama sekali tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Bapak Danuri, hal ini diperkuat dengan adanya kejanggalan penomoran akta jual beli yang tidak sebagaimana mestinya yakni menambahkan huruf a. Setelah nomor 185. Bahwa kemudian jika dilihat dalam buku Daftar Akta yang tersimpan di Kanigoro semakin memperkuat dugaan adanya rekayasa atas Akta Jual Beli No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 oleh Bapak Danuri sebagai PPAT. Bahwa di dalam buku Daftar Akta terlihat pencatatan atas jual beli antara Almh. Ibu Sumiratun dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi terkesan disisipkan dimana tanggal pencatatan tidak urut yakni atas akta jual beli a quo yang tertanggal 2 September 1991 ditulis setelah akta tertanggal 23 September 1991, nomor akta tidak urut yakni dengan menambahkan Nomor 185.a setelah nomor 185, bentuk tulisan dalam Daftar Akta berbeda dengan bentuk tulisan yang sebelumnya. Kejanggalan tersebut semakin memperkuat fakta bahwa akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dibuat dengan penuh rekayasa. Bahwa mengingat akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dibuat dengan penuh rekayasa maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta tersebut tidak memenuhi syarat untuk disebut sebagai akta otentik, sehingga dengan gugurnya status akta otentik maka akta jual beli tersebut menjadi kehilangan kapasitas untuk digunakan sebagai dasar hukum peralihan hal atas tanah dari Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

Bahwa dengan adanya cacat hukum dalam akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 maka sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan akta dimaksud batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka meskipun telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 142 dengan pemegang hak Linda Gunawan/Penggugat namun tidak serta merta yang bersangkutan demi hukum menjadi pihak yang berwenang secara sah sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manukwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro. Sebagaimana diuraikan sebelumnya. bahwa Penggugat memperoleh peralihan hak atas tanah berdasarkan hak mawaris dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang telah meninggal dunia. Bahwa sebelumnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi menjadi pemegang hak atas tanah berdasarkan akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 yang berdasarkan fakta-fakta yang ada patut untuk dinyatakan batal dan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa dengan dinyatakan batal dan tidak sahnya akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 maka akta jua beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga oleh karenanya memberikan konsekuensi peralihan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manokwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat sehingga sudah sepatutnya Almh. Ibu Sumiratun dianggap sebagai pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manukwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 (Obyek Sengketa).

Bahwa setelah Almh. Ibu Sumiratun meninggal dunia, Obyek Sengketa ditempati oleh Alm. Bapak Sukido yang kemudian sejak memberikan hak

Halaman 36 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat untuk menempati dan menguasai Obyek Sengketa. Meskipun sudah diberikan hak untuk menempati sejak sebelum Bapak Sukido meninggal dunia sehubungan Obyek Sengketa masih disewakan oleh Alm. Bapak Sukido kepada pihak lain dan Tergugat juga masih mempunyai tempat tinggal lain. Tergugat baru menempati Obyek Sengketa sejak Tahun 2017 dan dalam menempati Obyek Sengketa Tergugat juga telah memperoleh persetujuan dari Ibu Wiwik Purnamawati selaku ahli waris yakni anak satu-satunya dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagaimana tercantum dalam Akta Kelahiran Nomor 7907/DSP/VI/Tahun 2002 tanggal 27 Juni 2002 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk Kabupaten Blitar.

Bahwa sehubungan Ibu Wiwik Purnamawati merupakan ahli waris satu-satunya dari Alm Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun dan yang bersangkutan telah memberikan persetujuan kepada Tergugat untuk menguasai dan menempati Obyek Sengketa maka perbuatan Tergugat dalam menempati Obyek Sengketa adalah sah dan berdasar menurut hukum dengan dalil Penggugat pada angka 1 Posita adalah tidak berdasar hukum dan patut untuk dikesampingkan.

4. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 dan angka 2 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah berdasarkan Surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB) No. Objek Pajak (NOP): 35.05.130.004.023.0003.0 atas nama Linda Gunawan adalah pernyataan yang sesat dan tidak berdasar, dimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada Wajib Pajak (Vide UU PBB Pasal 1 angka 5, kemudian yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan (Vide UU PBB Pasal 4 ayat (1).

Bahwa sebagai pihak yang menguasai sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manukwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 (Obyek Sengketa) sebagai tempat kediaman, Alm. Bapak Sukido juga pernah tercatat sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan, diantaranya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPT PBB) sebagai berikut:

a. SPT PBB Tahun 2010 tanggal 5 Januari 2011 atas nama Sukido;

Halaman 37 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

- b. SPT PBB Tahun 2011 tanggal 7 Januari 2011 atas nama Sukido;
- c. SPT PBB Tahun 2018 tanggal 2 Januari 2018 atas nama Sukido;
- d. Tanda Terima Pembayaran Sementara PBB-P2 Tahun 2010 tanggal 27 Mei 2010 atas nama Sukido;
- e. Tanda Terima Pembayaran Sementara PBB-P2 Tahun 2011 tanggal 31 Mei 2011 atas nama Sukido;
- f. Tanda Terima Pembayaran Sementara PBB-P2 Tahun 2018 tanggal 30 Agustus 2018 atas nama Sukido;
- g. Tanda Terima Pembayaran Sementara PBB-P2 Tahun 2019 tanggal 7 Agustus 2019 atas nama Sukido;
- h. Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 tanggal 16 Agustus 2021 atas nama Sukido.

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 3 yang menyebutkan, "Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat belum bisa menikmati atau menempati Obyek Tersebut karena masih dikuasai oleh pihak ke 3 yaitu Tergugat", dapat Tergugat berikan tanggapan bahwasanya Tergugat menempati Obyek Sengketa bukan merupakan sebuah bentuk Perbuatan Melawan Hukum, melainkan suatu upaya untuk mempertahankan hak Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yang selama ini telah di dzolimi oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas Bahwa Tergugat baru menempati Obyek Sengketa sejak Tahun 2017 meskipun dalam hal ini Tergugat sudah diberikan hak untuk menempati oleh Alm. Bapak Sukido sejak sebelum beliau meninggal dunia, namun Tergugat tidak serta merta menempati Obyek Sengketa sehubungan masih disewakan oleh Alm. Bapak Sukido kepada pihak lain dan Tergugat juga masih mempunyai tempat tinggal lain. Perlu diketahui dalam menempati Obyek Sengketa Tergugat juga telah memperoleh persetujuan dari Ibu Wiwik Purnamawati selaku ahli waris yakni anak satu-satunya dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagaimana tercantum dalam Akta Kelahiran Nomor 7907/DSP/VI/Tahun 2002 tanggal 27 Juni 2002 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk Kabupaten Blitar.

Bahwa sehubungan Ibu Wiwik Purnamawati merupakan ahli waris satu-satunya dari Alm Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun dan yang bersangkutan telah memberikan persetujuan kepada Tergugat untuk menguasai dan menempati Obyek Sengketa maka perbuatan Tergugat

Halaman 38 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menempati Obyek Sengketa adalah sah dan berdasar menurut hukum.

Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim perlu ketahui meskipun telah terbit akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991, Alm. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido semasa hidupnya sampai dengan meninggal dunia tetap bertahan untuk terus menempati dan menguasai Obyek Sengketa hal ini dilakukan bukan merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum namun sebagai bentuk upaya mempertahankan haknya yang telah dirampas Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya meskipun telah terbit akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 namun akta jual beli tersebut cacat hukum yakni akta jual beli diperoleh dari adanya cacat kehendak, Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi belum melakukan pembayaran, jual beli dilakukan tanpa ada persetujuan Alm. Bapak Sukido selaku suami yang sah, dan adanya cacat hukum dalam pembuatan akta jual beli, dengan meskipun telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 142 dengan pemegang hak Linda Gunawan/Penggugat namun tidak serta merta yang bersangkutan demi hukum menjadi pihak yang berwenang secara sah sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manukwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro.

Bahwa upaya Alm. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido dalam mempertahankan penguasaan Obyek Sengketa yang telah dilakukan pengalihan kepemilikan secara melawan hukum oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tentu saja tidak mudah, berulang kali Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi meminta bantuan Aparat Pemerintah Setempat untuk mengintimidasi dan/atau memaksa Alm. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido keluar dari Obyek Sengketa, hal ini terlihat dari banyaknya surat panggilan yang ditujukan kepada Alm. Ibu Sumiratun dan/atau Alm. Bapak Sukido, sebagai berikut:

- a. Surat Undangan tanggal 5 Januari 1994 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sukido dan ditandatangani oleh Edi Mungalik sebagai Kepala Kelurahan Satreyan;
- b. Surat Undangan tanggal 13 Januari 1994 yang ditujukan kepada Ibu Sukido dan ditandatangani oleh Edi Mungalik sebagai Kepala Kelurahan Satreyan;

Halaman 39 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

- c. Surat Undangan tanggal 15 Januari 1994 yang ditujukan kepada Ibu Sukido dan ditandatangani oleh Edi Mungalik sebagai Kepala Kelurahan Satreyan;
- d. Surat Undangan tanggal 22 Januari 1994 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sukido dan ditandatangani oleh Edi Mungalik sebagai Kepala Kelurahan Satreyan;
- e. Surat Undangan tanggal 13 April 1994 yang ditujukan kepada Ibu Sukido dan ditandatangani oleh Edi Mungalik sebagai Kepala Kelurahan Satreyan;

Bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi juga berulang kali melakukan pelaporan pidana dengan terlapor Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido sehingga beliau berulang kali dilakukan pamannggilan oleh Penyidik Polres Blitar sebagaimana tercantum dalam Surat Panggilan sebagai berikut:

- a) Surat Panggilan No. Pol.: SPG/236/VI/1994/Serse tanggal 25 Juni 1994 dengan dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP subsider Pasal 335 KUHP;
- b) Surat Panggilan No. Pol SPG/180/VI/1994/Serse tanggal 26 Juli 1994 dengan dugaan tindak pidana sebagai diatur dalam Pasal 378 Jo.385 KUHP
- c) Surat Panggilan No. Pol/ /VIII/1994/Serse tanggal 9 Agustus 1994 dengan dugaan tindak pidana sebagai diatur dalam Pasal 378 subsider 385 KUHP

Bahwa dari kesemua laporan tindak pidana dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan terlapor Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido tidak ada satupun yang berlanjut sampai tahap penuntutan dan kesemuanya berhenti pada tahap penyidikan atau dengan kata lain dalam hal ini tidak cukup bukti untuk dapat melanjutkan dugaan tindak pidana yang dilakukan Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido pada tahap penuntutan, dengan demikian hal ini memperkuat fakta bahwa tindakan Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yang masih menempati dan menguasai Obyek Sengketa meskipun telah terbit Sertifikat Hak Milik dengan pemegang hak Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi bukan merupakan sebuah bentuk perbuatan melawan hukum.

Bahwa kemudian setelah Ibu Sumiratun dan Bapak Sukido Meninggal dunia, Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kembali melakukan pelaporan dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Prp Nomor 51 Tahun

Halaman 40 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

1960 namun yang menjadi terlapor adalah Tergugat, sebagaimana tercantum dalam Surat Panggilan Nomor: SPG/07/II/RES 1.2/2020/Satreskrim tanggal 1 Februari 2020, dan atas laporan tersebut berhenti pada tahap penyidikan dan tidak berlanjut pada tahap penuntutan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwasanya menurut penyidik perkara dugaan tindak pidana menguasai tanah tanpa seizin yang berhak tidak cukup bukti atau perbuatan Tergugat dalam menempati Obyek Sengketa bukan merupakan suatu tindak pidana.

Bahwa setelah kepemilikan beralih dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Linda Gunawan (Penggugat), yang bersangkutan kembali melakukan pelaporan dugaan tindak pidana menguasai rumah atau pekarangan tertutup milik orang lain dengan terlapor Tergugat, dan sebagaimana dugaan tindak pidana yang sebelumnya dilaporkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Ibu Sumiraton, Bapak Sukido, dan Tergugat sebelumnya, untuk laporan dugaan tindak pidana ini juga berhenti pada tahap penyidikan dan tidak berlanjut pada tahap penuntutan.

Bahwa dengan berbagai upaya yang telah dilakukan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan Penggugat baik melalui aparat pemerintah setempat, melalui pelaporan dugaan tindak pidana, dan bahkan melalui aparat militer (Koramil Kanigoro) untuk memaksa Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido serta Tergugat keluar dari Obyek Sengketa sebagaimana tersebut di atas namun tidak membuahkan hasil hal ini terjadi karena Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido serta Tergugat tetap berusaha sekuat mungkin untuk tetap menempati dan menguasai Obyek Sengketa sebagai bentuk perjuangan untuk memperoleh keadilan atas bentuk kezaliman yang telah diperbuat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi. Semasa hidupnya Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido telah berulang kali meminta Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk menyelesaikan permasalahan melalui jalur hukum dengan menggugat Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido namun sampai beliau meninggal dunia itu semua tidak dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi terbukti lebih memilih jalur non prosedural untuk memaksa Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido keluar dari Obyek Sengketa.

Bahwa tidak adanya keberanian Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk menggugat Alm Ibu Sumiraton dan Alm. Bapak Sukido melalui jalur hukum cukup beralasan mengingat sebagaimana telah Tergugat sampaikan di atas bahwa hak kepemilikan atas tanah Obyek Sengketa diperoleh Go Hwee

Halaman 41 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

Lie/Liana Eka Dewi melalui rangkaian perbuatan melawan hukum yang tentu saja menimbulkan cacat hukum dalam perolehan hak atas tanah a quo. Sangat disayangkan Penggugat baru mengajukan gugatan disaat Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido serta saksi-saksi yang mengetahui adanya rangkaian perbuatan melawan hukum dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sudah meninggal dunia.

Bahwa alasan yang disampaikan oleh Penggugat pada Posita angka 3 yang belum bisa menikmati obyek sengketa karena masih dikuasai Tergugat adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum. Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan Penggugat belum bisa menempati Obyek Sengketa karena memang atas sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Manukwari No. 29 Kelurahan Satreyan, Kecamatan Kanigoro. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 masih dalam status sengketa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagaimana telah diuraikan di atas. Kemudian jika dirunut lebih lanjut jika memang merasa benar kenapa tidak sedari dulu mengajukan gugatan padahal Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido telah berulang kali menyampaikan agar permasalahan diselesaikan melalui jalur hukum. Dengan demikian kenapa Penggugat belum bisa menikmati Obyek Sengketa sepenuhnya akibat dari kesalahan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang tidak segera mengajukan gugatan dan menyelesaikan melalui jalur hukum sebagaimana permintaan dari Alm Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido, dengan demikian dalil Penggugat pada Posita angka 3 patut untuk dikesampingkan.

6. Bahwa mengenai Posita Penggugat pada angka 4 yang menyebutkan, *"bahwa oleh karena obyek tersebut sudah terdaftar sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Penggugat bisa menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut"* menurut pendapat kami merupakan pernyataan yang semena-mena dan tidak bijak. Sebagai seorang warga negara yang baik sudah sepatutnya Penggugat bisa melihat suatu permasalahan tidak hanya didasarkan pada aspek formal yang tertulis dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 namun juga mendalami secara substansi mengenai apa yang menjadi dasar Tergugat masih menempati dan menguasai Obyek Sengketa sehingga Penggugat bisa memperoleh data dan informasi valid yang pada akhirnya akan menunjukkan arah kebenaran materiil. Alih-alih mencoba untuk mencari kebenaran materiil atas terjadinya sengketa, Penggugat dengan semena-mena malah telah melaporkan Tergugat pada pihak

Halaman 42 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



kepolisian, namun kebenaran tentu saja akan mencari jalannya sendiri terbukti pada akhirnya laporan pidana yang dilakukan oleh Penggugat berhenti pada tahap penyidikan dan tidak berlanjut pada tahap penuntutan. Dari sini dapat diperoleh kesimpulan jika Penggugat memang pemilik sah atas Obyek Sengketa tentu saja Tergugat akan dinyatakan bersalah oleh menurut hukum dan dijatuhi pidana.

Bahwa sebagaimana telah kami uraikan pada angka 3. Perlu Penggugat pahami meskipun sertifikat merupakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dengan akta tersebut namun kesempurnaan tersebut dikecualikan dalam hal dibuktikan bahwa akta tersebut melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau akta tersebut disandarkan pada kesalahan yang nyata. Hal ini sesuai dengan Pendapat Ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap, S.H., yang pada pokoknya nilai kekuatan pembuktian Akta Otentik hanya sampai pada derajat atau kualitas yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), jadi derajat kekuatan pembuktiannya tidak mencapai kualitas menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingende*), sehingga terhadapnya dapat diajukan bukti lawan. Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan derajat kekuatan pembuktiannya hanya sampai pada tingkat sempurna dan mengikat, tetapi tidak memaksa dan menentukan. Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat imperatif, dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Adapun yang dimaksud sebagai bukti lawan, M. Yahya Harahap, S.H. menjelaskan alat bukti apa saja dapat diajukan untuk melumpuhkan kekuatan pembuktian Akta Otentik. Bisa saksi, persangkaan, maupun segala macam akta, baik Akta Bawah Tangan atau akta sepihak, maupun dengan surat lain. Jadi masalah kesetaraan bukti lawan tidak mutlak. Oleh karenanya, bukti lawan yang diajukan tidak harus berupa Akta Otentik pula. Bahwa kemudian jika dikaitkan kedudukan Sertifikat dalam sistem hukum tanah di Indonesia perlu Penggugat pahami bahwasanya Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur (bertendensi) positif sehingga sangat berpengaruh kepada kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan, bahwa surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata "kuat" dalam pengertian Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut berarti bahwa surat tanda bukti hak atau sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan kepada pemegang hak atas tanah bersifat



tidak mutlak (Bachtiar Effendi, 1993:77) dan sesuai dengan sistem negatif yang mengandung unsur (bertendensi) positif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia sertifikat hak atas tanah yang dihasilkan itu, bisa dibatalkan (Bachtiar Effendi, 1993:73). Kemudian hal tersebut ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam Pasal 32 ayat (1) yang memberikan ketentuan, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) disebutkan Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa **selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya** data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Bahwa meskipun saat ini Penggugat tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 namun demikian mengingat perolehan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 yang cacat hukum sebagaimana telah Tergugat uraikan pada angka 3 surat jawaban ini maka diperoleh kesimpulan peralihan kepemilikan kepada Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 patut dinyatakan tidak sah.

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah jelas dan nyata tindakan Tergugat dalam menempati dan menguasai Obyek Sengketa bukan lah merupakan suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalil Penggugat pada angka 4 Posita yang menyebutkan, *"bahwa oleh karena obyek tersebut sudah terdaftar sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Penggugat bisa menguasai dan menempati obyek sengketa tersebut"* adalah tidak tepat dan oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengesampingkan Posita Penggugat pada angka 4.

7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 5. Posita, yang menyebutkan, *"...dengan demikian terbukti Tergugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 142 atas sebidang tanah ..."* oleh karena Tergugat sebelumnya telah menjelaskan



secara detail mengenai adanya cacat hukum dalam akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sehingga harus dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian mengingat kepemilikan Penggugat berasal dari hak mawaris dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan sebelumnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi memperoleh hak kepemilikan berdasarkan akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 maka dapat ditarik kesimpulan hak kepemilikan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 demi hukum harus dianggap tidak sah dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum yang sah untuk menjadi pemilik obyek sengketa.

8. Bahwa sebagaimana penjelasan Tergugat sebelumnya mengenai adanya cacat hukum dalam akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sehingga harus dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat telah memberikan konsekuensi pada hapusnya kedudukan hukum Penggugat sebagai pemilik hak atas dengan demikian maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Almh. Ibu Sumiratun sebagai pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, dengan demikian tindakan Tergugat yang menempati Obyek Sengketa berdasarkan permintaan Ahli Waris Almh. Ibu Sumiratun adalah sah dan berdasarkan hukum yang berlaku sehingga oleh karenanya tindakan Tergugat dimaksud bukan merupakan sebuah perbuatan melawan hukum.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi (semula Tergugat) nyatakan dalam bagian Eksepsi dan Konvensi mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi.
2. Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam bagian Konvensi, Penggugat Rekonvensi memperoleh hak untuk menguasai dan menempati sebidang tanah dan bangunan di Jalan Manukwari No. 29 sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 (Obyek Sengketa) dari Alm. Bapak Sukido sebelum beliau meninggal dunia, namun Penggugat Rekonvensi tidak serta merta menempati Obyek Sengketa sehubungan Obyek Sengketa masih disewakan oleh Alm. Bapak Sukido kepada pihak lain dan Tergugat juga masih mempunyai tempat tinggal lain. Bahwa dalam menempati Obyek Sengketa Penggugat

Halaman 45 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi juga telah memperoleh persetujuan dari Ibu Wiwik Purnamawati selaku ahli waris yakni anak satu-satunya dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagaimana tercantum dalam Akta Kelahiran Nomor 7907/DSP/VI/Tahun 2002 tanggal 27 Juni 2002 yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Penduduk Kabupaten Blitar. Bahwa sehubungan Ibu Wiwik Purnamawati merupakan ahli waris satu-satunya dari Alm Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun dan yang bersangkutan telah memberikan persetujuan kepada Penggugat Rekonvensi untuk menguasai dan menempati Obyek Sengketa maka perbuatan Tergugat dalam menempati Obyek Sengketa adalah sah dan berdasar menurut hukum karena diberikan oleh pihak yang semestinya memiliki hak atas tanah, sehingga dengan demikian tindakan Penggugat Rekonvensi dalam menempati dan menguasai Obyek Sengketa bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa sebelum Obyek Sengketa ditempati oleh Penggugat Rekonvensi Obyek Sengketa ditempati oleh Alm. Bapak Sukido bersama-sama dengan Almh. Ibu Sumiratun sampai dengan beliau-beliau meninggal dunia, dengan demikian penguasaan atas Obyek Sengketa sejak sebelum ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 yang cacat hukum tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah beralih kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi ataupun kepada Tergugat Rekonvensi (Semula Penggugat), hal ini tentu saja bukan dikarenakan Alm. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido melakukan suatu perbuatan wanprestasi terhadap ketentuan dalam Akta Jual Beli namun apa yang dilakukan Alm. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido untuk tetap menempati dan menguasai Obyek Sengketa sampai beliau-beliau meninggal dunia merupakan sebuah bentuk upaya perlawanan yang mampu dilakukan sebagai orang awam dengan ekonomi rendah terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sehingga bisa terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

4. Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi jelaskan pada bagian Konvensi, memang saat ini telah terbit Sertifikat Hak Milik No.142 dengan pemegang hak atas tanah yaitu Tergugat Rekonvensi namun perlu dipahami peralihan hak atas tanah dimaksud didasarkan pada akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 yang cacat hukum sehingga peralihan hak

Halaman 46 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

atas tanah dari Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie tanggal 26 September 1992 berdasarkan akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sebagaimana diuraikan dalam Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 142 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Konsekuensi berikutnya peralihan hak atas tanah dari Go Hwee Lie kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanggal 08 Agustus 2022 berdasarkan Akta Keterangan Hak Mawaris No. 04 tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana diuraikan dalam Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 142 juga batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat

5. Bahwa sebelumnya pada bagian Konvensi, Penggugat Rekonvensi telah menjelaskan runtutan sejarah dan peristiwa yang mendasari terbitnya akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 oleh karenanya telah kita ketahui bersama bahwa akta jual beli tersebut cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batas serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

6. Bahwa telah Penggugat Rekonvensi jelaskan pada bagian Konvensi terjadinya penandatanganan **akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 patut dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena diperoleh dari adanya cacat kehendak dari Almh. Ibu Sumiratun** sehubungan adanya paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagai berikut:

- a. bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah mengancam akan melaporkan Almh. Ibu Sumiratun kepada pihak kepolisian atas dugaan tindak pidana rentenir padahal sejatinya yang menjalankan usaha rentenir adalah Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, sedangkan Almh. Ibu Sumiratun hanyalah perantara dari para debitur dan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dan bukanlah sebagai penjamin dari para debitur, yang mana atas setiap pencairan kredit Almh. Ibu Sumiratun memperoleh upah/fee dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi;
- b. bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan penipuan berupa rangkaian tipu muslihat kepada Almh. Ibu Sumiratun yakni menyampaikan bahwasanya dengan penyerahan sebidang tanah bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142

Halaman 47 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



melalui seolah-olah terjadi perjanjian jual beli Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi akan mengalihkan hak tagih kepada para debitur kepada Almh. Ibu Sumiratun dan menyerahkan jaminan-jaminan dari para debitur kepada Almh. Ibu Sumiratun sehingga Almh Ibu Sumiratun akan menjadi pihak kreditur pengganti yang akan memperoleh uang dari hasil tagihan kepada para debitur, namun dalam faktanya sampai dengan saat ini Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak pernah menyerahkan jaminan-jaminan dari debitur a quo dan bahkan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi masih menerima pembayaran pinjaman dari para debitur, dengan demikian jelas hal ini merupakan suatu bentuk penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerduta. Bahwa kemudian sebagai suatu rangkaian tipu muslihat Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun pada waktu tersebut juga memberikan informasi yang menyesatkan dan membuat Almh. Ibu Sumiratun merasa ketakutan, yakni terkait dengan potensi permasalahan hukum yang akan dihadapi oleh Almh. Ibu Sumiratun jika tidak segera menyelesaikan kewajiban sepihak yang dinyatakan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, sebagai orang yang tidak berpendidikan yakni hanya lulusan SMP tentu saja dengan adanya rangkaian tipu muslihat yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi membuat Almh. Ibu Sumiratun mau menandatangani akta jual beli. Bahwa dengan keadaan yang serba terjepit adanya pernyataan dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang akan menyerahkan seluruh jaminan-jaminan dari debitur kredit macet kepada Almh. Ibu Sumiratun telah membuat Almh. Ibu Sumiratun mau menandatangani akta jual beli meskipun Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali tidak melakukan pembayaran dengan asumsi Almh. Ibu Sumiratun akan memperoleh pembayaran hutang-hutang dari debitur yang jaminannya akan diserahkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun. Sebaliknya jika sedari awal Almh. Ibu Sumiratun mengetahui bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak akan menyerahkan jaminan-jaminan dari debitur a quo maka dengan tanpa adanya bentuk cacat kehendak lainnya dapat dipastikan Almh. Ibu Sumiratun tidak akan menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991;

c. bahwa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan penyalahgunaan keadaan Almh. Ibu Sumiratun sebagai berikut:

Halaman 48 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



- 1) Almh. Ibu Sumiratun memiliki hutang berupa pinjaman untuk melakukan pelunasan hutang pada Bank Rakyat Indonesia dengan nilai kurang lebih sekitar Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang dikenakan bunga sangat tinggi;
- 2) Almh. Ibu Sumiratun dalam keadaan ekonomi yang sulit terlebih setelah warung soto yang merupakan sumber pendapatan utama semakin sepi karena Almh. Ibu Sumiratun dipaksa Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi setiap hari untuk melakukan penagihan hutang-hutang debitur yang macet;
- 3) Almh. Ibu Sumiratun hanya lulusan Sekolah Menengah Pertama yang takut dengan berbagai bentuk ancaman hukum yang disampaikan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi;
- 4) Almh. Ibu Sumiratun memiliki traumatis yang cukup tinggi dengan hukum karena yang bersangkutan pernah dilakukan penangkapan oleh Polsek Kanigoro atas dugaan rentenir meskipun itu semua tidak dilakukan oleh beliau;
- 5) Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi terus menerus mempersalahkan dan meminta pertanggungjawaban Almh. Ibu Sumiratun atas terjadinya kredit macet dari para debitur yang telah diperantarai oleh Almh. Ibu Sumiratun untuk melakukan pinjaman kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, dan dalam hal ini kembali Tergugat jelaskan bahwa dalam hal ini Almh. Ibu Sumiratun hanyalah perantara dan bukan penjamin pemenuhan kewajiban debitur, sebagaimana tersebut di atas telah menunjukkan bahwasanya Almh. Ibu Sumiratun dalam keadaan yang dapat dimanfaatkan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk memaksakan Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991.
7. Bahwa tindakan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang memaksa Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli, melakukan penipuan kepada Almh. Ibu Sumiratun, dan melakukan penyalahgunaan keadaan sehingga Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan kepatutan yang berlaku di masyarakat dan hal



tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil bagi Almh. Ibu Sumiratun dan Almh. Bapak Sukido sehingga hal tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa Perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang memaksa Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli, melakukan penipuan kepada Almh. Ibu Sumiratun, dan melakukan penyalahgunaan keadaan sehingga Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 tentu saja bertentangan dengan kewajiban hukum dari Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, sebagaimana telah diuraikan di atas perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dimaksud berawal dari terjadinya kredit macet atas usaha peminjaman uang yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi, dalam hal ini seharusnya Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak mempersalahkan dan meminta pertanggungjawaban Almh. Ibu Sumiratun atas terjadinya kredit macet dari para debitur mengingat Almh. Ibu Sumiratun hanya sebagai perantara dan bukan penjamin para debitur. Karena Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak mau menderita kerugian atas usaha yang dijalankan maka Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan sengaja melakukan segala cara agar kerugian yang timbul dapat dialihkan kepada Almh. Ibu Sumiratun yakni dengan cara seolah-olah melakukan jual beli tanah atas Obyek Sengketa namun oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tidak dilakukan pembayaran sama sekali merupakan bentuk kesalahan yang patut dimintakan pertanggungjawaban.

9. Bahwa perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang memaksa Almh. Ibu Sumiratun untuk bertanggung jawab atas terjadinya kredit macet serta memaksa, melakukan penipuan, dan melakukan penyalahgunaan keadaan dalam terjadinya jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991[pp sangat sangat tidak beralasan, bertentangan dengan kewajiban hukum yang bersangkutan, dan bertentangan dengan hak subyektif Almh. Ibu Sumiratun untuk tidak melakukan jual beli dengan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

10. Bahwa setelah terjadinya penandatanganan jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sama sekali belum melakukan pembayaran harga jual tanah bahkan janji untuk menyerahkan jaminan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan dari para debitur kepada Almh. Ibu Sumiratun sama sekali enggan dilakukan, meskipun hal tersebut merupakan hal yang melatar belakangi Almh. Ibu Sumiratun mau menandatangani akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 dengan demikian perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang sengaja dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi.

11. Bahwa tidak terbatas pada tindakan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang memaksa Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli, melakukan penipuan kepada Almh. Ibu Sumiratun, dan melakukan penyalahgunaan keadaan sehingga Almh. Ibu Sumiratun menandatangani akta jual beli, Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi juga melakukan permufakatan jahat dengan aparat kewilayahan baik kepala kelurahan Satreyan Bapak Edi Mungalik dan Camat Kanigoro Bapak Danuri untuk memuluskan aksinya sampai dengan terjadinya penandatanganan jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991.

12. Bahwa perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagaimana diuraikan sebelumnya pada bagian Konvensi dan pada angka 6 sampai dengan angka 11 pada bagian Rekonvensi di atas telah dilakukan secara sempurna dan telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido.

Adapun kerugian materiil dialami Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yakni Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido sebagai pihak yang seharusnya berhak secara sah sebagai pemilik Obyek Sengketa tidak dapat bertindak layaknya pemilik hak atas tanah sebagaimana mestinya. Dengan adanya Sertifikat Hak Milik telah menyebutkan pemegang hak atas tanah adalah Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi maka meskipun sebenarnya sertifikat a quo didasarkan pada akta jual beli yang cacat hukum telah menafikan kedudukan Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yang sepatutnya berkedudukan sebagai pemilik yang sah. Salah satu kerugian materiil yang dialami Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yakni pada saat terjadi pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan sungai sudetan Kelurahan Satreyan yang mengenai Obyek Sengketa

Halaman 51 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



pembayaran atas kegiatan pengadaan tanah dilakukan kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sepenuhnya tanpa melibatkan Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yang seharusnya sebagai pemilik sah atas Obyek Sengketa, dengan demikian atas kerugian materiil tersebut sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi memberikan ganti rugi dalam bentuk konversi hutang Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk pelunasan hutang ke Bank Rakyat Indonesia sebesar kurang lebih Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) sebagaimana telah diuraikan pada bagian Konvensi dan apabila masih terdapat sisa pembayaran ganti rugi untuk diberikan kepada Lembaga Amal Zakat Nahdlatul Ulama Kota Blitar dengan bentuk infaq atas nama Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido.

Adapun kerugian immateriil yang dialami Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido yakni perasaan tertekan dan malu di hadapan warga masyarakat selama berpuluh-puluh tahun karena dianggap sebagai orang jahat yang masih menempati rumah dan tanah yang sudah dijual, meskipun dalam kenyataannya jual beli tersebut cacat hukum namun hal tersebut cukup sulit untuk disampaikan kepada orang lain dimana warga masyarakat tetap lebih mempercayai Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang bisa menunjukkan akta jual beli. Berulang kali Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido dipanggil aparat pemerintah setempat dan pihak kepolisian sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi uraikan pada bagian konvensi, hal tersebut tentu saja telah memberikan tekanan batin kepada Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido baik berupa timbulnya rasa takut karena ancaman, bentakan, kalimat-kalimat kasar yang diterima dari aparat pemerintah setempat dan pihak kepolisian, maka patutlah kiranya kerugian itu ditaksir sebesar Rp5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan sehubungan Ibu. Sumiratun dan Bapak Sukido telah almarhum maka sebagai amal jariyah beliau di hari akhir hendaknya atas kerugian immateriil tersebut hendaknya dapat diberikan ganti rugi oleh Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dengan cara memberikan uang ganti rugi melalui pemberian Lembaga Amal Zakat Nahdlatul Ulama Kota Blitar dengan bentuk wakaf atas nama Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido.

13. Bahwa perbuatan-perbuatan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi sebagaimana diuraikan di atas tentu saja merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara,”



Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” dan telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang terdiri atas:

- a. adanya perbuatan melawan hukum;
- b. adanya kesalahan;
- c. adanya kerugian;
- d. adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

14. Bahwa sehubungan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah meninggal dunia dan Tergugat Rekonvensi adalah ahli waris Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi yang telah menerima harta warisan maka sesuai ketentuan Pasal 1100 KUHPerdara yang menyebutkan, *“Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan”* sudah sepatutnya harus bertanggung jawab atas setiap konsekuensi yang timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi termasuk namun tidak terbatas pada tuntutan ganti kerugian.

15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, dan karenanya serta untuk mencegah kemungkinan Tergugat Rekonvensi melarikan diri atau mengalihkan harta kekayaannya, maka berdasarkan Pasal 226 dan 227 HIR, Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi dalam bentuk dan nama apapun serta dimanapun berada yang akan diperhitungkan kemudian.

16. Bahwa agar putusan nanti dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi, maka adalah wajar apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan ini.

17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan, adalah menurut hukum dan berdasar hukum bila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Surat Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sah atau batal demi hukum (void abinitio) atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard)

DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).
3. Menyatakan akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
4. Menyatakan Almh. Ibu Sumiratun dan Alm. Bapak Sukido sebagai pemilik sah sebidang tanah dan bangunan di Jalan Manokwari No. 29 Satreyan Kanigoro Blitar sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142.
5. Menyatakan peralihan hak atas tanah dari Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie tanggal 26 September 1992 berdasarkan akta jual beli di hadapan Drs. Danuri tanggal 2 September 1991 No. 185.a/Jb/KANIGORO/1991 sebagaimana diuraikan dalam Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 142 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Menyatakan peralihan hak atas tanah Go Hwee Lie kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanggal 08 Agustus 2022 berdasarkan Akta Keterangan Hak Mawaris No. 04 tanggal 25 Juni 2021 sebagaimana diuraikan dalam Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 142 batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai ahli waris Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi bertanggung jawab atas setiap

Halaman 54 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



konsekuensi yang timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi dalam perkara ini.

8. Menyatakan perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam menguasai dan menempati sebidang tanah dan bangunan di Jalan Manokwari No. 29 Satreyan Kanigoro Blitar sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 adalah sah dan berdasar menurut hukum.

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan ganti kerugian materiil dalam bentuk konversi hutang Almh. Ibu Sumiratun kepada Go Hwee Lie/Liana Eka Dewi untuk pelunasan hutang ke Bank Rakyat Indonesia sebesar kurang lebih Rp7000.000,- (tujuh juta rupiah) dan apabila masih terdapat sisa maka ganti rugi diberikan secara tunai dan sekaligus kepada Lembaga Amal Zakat Nahdlatul Ulama Kota Blitar dengan bentuk infaq atas nama Almh. Ibu Sumiratun dan Almh. Bapak Sukido.

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memberikan ganti kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan sehubungan Ibu. Sumiratun dan Bapak Sukido telah almarhum maka ganti kerugian rugi diberikan secara tunai dan sekaligus melalui Lembaga Amal Zakat Nahdlatul Ulama Kota Blitar dengan bentuk wakaf atas nama Almh. Ibu Sumiratun dan Almh. Bapak Sukido.

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dalam bentuk dan nama apapun serta dimanapun berada yang akan diperhitungkan kemudian.

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan ini.

13. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik sekaligus jawaban atas gugatan Rekonvensi secara elitigasi pada persidangan tanggal 24 Juni 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik dalam gugatan konvensi serta Replik duplik dalam Rekonvensi secara elitigasi pada persidangan tanggal 08 Juli 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3572016812950004, atas nama Linda Gunawan, selanjutnya diberi tanda **P -1** ;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 031/13/1995, atas nama Linda Gunawan, tanggal 15 Januari 1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kota Blita , selanjutnya diberi tanda **P - 2** ;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Nomor 5, yang dibuat dihadapan Notaris "TRI SUKMAWATI HANDAYANI", selanjutnya diberi tanda **P - 3** ;
4. Fotokopi Perjanjian Nomor : 7 tanggal 13 Pebruari 1991, dibuat hadapan Notaris "TRI SUKMAWATI HANDAYANI" selanjutnya diberi tanda **P - 4** ;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3572 – KM-03052021 – 0001, atas nama LIANA EKA DEWI, tanggal 4 Mei 2021 oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Blitar , selanjutnya diberi tanda **P - 5** ;
6. Fotokopi Salinan Akta Keterangan Waris tanggal 26 Juni 2021 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Notaris DIMAS YOVIANO,S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda **P - 6**;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 142, atas nama LINDA GUNAWAN, dengan surat ukur Nomor : 1717/1982, yang terletak di Desa Satreyan, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, Propinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda **P - 7**;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2024, atas nama Linda Gunawan, selanjutnya diberi tanda **P - 8** ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diperlihatkan di persidangan, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Halaman 56 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi- saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SITI YULAIKAH, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat, saksi sudah lama kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui perkara objek sengketa tentang tanah;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah ibu dari Penggugat;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut sudah lama terjadi dan saksi tidak terlibat secara langsung dalam transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sudah lama terjadi;
- Bahwa selama permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terjadi belum pernah ada musyawarah RT;
- Bahwa Jarak objek sengketa dengan rumah Penggugat hanya berjarak 4 (empat) rumah;
- Bahwa Objek sengketa milik Penggugat ditempati oleh Tergugat dan keluarga Tergugat;
- Bahwa objek sengketa milik Penggugat didasarkan kepada PBB atas nama Penggugat;
- Bahwa letak objek sengketa milik Penggugat berada di jalan Manukwari Kelurahan Satreyan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas obyek sengketa tanah akan tetapi hanya mengetahui batas-batasnya. Berada di utara Bu Wiwik, Selatan sumur alm Slamet, Barat tanah Dinas Perternakan, Jalan Raya Manukwari;
- Bahwa alasan Tergugat menempati objek sengketa tanah katanya karena kontrak;
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah adalah Welly, saksi tahu dari yang memiliki tanah;
- Bahwa ahli waris Bu Welly adalah Linda, Bu welly sebagai pembeli tanah;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diundang ke Kelurahan terkait permasalahan sengketa tanah;
- Bahwa Sukido suami dari Sumiratan;

Halaman 57 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bu Welly membeli Tanah dari Bu Sumiatun saat usia saksi 18 (Delapan Belas) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Bu Welly belum pernah menempati objek sengketa tanah;
- Bahwa yang pernah menempati tanah dari dulu sampai sekarang menempati antara lain ditempati warung Pak Imam tahun 2000, ditempati Pak Purnomo tahun 2015, dan Tergugat (Andri);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dasar mereka menempati tanah tersebut;
- Bahwa hubungan Tergugat dengan anak Sumiraton adalah sepupu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat menjual tanah Sukoto dan Sumiraton masih hidup;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sukido dan Sumiraton mempunyai anak;
- Bahwa yang menyewa adalah Purnomo;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sumiatun menjual lagi objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat sudah pernah melakukan musyawarah di kantor kelurahan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat;
- Bahwa luas objek sengketa tanah $\pm 75 \text{ m}^2$;
- Bahwa di atas objek sengketa tanah tersebut berada di atas tanah rumah dan warung;
- Bahwa pemilik rumah dan warung adalah Wiwik Purnawati anak dari Sumiatun dan Sukido;
- Bahwa Saksi mengetahui waktu Sumiraton dan Sukido meninggal dunia;
- Bahwa Sumiraton dan Sukido mempunyai anak 1 (satu) bernama Wiwik sebagai Penggugat;
- Bahwa alm Sumiraton bercerita terkait jual tanah ke Welly;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa tanah sudah di jual dari warga;
- Bahwa Ahli Waris welly pernah komplain saat objek sengketa tanah ditempati orang;
- Bahwa anak kandung dari Bu Welly adalah Linda Gunawan;

Halaman 58 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah tahu sertifikat objek sengketa sampai selesai;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran pajak atas objek sengketa tanah dari saudara Bu Nuq kelurahan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa PBB objek sengketa tanah tersebut sudah dibayar;
- Bahwa setahu Saksi PBB tersebut sudah dibayar;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi **SUMARTININGSIH** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2022 dan Saksi kenal dengan Tergugat selama jualan ;
- Bahwa Saksi berada 1 (Satu) kelurahan dengan objek sengketa tanah;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa tanah dikuasai/ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa Pembeli tahu secara asli sertifikat Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tentang sertifikat objek sengketa tanah dari Penggugat kurang lebih bulan September 2022 ;
- Bahwa Saksi mengikuti Mediasi pada bulan September 2022;
- Bahwa Tergugat belum bisa meninggalkan objek sengketa tanah karena menunggu putusan pengadilan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat kurang lebih di tahun 2019-2020 ;
- Bahwa Sebelum Purnomo yang menyewa tanah tersebut disewa oleh Imam;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang menempati objek sengketa tanah sebelum Purnomo dan Imam;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memberikan ijin kepada Purnomo dan imam untuk menempati objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Luas objek sengketa tanah tersebut 100 ru = 1.460 m²;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Dusun;
- Bahwa setahu saksi yang memiliki objek sengketa tanah adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah datang mengikuti rapat koordinasi terkait dengan sengketa tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi SPPT objek sengketa tanah tersebut sejak tahun 2004 atas nama Penggugat ;
- sBahwa Kuasa Penggugat usulan dari Saksi;

Halaman 59 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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

- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

3. Saksi **ANDRIYAS ISTININGRUM** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sebagai saksi dalam perkara penyerobotan tanah;
- Bahwa objek sengketa tanah milik Penggugat diserobot oleh Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi terhadap objek sengketa tanah sudah ada sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tentang sertifikat saat dilakukan mediasi di kantor kelurahan. Pada saat mediasi tersebut Penggugat menunjukkan sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat tersebut sebelumnya atas nama Cik Welly yaitu ibu kandung Penggugat. Saat itu ibu Penggugat belum meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat menempati tanah objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah bekerja di kantor kelurahan Satreyan sejak tahun 2018;
- Bahwa pada saat mediasi, mediasi diikuti oleh kepala kelurahan satreyan, nenek Penggugat dan Kasi pemerintahan Kelurahan Satreyan yaitu Saksi sendiri dan dihadiri pula oleh Tergugat;
- Bahwa pada saat mediasi tersebut terjadi Tergugat menyatakan akan meninggalkan objek sengketa tanah setelah adanya Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Tergugat tidak mengakui objek sengketa tanah tersebut milik dari Penggugat yaitu Linda Gunawan;
- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian jual-beli sebagai dasar penerbitan sertifikat atas nama orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pihak- pihak yang terlibat dalam jual beli objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat objek sengketa tanah tersebut atas nama Penggugat;

Halaman 60 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui yang membayar pajak bumi dan bangunan atas obyek sengketa tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa tanah tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil bantahannya sekaligus menguatkan dalil gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat Satreyan tanggal 14 Oktober 2022 oleh Andriono Tri Herlambang, selanjutnya diberi tanda **T – 1** ;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 185.a/JB/KANIGORO/1991, yang dibuat hari senin tanggal 2 September 1991, oleh Drs. Danuri, Camat , kecamatan Kanigoro Kabupaten Blitar, selanjutnya diberi tanda **T – 2** ;
3. Fotokopi catatan registrasi jual beli mengetahui camat Kanigoro, selanjutnya diberi tanda **T – 3** ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 142, dengan surat ukur Nomor 1717 tahun 1982, atas nama pemegang hak terakhir go wee lie, yang terletak di Desa Satreyan, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar, selanjutnya diberi tanda **T – 4** ;
5. Fotokopi undangan yang dibuat di Satreyan, tanggal 5 Januari 1994, oleh Kepala kelurahan Satreyan, selanjutnya diberi tanda **T – 5** ;
6. Fotokopi undangan yang dibuat di Satreyan, tanggal 13 Januari 1994, oleh Kepala kelurahan Satreyan, selanjutnya diberi tanda **T – 6** ;
7. Fotokopi undangan yang dibuat di Satreyan, tanggal 15 Januari 1994, oleh Kepala kelurahan Satreyan, selanjutnya diberi tanda **T – 7** ;
8. Fotokopi undangan yang dibuat di Satreyan, tanggal 22 Januari 1994, oleh Kepala kelurahan Satreyan, selanjutnya diberi tanda **T – 8** ;
9. Fotokopi undangan yang dibuat di Satreyan, tanggal 13 April 1994, oleh Kepala kelurahan Satreyan, selanjutnya diberi tanda **T – 9** ;
10. Fotokopi Surat Panggilan kepolisian No.Pol :SPR/236/VI/1994/SERSE, selanjutnya diberi tanda **T – 10** ;
11. Fotokopi Surat Panggilan kepolisian No.Pol :SPG/100/VI/1994/SERSE, selanjutnya diberi tanda **T – 11** ;
12. Fotokopi Surat Panggilan kepolisian No.Pol :SPG/ /VII/1994/SERSE, selanjutnya diberi tanda **T – 12** ;
13. Fotokopi Surat Panggilan kepolisian Nomor : SPG/07/II/RES1.2/2020/SATRESKRIM, selanjutnya diberi tanda **T – 13** ;

Halaman 61 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



14. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2010, atas nama SUKIDO, selanjutnya diberi tanda **T – 14** ;
15. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2011, atas nama SUKIDO, selanjutnya diberi tanda **T – 15** ;
16. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018, atas nama SUKIDO, selanjutnya diberi tanda **T – 16** ;
17. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2018, atas nama SUKIDO, selanjutnya diberi tanda **T – 17** ;
18. Fotokopi Tanda Terima sementara pembayaran pajak bumi dan bangunan tanggal 31 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda **T-18** ;
19. Fotokopi Tanda Terima sementara pembayaran pajak bumi dan bangunan tanggal 30 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda **T-19** ;
20. Fotokopi Tanda Terima sementara pembayaran pajak bumi dan bangunan tanggal 7 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda **T-20** ;
21. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 7907/DSP/VI/Tahun 2002, atas nama WIWIK PURNAMAWATI, selanjutnya diberi tanda **T – 21** ;
22. Fotokopi Surat Keterangan Kematian No. 474.3/06/409.042.011/2014, atas nama SUKIDO, selanjutnya diberi tanda **T – 22** ;
23. Fotokopi Surat Kematian No. 477/38/409.042.011/2008, atas nama SUMIRATON, selanjutnya diberi tanda **T-22** ;
24. Fotokopi Surat Keterangan Kematian No. 474.3/06/409.042.011/2014, atas nama Sukido, selanjutnya diberi tanda **T-23** ;
25. Fotokopi memo pembayaran hutang, selanjutnya diberi tanda **T 24**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah diperlihatkan di persidangan serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata cocok kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan kesemuanya bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi- saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SITI MARIYAH** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini sehubungan permasalahan tanah yang ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa objek sengketa tanah terletak di Kelurahan Satreyan Kanigoro Blitar;
- Bahwa luas tanah kurang lebih 1000 m²;
- Bahwa objek sengketa tanah berada dibarat jalan depan kantor kelurahan satreyan sebelah Sungai;
- Bahwa objek sengketa tanah saat ini ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa dasar Tergugat menempati objek sengketa tanah tersebut adalah bukti bayar pajak yang selama ini atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Pajak Bumi dan Bangunan dan Akta Jual Beli antara Sumiraton dengan Cik Welly;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat adalah anak keponakan Ibu Sumiraton;
- Bahwa Saksi mengetahui akta jual beli atas tanah tersebut 3 (tiga) hari sebelum dimintai sebagai saksi dipersidangan ini oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa tanah tersebut milik Bu Sumiraton dengan Bapak Sukido;
- Bahwa Saksi mengetahui akta jual beli tersebut setelah dikasih tahu oleh anak sumiraton yang merupakan teman Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui bahwa Sumiraton dan Sukido jual-beli tanah;
- Bahwa saksi merupakan teman bu wiwik purnamawati yaitu anak dari sumiraton dan sukido ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa objek sengketa tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dasar Tergugat menempati objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa Ali Isman;
- Bahwa setahu Saksi terkait akta jual beli, pada saat itu Wiwik Purnawati hanya memperlihatkan Akta Jual Beli antara Sumiraton dengan Bu Linda tetapi tidak ditanda tangani oleh Sukido yaitu suami Sumiraton;
- Bahwa menurut keterangan Wiwik pernah dipanggil oleh Polres Blitar terkait sengketa tanah tersebut;

Halaman 63 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui adanya musyawarah atas sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memerintahkan Tergugat untuk menempati tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat bekerja sebagai guru di SMKN;
- Bahwa jarak rumah antara objek sengketa tanah dengan Saksi masih jauh;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama siapakah sertifikat tanah tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

2. Saksi **SUDARMAN** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai Saksi terkait permasalahan tanah yang ada di kelurahan Satreyan Kanigoro;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek sengketa tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa tanah tersebut ditempati oleh Tergugat sejak tahun berapa;
- Bahwa jarak rumah Saksi sangat dekat dengan objek sengketa tanah yaitu bengkel las yang bersebelahan dengan objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dasar Tergugat menempati objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sertifikat atas objek sengketa tanah tersebut atas nama Sumiratun dan Sukido setelah diberi tahu oleh Topan yang merupakan menantu dari Sukido ;
- Bahwa Saksi dulu bekerja sebagai Kepala Rukun Tetangga wilayah setempat ;
- Bahwa pada saat Sumiratun dan Sukido memberikan wasiat kepada Saksi sebagai Kepala Rukun Tetangga bahwa tanah objek sengketa tanah tersebut akan dikasikan kepada Tergugat;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat dengan sumiratun dan Sukido masih saudara yaitu Keponakan;
- Bahwa dalam pernikahan Sumiratun dan Sukido memiliki seorang anak yang bernama Wiwik;
- Bahwa sepengetahuan Saksi wasiat itu diberikan kepada Tergugat karena pada saat itu anak Sumiratun berada jauh diluar pulau;

Halaman 64 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa objek sengketa tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui bahwa objek sengketa tanah tersebut pernah dijual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat kuasai objek sengketa tanah;
- Bahwa atas tanah tersebut saat ini berdiri rumah dan sebagai tempat usaha penggilingan daging bakso ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat atas objek sengketa tanah;
- Bahwa Saksi pernah melihat akta jual beli tanah tersebut dari Topan menantu Sukido;
- Bahwa saat terjadinya Akta Jual Beli tersebut disaksikan oleh Lurah H. Mualik;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Welly;
- Bahwa setahu Saksi Welly pernah punya kandang ayam pertelur;
- Bahwa setahu Saksi selain usaha ayam Welly juga berprofesi sebagai Rentenir;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pengalihan Sertifikat Hak Milik terkait pinjaman uang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi wasiat tersebut disampaikan secara lisan pada tahun 2009;
- Bahwa Pak Sukido meninggal pada tahun 2013;
- Bahwa Pak Sukido meninggal pada saat masih tinggal di objek sengketa tanah;
- Bahwa keberadaan anak Pak Sukido di Jogja;
- Bahwa wasiat tersebut tidak diberikan kepada anak Pak Sukido karena pada saat wasiat diberikan anak Pak Sukido tidak ada;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

3. Saksi **SUHADI** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi hadir dalam persidangan ini terkait persoalan jual beli Pak Sukido dan Bu Sumiratun;
- Bahwa setahu Saksi Lokasi objek sengketa tanah tersebut terlak di depan kelurahan Satreyan RT 001 RW 002;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa tanah tersebut adalah Tergugat;

Halaman 65 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Tergugat menempati objek sengketa tanah tersebut atas dasar Amanah dari Pak Sukido kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek sengketa tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui dari Pak RT jika Akta Jual Beli tidak ditandatangani Pak Sukido;
- Bahwa setahu saksi sebelum ditempati oleh Tergugat, objek sengketa tanah tersebut hanya ditempati oleh Pak Sukido dan keluarganya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kepentingan Pak RT;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Sumiratun melakukan jual beli objek tanah sengketa tersebut dengan Welly;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Welly dengan Pak Sukido;
- Bahwa Saksi mengenal Welly saat meminjam uang;
- Bahwa hubungan Tergugat dengan Sumiratun adalah dimana ibu kandung Tergugat adalah saudara kandung Sumiratun;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulan secara elitigasi pada persidangan tanggal 15 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak

Halaman 66 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Milik Nomor 142/Satreyan atas nama Linda Gunawan, yang merupakan milik dari Penggugat sehingga Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Tergugat juga menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat adalah sebagaimana termuat dalam eksepsinya, dimana pada intinya mendalilkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan tidak jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat didalam eksepsinya mendalilkan Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena tidak jelas terkait dengan maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat terkait 3 (tiga) hal yakni :

- Mengenai maksud dari gugatan apakah mengenai sengketa kepemilikan atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik 120 ataukah yang menjadi pokok perkara adalah perbuatan melawan hukum dari Tergugat dalam menempati sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Manokwari Kelurahan Satriyan Kecamatan Kanigoro dimaksud;
- bahwa Penggugat tidak menjelaskan bagaimana bentuk perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- Penggugat juga tidak menjelaskan mengenai dasar hukum dan runtutan peristiwa mengenai bagaimana perolehan hak atas tanah dari Penggugat sebagaimana dalam petitum Penggugat telah meminta majelis hakim untuk menyatakan pengggugat sebagai pemilik yang sah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut di atas, Penggugat dalam repliknya pada pokoknya membantah dalil Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama Eksepsi dari Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud *Exceptio Obscuur Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*). Dalam praktik eksepsi gugatan kabur (*obschuur libel*) berbentuk, (i) tidak jelasnya dasar hukum



dalil gugatan (Vide Putusan MA No. 1145/K/Pdt/1984), (ii) tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkannya letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat, (iii) petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum. (iv) masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan gugatan Penggugat mengandung cacat formil atau tidak, Majelis Hakim telah meneliti gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah menjelaskan dalam gugatan, maksud dan tujuan dari gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam menempati tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Penggugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut. Sedangkan, terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang bukan miliknya karena berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut tanah dan bangunan tersebut adalah milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa sudah dilakukan pemeriksaan setempat pada persidangan tanggal 11 September 2024 dan tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, yang menjadi satu kesatuan dengan Berita Acara Persidangan. Dari Pemeriksaan Setempat tersebut Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa yang diajukan dalam gugatan telah sesuai dengan batas dan luas objek sengketa. Selain itu, dalam acara pemeriksaan setempat tersebut para pihak telah sepakat mengenai batas dan luas objek sengketa tersebut sesuai dengan yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Eksepsi/tangkisan gugatan kabur (*obscur libel*) tersebut diatas dalam hal ini tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Konsorsium*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat tidak lengkap karena tidak menarik Ibu Wiwik Purnamawati sebagai ahli waris dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun sebagai pihak dalam sengketa kepemilikan atas obyek sengketa antara Alm Bapak Sukido dan Ibu Sumiratun dengan Go Hwee Lie (Ibu Penggugat) telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

Halaman 68 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama Eksepsi dari Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terkait dengan dalil Tergugat tersebut sudah terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan pada pokoknya "*Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak*" berlandaskan kaedah hukum tersebut dengan sudah bersertifikatnya objek sengketa tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut maka meskipun Ibu Wiwik Purnawati yang merupakan ahli waris dari Alm. Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun tersebut tidak ditarik menjadi pihak tetap tidak membuat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Eksepsi/tangkisan gugatan kurang pihak tersebut diatas dalam hal ini tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

3. Eksepsi Gugatan Premature

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan dengan adanya surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat (Vide Bukti T-1) maka gugatan Penggugat yang diajukan kepada Tergugat sebelum adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Ibu Wiwik Purnamawati sebagai ahli waris Alm Bapak Sukido dan Almh. Ibu Sumiratun telah membuat gugatan cacat formil yakni gugatan prematur;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama Eksepsi dari Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil eksepsi prematur majelis hakim harus mempertimbangkan surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tersebut apakah termasuk perjanjian atau bukan?;



Menimbang, bahwa pengertian perjanjian telah disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan "*Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*";

Menimbang, bahwa selain itu pasal 1320 KUHPerdata pada pokoknya menyatakan "*supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu pokok persoalan tertentu; (4) suatu sebab yang tidak terlarang*;"

Menimbang, bahwa berdasarkan definisi dan syarat sah perjanjian tersebut maka surat pernyataan dari Tergugat tersebut (Vide Bukti T-1) bukanlah suatu perjanjian karena surat pernyataan tersebut bukan dibuat didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak melainkan inisiatif dari Tergugat sendiri. Bukan kesepakatan antara Penggugat dan Teruggat sehingga Majelis Hakim berpendapat surat pernyataan dari Tergugat (Vide Bukti T-1) tersebut bukan lah perjanjian sebagaimana dalil eksepsi dari Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Eksepsi/tangkisan gugatan prematur tersebut diatas dalam hal ini tidak cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian seluruh alasan eksepsi Tergugat telah ditolak, sehingga eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan atas nama Linda Gunawan sebagai pemilik tanah dalam objek sengketa sehingga Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 163 HIR atau Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*" maka sesuai dengan hal tersebut di atas dan sesuai dengan prinsip pembagian beban pembuktian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berimbang, dimana diantara para pihak yang berperkara terdapat dalil yang sama beratnya, maka penerapan beban wajib bukti dan penilaian kekuatan pembuktian yang proporsional menurut hukum pembuktian dimana kepada Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya dan kepada Tergugat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa yang terdaftar sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat membantah dalam jawaban dengan mendalilkan sertifikat hak milik tersebut pada prinsipnya mengandung cacat hukum baik secara formal dan material karena perjanjian jual beli yang menjadi dasar terbitnya sertifikat tersebut terdapat cacat kehendak, dimana ada paksaan atau ancaman kepada almh. Ibu Sumiratun untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Penggugat tersebut menghadirkan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (vide bukti P-7), sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalilnya tersebut menghadirkan Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang dibuat dihadapan Drs. Danuri Camat Wilayah Kanigoro, Kabupaten Blitar (Vide bukti T-2) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (Vide bukti T-4);

Menimbang, bahwa setelah membandingkan bukti Penggugat dan Tergugat tersebut terhadap bukti T-4 tersebut dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak lengkap, sedangkan yang dihadirkan oleh Penggugat dihadirkan dengan lengkap. Selain itu, bukti P-7 tersebut telah disandingkan dengan aslinya sedangkan bukti T-4 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya. Kemudian bila melihat pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan pada pokok "*Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan*" dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609K/Pdt/1985 yang pada pokoknya berbunyi "*Surat bukti fotokopi yang tidak*

Halaman 71 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt

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)



pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti” maka Majelis Hakim harus menyampingkan bukti surat T-4 tersebut karena Tergugat tidak dapat menunjukkan asli bukti surat T-4 sehingga bukti P-7 yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat mengenai dasar sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut didasarkan pada Salinan Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang dibuat dihadapan Drs. Danuri Camat Wilayah Kanigoro, Kabupaten Blitar (Vide Bukti T-2) diperoleh dengan adanya paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), dan penyalahgunaan keadaan (*misbruikomstandingheden*) yang dilakukan oleh Alm Go Hwee Lie atau Liana Eka Dewi kepada Almh. Ibu Sumiratun. Terhadap dalil tersebut Majelis Hakim menilai selama perjanjian jual beli tersebut belum dibatalkan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka perjanjian jual beli didalam akta jual beli tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan pada pokoknya *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”* atau yang biasa disebut juga dengan asas *Pacta Sunt Servanda* maka selama belum adanya pembatalan terhadap Salinan Akta Jual Beli Nomor 185a/Jb/Kanigoro/1991 yang dibuat dihadapan Drs. Danuri Camat Wilayah Kanigoro, Kabupaten Blitar (Vide Bukti T-2) dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap masih berlaku sebagai undang-undang baik kepada Alm Go Hwee Lie atau Liana Eka Dewi dan juga Alm Ibu Sumiratun. Oleh karena itu, dalil Tergugat tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku”* maka Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (Vide bukti P-7) tersebut yang dihadirkan oleh Penggugat dalam persidangan ini sudah memberikan keyakinan kepada Majelis Hakim bahwa objek sengketa dalam perkara a quo ini merupakan milik dari Penggugat sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (Vide bukti P-7). Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia selaku instansi yang berwenang untuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang dilengkapi oleh pemilik hak sebagai



syarat untuk memohonkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Majelis Hakim menilai sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan tersebut sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat sudah dapat membuktikan dalilnya dimana Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (vide bukti P-7);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 (kesatu) yakni menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (kedua) yakni menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m² (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan, dengan batas batas :

- Sebelah utara : Rumah milik Bu Wiwik
- Sebelah Selatan : Sawah milik alm. Pak Slamet
- Sebelah Barat : Tanah milik Dinas Peternakan Kabupaten Blitar
- Sebelah Timur : Jl. Manukwari

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dengan pertimbangan hukum diatas terhadap petitum ke-2 (kedua), dalil Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan karena dapat membuktikan kepemilikannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Satreyan (vide bukti P-7);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (ketiga), Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka dengan Penggugat dapat membuktikan kepemilikan atas obyek sengketa tersebut dan Tergugat juga mengakui menempati dan menguasai obyek sengketa tersebut serta dikuatkan dengan Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 14 Oktober 2022 (Vide bukti T-1) maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati obyek sengketa tanpa hak karena seharusnya Penggugat yang berhak untuk menempati dan menguasai obyek sengketa tersebut sehingga petitum ke-3 (ketiga) ini beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 (keempat) Penggugat yakni menyatakan Tergugat atau siapa pun yang menguasainya dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan SHM No. Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m² (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan. Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2 (kedua) Penggugat sudah beralasan hukum untuk dikabulkan maka secara mutatis mutandis Majelis Hakim berpendapat petitum ke-4 (keempat) Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat dalam Gugatannya pada poin yang ke-5 (lima), yang meminta agar Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) per hari sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak tidak melaksanakan isi putusan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Uang Paksa (*Dwangsom*) tidak dikenal dan diatur dalam HIR maupun RBg. Uang Paksa (*Dwangsom*) hanya diatur dalam Pasal 606 a Rv dan Pasal 606 b Rv, selain itu terhadap perkara Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 BW) tidak dapat dikenakan Uang Paksa (*Dwangsom*). Uang Paksa (*Dwangsom*) hanyalah berlaku terhadap perkara tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1234 BW;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam perkara *a quo* menuntut agar Tergugat membayar sejumlah uang sebagai pengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, tuntutan Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*) tidaklah cukup beralasan, oleh karena itu petitum Penggugat pada poin yang ke-5 (kelima) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 6 (keenam) Penggugat yakni Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi. Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitumnya yang ke-6 (keenam) yang meminta agar menyatakan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan, banding ataupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat untuk menyatakan suatu putusan dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta, harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 HIR / 191 RBG dan dengan memperhatikan SEMA No. 3 tahun 2000, mengingat syarat yang ditentukan dalam SEMA No. 3 tahun 2000 yang pada pokoknya menyatakan "*Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:*

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. *Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht*

Menimbang, bahwa berdasarkan persyaratan tersebut dalam perkara a quo belum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat tujuan adanya Putusan serta merta adalah untuk menjamin terlaksananya eksekusi Putusan yang berkekuatan hukum tetap demi kepastian hukum. Oleh karena itu, terhadap petitum ke 6 (keenam) Penggugat tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum ke 5 (kelima) dan Petitum ke 6 (keenam) tidak beralasan hukum untuk dikabulkan maka terhadap petitum ke 1 (kesatu) Penggugat tidak beralasan dikabulkan seluruhnya karena yang dikabulkan hanya sebagian dan menolak yang selainnya;"



DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa substansi gugatan rekonvensi ini adalah untuk menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatan konvensi telah dinyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan sebagai pemilik obyek sengketa dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/ Satreyan atas nama Linda Gunawan yang merupakan milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga dengan demikian petitum-petitum gugatan rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat 1 HIR yang pada pokoknya menyatakan "*barang siapa yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara*". Berlandaskan pasal tersebut oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa

Halaman 76 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan
Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan, dengan
batas batas :

- Sebelah utara : Rumah milik Bu Wiwik
- Sebelah Selatan : Sawah milik alm. Pak Slamet
- Sebelah Barat : Tanah milik Dinas Peternakan Kabupaten Blitar
- Sebelah Timur : Jl. Manukwari

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang menguasainya dan mendapat hak dari padanya, untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan SHM No. Sertifikat Hak milik No : 142 atas sebidang tanah sebagaimana di uraikan dalam surat ukur No. 1717/1982 seluas 1389 m2 (seribu tiga ratus delapan puluh sembilan meter persegi), dan surat pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No Objek Pajak (NOP) : 35.05.130.004.023.0003.0 terletak di Propinsi Jawa Timur Kabupaten Blitar Kecamatan Kanigoro Kelurahan Desa/Kel Satreyan Jl. Manukwari RT 001 RW 001 tertulis atas nama Linda Gunawan;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.381.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar, pada hari Rabu, 23 Oktober 2024, oleh kami, Ari Kurniawan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Syafii, S.H. dan Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Blitar Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt tanggal 24 April 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, 29 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agus Santosa, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Halaman 77 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Blt



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mohammad Syafii, S.H.

Ari Kurniawan, S.H.

Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Agus Santosa, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 80.000,00;
4.....P	:	Rp 20.000,00;
NBP Panggilan		
5.....S	:	Rp 20.000,00;
umpah		
6.....P	:	Rp 1.136.000,00;
emeriksaan Setempat		
7.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi		
8. Meterei	:	<u>Rp 10.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp 1.381.000,00;

(satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)