



**PUTUSAN**

Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**HARI SUSANTO**, lahir di Kediri tanggal 14 November 1982, Jenis Kelamin: Laki-laki, alamat: JL. Babatan Pratama Blok CC-24, Kota Surabaya, Kel. Babatan, Kec. Wiyung, Prov. Jawa Timur, alamat elektronik: [hariowen@yahoo.com](mailto:hariowen@yahoo.com)), Agama: Katholik, Status Perkawinan: Kawin, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Warganegara Indonesia;

Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: **LUKAS SANTOSO, S.H., M.H., M.M., M.Si** dan **LUTFHI, S.H.**, keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat “LUKAS SANTOSO & PARTNERS” beralamat di Japfa Indoland Center Level 12, Jl. Panglima Sudirman No. 66-68 Surabaya-Jawa Timur, alamat elektronik: [ahmadlutfi188@gmail.com](mailto:ahmadlutfi188@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2024, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

lawan:

1. **M. HURI AINUL YAKIN**, jenis kelamin laki-laki, alamat Jl. Desa Samirplapan, RT.002, RW.001, Kel/Desa Samirplapan, Kec. Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Warga Negara Indonesia, sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
2. **LILIEK SUSIANA**, jenis kelamin Perempuan, alamat Jl. Desa Samirplapan, RT.002, RW.001, Kel/Desa Samirplapan, Kec. Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Warga Negara Indonesia, Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini dikuasai oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: **TAUFAN REZZA, S.H., M.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Taufan Rezaa dan Rekan, beralamat di Perum Green River Blok A2 Nomor 7, Desa Boteng-Menganti, Kabupaten Gresik dan alamat elektronik di [taufanrezza@gmail.com](mailto:taufanrezza@gmail.com), Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

Halaman 1 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 20 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 20 Januari 2024 dengan register Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas persil/rumah yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan dengan luas Tanah 396 M2 (tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi) tetap milik sah Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 195/2020, tertanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan HUSEN BASRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik;
2. Bahwa Persil/rumah yang dimaksud di atas diperoleh Penggugat dari transaksi jual beli oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 195/2020, tertanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan HUSEN BASRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik, mengingat kedudukan Notaris adalah pejabat negara/pejabat umum yang ditunjuk oleh negara berdasarkan Undang-Undang untuk membuat alat bukti berupa Akta Jual Beli yang telah disebutkan di atas.
3. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas penguasaan persil/rumah milik Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;
4. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat telah menguasai persil/rumah milik Penggugat

Halaman 2 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan persil/rumah tersebut kepada pihak siapapun;

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

## Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan persil/rumah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan persil/rumah yang dilakukan oleh Tergugat dari 23 Oktober 2020 sampai dengan sekarang. Apabila Penggugat menyewakan persil/rumah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar Rp30.000.000,- X 3 (tiga) Tahun 6 (enam) bulan 15 (lima belas) hari adalah sebesar Rp106.250.000,- (Seratus Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

6. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
7. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
8. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoord).

Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, yang memeriksa, dan mengadili perkara A Quo ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 3 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

## PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas persil/rumah yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menghukum Tergugat dan / atau Siapa Saja untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat atas persil/rumah yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp106.250.000,- (Seratus Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, telah dating menghadap dipersidangan:

- Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama: **LUKAS SANTOSO, S.H.,M.H.,M.M.,M.Si** dan **LUTFHI, S.H.**, keduanya adalah

Halaman 4 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat “LUKAS SANTOSO & PARTNERS” beralamat di Japfa Indoland Center Level 12, Jl. Panglima Sudirman No. 66-68 Surabaya-Jawa Timur, alamat elektronik: [ahmadlutfi188@gmail.com](mailto:ahmadlutfi188@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2024;

- Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama: **TAUFAN REZZA, S.H., M.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Taufan Rezaa dan Rekan, beralamat fi Perum Green River Blok A2 Nomor 7, Desa Boteng-Menganti, Kabupaten Gresik dan alamat elektronik di [taufanrezza@gmail.com](mailto:taufanrezza@gmail.com) ;

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: **Bagus Trenggono, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (Gagal);

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban dan Gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- 1) Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan pihak yang terdiri dari Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun petitumnya terdapat ketidakjelasan mengenai pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan tersebut, dimana dalam gugatan tersebut Penggugat hanya mendalilkan perbuatan yang dilakukan “Tergugat saja” tanpa kejelasan “apakah itu





Tergugat I atau Tergugat II ?". Hal ini menunjukkan ketidakjelasan pihak Tergugat dalam gugatan tersebut.

Bahwa karena pihak Tergugat dalam gugatan Penggugat tidak jelas, maka tidak jelas pula pihak yang digugat oleh Penggugat dalam gugatan perkara aquo. Dengan demikian mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena tidak jelas pihak Tergugat dalam gugatan Penggugat.

Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat tidak jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dimaksud Penggugat, dimana dalam posita gugatan Penggugat tidak meminta adanya pengosongan atas rumah yang berada di Desa Samirplapan RT 02 RW 01 Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, namun dalam petitum Penggugat meminta pengosongan atas Objek tersebut. Hal ini sebagaimana kaidah hukum "karena sesuatu hal yang tidak dikemukakan atau dijelaskan atau didalilkan dalam posita gugatan tidak dapat diminta dalam petitum gugatan".

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang *obscur libel* karena dalam posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan adanya permintaan pengosongan namun dalam petitum gugatan meminta adanya pengosongan, mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai Objek tanah dan bangunan, namun dalam gugatannya pihak Penggugat tidak menjelaskan mengenai detail batas-batas tanah dan bangunan yang dimaksud. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang *obscur libel* mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali kebenaran yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa Para Tergugat menyatakan dalil – dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya adalah hal yang tidak benar, dan Para Tergugat membantah seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Para Tergugat adalah pemilik Obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan RT 02 RW 01 Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik;
4. Bahwa mengenai Objek rumah dan tanah yang ditempati Para Tergugat sekarang yaitu Objek rumah dan tanah yang terletak di Desa Samirplapan RT 002 RW 001 Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik, pada tahun 2018 yang lalu pernah dijadikan jaminan hutang oleh Para Tergugat kepada Penggugat untuk jaminan hutang uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
5. Bahwa dikarenakan Tergugat I saat itu membutuhkan dana, maka Tergugat I beritikad untuk menjadikan jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan kepada Penggugat, hal ini pun disetujui oleh Tergugat II, karena itu Para Tergugat bersedia untuk menandatangani Perjanjian di hadapan Notaris Husen Basri, SH., MKn;
6. Bahwa sampai sekarang Para Tergugat beritikad baik untuk melunasi hutang tersebut kepada Penggugat dengan menjual asset tanah;
7. Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, tidak benar bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa mohon Para Tergugat konvensi dalam gugatan rekonvensi ini adalah selaku Para Penggugat rekonvensi, dan sebaliknya Penggugat konvensi selaku Tergugat rekonvensi;
2. Bahwa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim apa yang telah teruraikan di dalam eksepsi dan konvensi (pokok perkara), mohon dianggap terulang kembali dalam rekonvensi ini dan merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 antara Para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi adalah didasarkan adanya hubungan hutang piutang;
4. Bahwa sesuai Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 2877 K/Pdt/1996, dengan kaidah hukum “Jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”;

Halaman 7 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 antara Para Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi;
6. Bahwa Para Penggugat rekonvensi mengakui adanya hutang dengan Tergugat rekonvensi sebagaimana dalam uraian konvensi (pokok perkara) tersebut diatas, yaitu hutang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), karena itu Para Penggugat rekonvensi berkewajiban mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat rekonvensi beserta bunga yang wajar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
7. Bahwa sebagai itikad baik Para Penggugat rekonvensi, dengan ini Para Penggugat rekonvensi bersedia memberikan bunga yang wajar atas hutang tersebut sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), mohon Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkannya ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Para Tergugat konvensi/ Para Penggugat rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

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

## DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
  2. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 antara Para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi;
  3. Mewajibkan Para Penggugat rekonvensi mengembalikan hutang kepada Tergugat rekonvensi sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), ditambahkan bunganya sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
  4. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 8 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bawah terhadap jawaban dan Rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik tertanggal 19 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, pihak Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik tertanggal 27 Agustus 2024;

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

1. Fotocopy sesuai Asli, Kartu Keluarga Nomor 3578061602100014, atas nama kepala keluarga Penggugat Hari Susanto, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai Asli, Kartu Tanda Penduduk Nomor 3578201411820002, atas nama Penggugat Hari Susanto, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai Asli, Sertifikat Hak milik Nomor 00743 tanggal 27 Oktober 2015 dengan luas 396 M2 terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai Asli, Akta perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa, nomor 02 tanggal 02 Maret 2018, yang dibuat oleh Notaris Husen Basri, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai Asli, Akta perjanjian pengosongan, No. 03 tanggal 02 Maret 2018, yang dibuat oleh Notaris Husen Basri, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy sesuai Asli, Akta jual beli Nomor 195/2020, tanggal 23 Oktober 2020, yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Husen Basri, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai Asli, Surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB), No ID PPAT: 00099 atas nama Husein Basri, SH., MKn, tanggal 01 September 2020, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai Asli, Struk ATM BCA tanggal 30 Nopember 2017 senilai Rp.100.000.000 ke rekening BCA atas nama M. Huri Ainul Yakin, diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy Slip Setoran dari Panin Bank atas nama M. Huri Ainul Yakin Nomor Rekening 4043113131 dari Hari Susanto tanggal 30 Nopember 2017, diberi tanda bukti P-9;

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

1. **Saksi Husen Basri**, menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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 yang saksi dengar dari Pak Hari Susanto selaku Penggugat bahwa Para Tergugat masih menempati objek tanah dan rumah yang sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan hukum yang sudah terjadi terkait proses balik nama;
- Bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa, yang dibuat dihadapan saksi sebagai notaris;
- Bahwa PPJB dan Surat Kuasa dibuat pada bulan Maret 2018 di kantor dan di hadapan saksi sebagai Notaris/PPAT;
- Bahwa saksi membenarkan surat bukti bertanda P-4 yang diperlihatkan disidang. Bahwa menurut saksi, surat bukti tersebutlah yang dibuat oleh saksi;
- Bahwa pada saat Perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa Nomor 2 tanggal 02 Maret 2018 dibuat dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat di Kantor saksi;
- Bahwa isi PPJB tersebut adalah tentang peralihan hak yang dilakukan secara lunas;
- Bahwa sebabnya belum dibuatkan Perjanjian Jual Beli saat itu, karena saat itu biaya pajak belum terbayar dan pihak Pembeli masih mengumpulkan uang untuk pembayaran biaya pajak;
- Bahwa Pajak tersebut dibayarkan ke Bank dan saksi selaku Notaris/PPAT yang memberikan tagihan sesuai yang tertera di aplikasi dispenduk kepada pihak Pembeli untuk membayarnya ke bank;
- Bahwa untuk pembuatan Akta Jual Beli, syaratnya pajak harus dilunasi;
- Bahwa harga tanah dan rumah sudah dibayarkan lunas sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Pajaknya sesuai dari Penetapan Badan Pendapatan Daerah yang didapat secara online;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke Lokasi tanah Objek Sengketa, tetapi saksi pernah melewati kompleks Objek Sengketa;
- Bahwa harga Sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) merupakan harga secara real;
- Bahwa setelah dibuat PPJB Lunas, lalu pada tanggal 23 Oktober 2020 dibuatkan Akta Jual Beli dan saat itu pajak sudah terbayar;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh saksi di Kantor saksi;

Halaman 10 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

### 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 membenarkan surat bukti bertanda P-6 yang diperlihatkan disidang;
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan AJB hanya Penggugat selaku pembeli saja, sedangkan pihak Para Tergugat Tidak hadir, karena mereka sudah memberikan Kuasa menjual kepada Penggugat untuk bertindak sebagai Penjual;
- Bahwa pada saat saksi tidak tahu kalau sudah ada penyerahan objek, tetapi menurut saksi sudah ada penyerahan non fisik seperti surat-surat dan Sertifikat Hak Milik di hadapan saksi dan untuk penyerahan fisik objek tanah dan rumah saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sebelum melakukan PPJB kemudian menjadi AJB, saksi sudah melakukan pengecekan ke BPN;
- Bahwa sewaktu melakukan pengecekan ke BPN, memang benar tanah dan rumah tersebut sebelum dibeli oleh pembeli adalah milik penjual (Para Tergugat);
- Bahwa benar yang menjadi objek jual beli adalah tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743 tanggal 27 Oktober 2015 yang terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampean Kabupaten Gresik dengan luas 396 m<sup>2</sup>;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli, harga yang tercantum adalah sebesar Rp. 421.200.000,- (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa yang membuat BPHTB adalah system, setelah terjadi transaksi jual beli. Saksi hanya mencetak kemudian saksi berikan para pihak pembeli untuk melakukan pembayaran ke bank;
- Bahwa sejak awal proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sampai dengan terbitnya AJB tersebut, tidak ada masalah (normal-normal saja);
- Bahwa saran saksi ketika Penggugat datang dikantor saksi, yaitu agar mereka bermusyawarah;
- Bahwa yang saksi dengar dari pembeli bahwa pada saat itu objek masih ditempati oleh penjual sehingga para pihak sepakat membuat akta perjanjian pengosongan;
- Bahwa maksud dari dibuatnya akta Pengosongan yaitu memberikan tenggang waktu dalam pengosongan rumah yang masih ditempati oleh Penjual selama 7 hari;
- Bahwa saksi melihat sendiri ada penyerahan pembayaran sejumlah uang dari pembeli kepada penjual pada saat para pihak menghadap

Halaman 11 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikantor saksi, dimana saksi melihat pembeli menyerahkan uang yang mana ada sejumlah uang yang di serahkan dan ada yang telah dilakukan melalui transfer;

- Bahwa penyerahan secara transfer saksi tidak lihat;
- Bahwa yang saksi lihat pembeli menyerahkan uang tunai kepada Penjual (para tergugat) kurang lebih Sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saat itu tidak diperlihatkan kepada saksi tetapi menurut penyampaian para pihak bahwa ada pembayaran secara transfer melalui bank BCA dan ada juga melalui bank lain namun saksi lupa nama banknya;
- Bahwa saksi tidak ingat jumlah uang yang ditransfer kepada Para Tergugat;
- Bahwa pada saat itu dikantor saksi ada juga penyerahan Sertifikat dan yang terima Sertifikat tersebut adalah saksi setelah selesai pembuatan PPJB dan Kuasa ;
- Bahwa setelah saksi terima Sertifikat tersebut, saksi kemudian melakukan pengecekan ke kantor BPN untuk memastikan kebenaran kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi harga tanah dan bangunan rumah disepakati seharga Rp750.000.000 namun harga yang tertera dalam Perjanjian Jual Beli yaitu sebesar Rp421.200.000,- (empat ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa penulisan harga tersebut merupakan kesepakatan para pihak;
- Bahwa setahu saksi saat transaksi peralihan hak, tidak ada masalah antara para pihak;
- Bahwa pada saat pembuatan PPJB dan Kuasa, dihadiri oleh Para Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa menurut saksi jual beli terhadap objek tanah dan rumah tersebut sudah benar - benar terjadi;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau antara Penggugat dan para Tergugat ada hubungan hutang piutang;
- Bahwa saksi tidak melihat pembayaran uang sejumlah Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), tetapi yang saksi lihat pembayaran uang tunai  $\pm$  Sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sisanya menurut para pihak telah dilakukan melalui transfer;

Halaman 12 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan bukti transfer bank Panin sebesar Rp405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) dan ada di bank BCA sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diperlihatkan di sidang dan menurut saksi bukti-bukti tersebut diperlihatkan oleh para pihak sewaktu di kantor saksi;
- Bahwa setahu saksi jumlah uang yang ditransfer dengan uang yang dibayar tunai semuanya berjumlah sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu karena saksi yang menghitungnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar adanya hutang piutang, saat itu murni adanya peralihan hak karena jual beli;

*Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulan mereka masing-masing;*

2. **Saksi Dahlan Anwar Salam**, menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai seorang wiraswasta di bidang pupuk;
- Bahwa sebelum menjadi pengusaha pupuk, pekerjaan sampingan saksi seagai makelar jual beli tanah;
- Bahwa setahu saksi bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu Permasalahan tanah dan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Kecamatan Duduksampean Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi pernah kelokasi tanah Objek Sengketa dalam rangka rumah tersebut mau dijual oleh Para Tergugat dan pada saat pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim kemarin;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Objek Sengketa tersebut mau dijual karena Tergugat I Pak Ainul Yakin meminta tolong kepada saksi sebagai makelar jual beli tanah untuk mencari pembeli;
- Bahwa saksi datang kerumah Objek Sengketa pada tahun 2017 saat rumah dan tanah tersebut mau dijual;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I Pak Ainul Yakin meminta saksi mencari pembeli yang mana Tergugat I Pak Ainul Yakin berkeinginan menjual rumahnya karena pada saat itu Tergugat I Pak Ainul Yakin mempunyai pinjaman di Bank Panin dengan kondisi kredit macet dan rumah tersebut akan di lelang oleh bank, kemudian saksi survey ke rumah tersebut, kemudian saksi menawarkan rumah tersebut kepada

Halaman 13 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yakni Pak Hari (Penggugat) dan Pak Hari berniat membeli rumah tersebut;

- Bahwa saksi memang sudah mengenal pak Hari sebelumnya;
- Bahwa rumah tersebut dijual dengan harga sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah mengetahui kondisi awal rumah yang akan dijual oleh Tergugat I dengan harga sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut dan disamping itu Tergugat I mengirim foto rumah kepada saksi kemudian saksi tunjukan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi menyampaikan harga rumah tersebut sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kemudian saksi juga menyampaikan bahwa rumah tersebut telah dijaminan dibank oleh Tergugat I dengan kondisi kredit macet dan akan di lelang oleh bank;
- Bahwa sebabnya saksi menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat, karena sebelumnya Penggugat pernah berpesan kepada saksi agar menghubungi Penggugat jika ada rumah yang mau dijual;
- Bahwa selanjutnya Penggugat bersama saksi bertemu dengan Para Tergugat kemudian para pihak sepakat dan karena sertifikat rumah tersebut dijaminan ke bank panin dengan kondisi macet kemudian Penggugat setuju melunasi pinjaman Tergugat I di bank Panin sebesar Rp405.000.000,- (Empat ratus lima juta rupiah) agar sertifikat bisa keluar dan setelah Penggugat setuju melunasi pinjaman Tergugat I di bank Panin kemudian saksi bersama Penggugat survey melihat rumah tersebut dan besoknya Penggugat melunasi pinjaman Tergugat I di bank panin;
- Bahwa pada saat Penggugat survey rumah tersebut, disana bertemu dengan Para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi, pelunasan pinjaman Tergugat I di bank panin tersebut pada pada tanggal 30 November 2017;
- Bahwa saksi mengetahui sendiri bahwa Penggugat melunasi hutang Tergugat I di bank Panin, karena pada saat itu saksi mengantarkan Penggugat dan Tergugat I ke bank Panin;
- Bahwa Hutang yang dilunasi oleh Penggugat di bank Panin tersebut adalah Hutang Tergugat I;
- Bahwa saksi membenarkan surat bukti bertanda P-9 merupakan pelunasan pinjaman Tergugat I oleh Penggugat di bank panin;

Halaman 14 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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 ingat kapan Sertifikat tanah yang dijaminkan di bank keluar;
- Bahwa saksi membenarkan surat bukti bertanda P-8 yakni bukti transfer sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke bank BCA sebagai pembayaran rumah dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa jumlah uang yang sudah dibayar oleh Pengugat kepada Tergugat I melalui transfer adalah sebesar Rp505.000.000,- (lima ratus lima juta rupiah);
- Bahwa setelah Penggugat melunasi pinjaman Tergugat I di bank Panin, lalu Penggugat bersama Para Tergugat ke Notaris untuk proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan saksi turut hadir pada saat itu;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat ke Notaris untuk pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut pada tanggal 02 Maret 2018 di Kantor Notaris Husen Basri;
- Bahwa sebabnya Penggugat dan Para Tergugat datang ke Notaris nanti pada tahun 2018 pada hal pelunasan dilakukan di tahun 2017, yaitu karena menunggu proses Roya di BPN, namun sebelumnya Penggugat sudah ke notaris terlebih dahulu;
- Bahwa pada saat datang ke Notaris saat proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, saksi melihat Penggugat membayar secara tunai kepada Tergugat I atas kekurangan rumah tersebut yakni sebesar Rp245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa mengenai uang sejumlah Rp245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), saksi hanya melihat saja dan tidak menghitungnya; Bahwa saksi bisa pastikan uang tersebut sejumlah Rp245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), karena Tergugat I pada saat itu menghitungnya dan tidak ada keberatan dari Tergugat I;
- Bahwa total uang yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah Total sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa di Notaris pada saat itu dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), surat kuasa dan perjanjian pengosongan;
- Bahwa pada saat di notaris tersebut, tidak ada permasalahan mengenai peralihan hak tersebut. Tetapi yang menjadi masalah sekarang yaitu pihak Para Tergugat tidak mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa mengetahui hal tersebut, saksi sebagai makelar pernah menegur Tergugat I lalu Tergugat I mengatakan kalau ada rejeki rumah tersebut

Halaman 15 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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)



akan dibeli kembali sehingga Tergugat I sengaja tidak mau keluar karena Tergugat I berencana menjual tambak kemudian membeli Kembali rumah tersebut; Kemudian saksi sampaikan kepada Penggugat mengenai hal tersebut dan Penggugat keberatan;

- Bahwa saksi melakukan survey atas rumah tersebut hanya sekali. Saksi pernah kerumah itu lagi pada tahun 2020 untuk menegur Tergugat I karena Para Tergugat tidak mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa kondisi rumah pada tahun 2020 masih sama dengan kondisi awal dibeli;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat pernah menghadap notaris untuk jual beli rumah tersebut;

*Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa hukum Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulan mereka masing-masing;*

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Turut Tergugat I telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai Asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat I M. Huri Ainul Yakin, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy sesuai Asli, Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat II Lilik Susiana, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai Asli, Kartu Keluarga No. 3525051811080296 atas nama Kepala Keluarga Tergugat I M. Huri Ainul Yakin, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy sesuai Asli, Surat Somasi Nomor 02/S&P/SI/V/2024 tertanggal 03 mei 2024 dari kuasa Penggugat, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai Asli, Surat Somasi Nomor 03/S&P/SI/V/2024 tertanggal 03 mei 2024 dari kuasa Penggugat, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai Asli, Fotocopy sesuai Asli, Surat Nomor 07/Adv-TR/V/2024 tertanggal 13 mei 2024 Perihal Tanggapan Somasi No. 02/S&P/SI/V/2024 tertanggal 03 Mei 2024, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pernyataan Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 12 Agustus 2024, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy sesuai Asli, Surat Keterangan Bank Panin No. 1679/SUC-CPO/EXT/17 Tertanggal 30 Nopember 2017, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy sesuai Asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2024 atas nama Wajib Pajak Lilik, diberi tanda bukti T-9;



10. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2024 atas nama Wajib Pajak Lilik tahun 2024, diberi tanda T-10;

11. Fotocopy tanpa Asli, Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00743 Desa Samirplapan, diberi tanda T-11;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Oktober 2024, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat Konvensi/Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 22 Oktober 2024, demikian juga pihak Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 18 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah terulang disini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa para Penggugat dalam surat Jawabannya ada mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel), dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa menurut para Tergugat bahwa dimana dalam gugatan tersebut Penggugat hanya mendalilkan perbuatan yang dilakukan "Tergugat saja" tanpa kejelasan "apakah itu Tergugat I atau Tergugat II?". Hal ini menunjukkan ketidakjelasan pihak Tergugat dalam gugatan tersebut.
- Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat tidak jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang dimaksud Penggugat, dimana dalam posita gugatan Penggugat tidak meminta adanya pengosongan atas rumah yang berada di Desa Samirplapan RT 02 RW 01 Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, namun dalam petitum Penggugat meminta pengosongan atas Objek tersebut. Hal ini sebagaimana kaidah hukum "karena sesuatu hal yang tidak dikemukakan atau dijelaskan atau didalilkan dalam posita gugatan tidak dapat diminta dalam petitum gugatan".
- Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai Objek tanah dan bangunan, namun dalam gugatannya pihak Penggugat tidak menjelaskan mengenai detail batas – batas tanah dan bangunan yang dimaksud. Dengan demikian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat adalah gugatan yang obscur libel mohon Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi (sangkaan) pihak para Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 19 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Eksepsi para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar dalam surat gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap M. HURI AINUL YAKIN dan LILIEK SUSIANA, masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II adalah suami-istri;
- Bahwa benar dalam Posita gugatan, Penggugat menyebut Tergugat I dan Tergugat II dengan sebutan Tergugat saja;
- Bahwa benar dalam Posita, pihak Penggugat tidak menguraikan mengenai permintaan pengosongan objek sengketa, namun hal tersebut dimintakan pada bagian petitum gugatan;
- Bahwa Penggugat tidak menguraikan mengenai batas-batas tanah dan bangunan yang digugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, Menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah suami-istri yang dalam perkara ini ternyata sama-sama melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian pengikatan jual beli, pemberian Kuasa dan Penguasaan objek sengketa, maka tidak diperinci penyebutan Tergugat I dan Tergugat II, tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Bahwa yang terpenting bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II mengerti dan memahami bahwa "Tergugat" yang dimaksud oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah merujuk pada Tergugat I dan Tergugat II yang secara bersama-sama membuat perjanjian pengikatan jual beli, pemberian Kuasa dan penguasaan tanah dan rumah objek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi para Tergugat tentang permintaan pengosongan atas objek sengketa yang tidak diuraikan dalam posita, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidaklah membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, karena memang permintaan pengosongan objek sengketa tidak perlu diuraikan dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tidak disebutkannya batas-batas tanah Objek Sengketa dalam gugatan Penggugat, menurut Majelis Hakim

Halaman 18 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk





hal tersebut dapat dibenarkan karena tanah dan bangunan rumah yang di gugat oleh Penggugat sudah bersertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan dengan luas Tanah 396 M2 (tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi), sehingga batas-batas tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah batas-batas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat tersebut. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berisi kaidah hukum: "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah";

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berupa penguasaan para Tergugat atas persil/rumah milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 195/2020, tertanggal 23 Oktober 2020 yang dibuat di hadapan HUSEN BASRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Gresik;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian begi Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak para Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa menurut Para Tergugat bahwa Obyek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan RT 02 RW 01 Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik adalah milik Para Tergugat;
- Bahwa menurut para Tergugat bahwa Objek Sengketa tersebut pada tahun 2018 yang lalu pernah dijadikan jaminan hutang oleh Para Tergugat kepada Penggugat untuk jaminan hutang uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dihadapan Notaris Husen Basri, SH., MKn;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Para Tergugat bahwa para Tergugat beritikad baik untuk melunasi hutang tersebut kepada Penggugat dengan menjual asset tanah;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, pihak Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya (*Tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-9 dan saksi-saksi yang bernama Husen Basri dan Dahlan Anwar Salam, demikian juga pihak para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 s/d T-11;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 4 Oktober 2024 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena telah didalilkan oleh Penggugat dan dipersidangan telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Para Tergugat, dihubungkan dengan alat-alat bukti kedua belah pihak dan hasil pemeriksaan setempat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini berupa sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan dengan luas Tanah 396 M2 (tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi);
- Bahwa benar awalnya SHM Nomor 00743 atas nama M. Huri Ainul Yakin dan Lilik Susiana, kemudian dijadikan Jaminan utang di PT Bank Pan Indonesia (Bank Panin) Cabang Surabaya Cendana oleh para Tergugat;
- Bahwa benar pada tanggal 30 Nopember 2017 fasilitas Kredit tersebut telah lunas;
- Bahwa benar pada tanggal 2 Maret 2018 Para Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor: 2 serta Perjanjian Pengosongan Nomor: 3 atas tanah SHM Nomor 00743 di hadapan Notaris Husen Basri, SH;

Halaman 20 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



- Bahwa benar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018, kemudian ditingkatkan menjadi Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 atas tanah SHM Nomor 00743, dihadapan PPAT Husen Basri, SH;
- Bahwa benar Objek Sengketa sekarang ini masih dalam penguasaan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan bantahan para Tergugat, ternyata dasar terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat adalah karena adanya:

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018;
- Perjanjian Pengosongan Nomor: 03 tanggal 2 Maret 2018;
- Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat yang menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum tetapi maksud yang terkandung didalamnya ternyata berkaitan dengan perbuatan wanprestasi, sehingga dalam rangka pelaksanaan **asas sederhana, cepat dan biaya ringan**, terhadap hal tersebut Majelis Hakim dapat tetap memeriksa pokok perkara gugatan Penggugat tersebut dengan memandang gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan wanprestasi, tanpa perlu adanya perbaikan gugatan oleh pihak Penggugat melalui gugatan baru. (Bandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 194/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998 dan Putusan Mahkamah Agung No. 2014/Pdt/1998 tanggal 30 Juni 1999).

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu: **Apakah benar para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi ataukah tidak?**

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai terbukti tidaknya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang menurut Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi, Majelis Hakim akan menguraikan seluk beluk wanprestasi dari sisi hukum yang berlaku sebagai berikut:

- Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*Wanprestatie*" yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang.

- Adapun bentuk wanprestasi terdiri dari 4 macam, yaitu:
  1. tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, sesuai dalam perjanjian.
  2. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian.
  3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian.
  4. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.
- Wanprestasi terjadi karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*) dan /atau karena adanya kesalahan debitur (yang berhutang), baik sengaja maupun lalai.
- Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".
- Menurut ketentuan Pasal 1239 dan Pasal 1267 KUHPerdata, kreditur mempunyai 5 hak ketika debitur dinyatakan wanprestasi, yakni:
  1. Menuntut pemenuhan perikatan;
  2. Menuntut ganti rugi;
  3. Menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
  4. Menuntut pemutusan perikatan;
  5. Menuntut pemutusan perikatan dengan ganti rugi.
- Menurut Pasal 1239 KUHPerdata, jika terjadi wanprestasi oleh debitur, ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur adalah:
  - Biaya (*kosten*), yakni biaya yang telah dikeluarkan;
  - Rugi (*Schaden*), yakni kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kreditur;
  - Bunga (*Interessen*), yakni keuntungan yang akan didapatkan seandainya debitur tidak lalai (*winstderving*).
- Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, debitur baru dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi apabila telah ada pernyataan lalai.

Halaman 22 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam hal ini, pernyataan lalai tidak hanya digunakan untuk menetapkan suatu tindakan wanprestasi, tetapi juga menentukan hak-hak kreditur. Meski melakukan wanprestasi, debitur juga berhak melakukan pembelaan. Hal ini biasanya terjadi apabila terjadi keadaan memaksa yang menyebabkan tidak terpenuhinya suatu perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata, debitur dapat terbebas dari tuntutan ganti rugi dari kreditur, jika terjadi suatu hal yang tidak diduga (force majeure).
- Dalam KUHPerdata telah ditetapkan unsur-unsur dari keadaan memaksa, antara lain: Ada peristiwa yang menghalangi prestasi debitur yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak berprestasi atau tidak berprestasi sebagaimana mestinya. Tidak adanya unsur salah pada debitur atas timbulnya peristiwa halangan itu. Halangan tidak dapat diduga oleh debitur.

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai inti pokok permasalahan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas, menurut Majelis Hakim untuk membuktikan apakah perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi (cidera janji), maka harus dibuktikan oleh Penggugat apakah maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian yang mendasari hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevansinya dengan inti pokok perkara ini, sedangkan yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat bertanda P-4 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa, Nomor 02 tanggal 02 Maret 2018, yang dibuat oleh Notaris Husen Basri, S.H., M.Kn, ternyata pada tanggal 2 Maret 2018 antara Para Tergugat: M Huri Ainul Yakin dan Lilik Susiana (Suami-Istri) dengan Penggugat: Hari Susanto telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pemberian Kuasa di hadapan Notaris: Husen Basri.

Menimbang, bahwa adapun isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut (Bukti P-4) yaitu, pihak Para Tergugat: M Huri Ainul Yakin dan Lilik Susiana (Suami-Istri) selaku Penjual telah setuju dan semufakat menjual, memindahkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor:

Halaman 23 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

00743/Desa Semirplapan dengan luas 398 M2 dengan harga Rp750.000.000 (tuju ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat: Hari Santoso selaku pembeli;

Menimbang, bahwa selain mengadakan perjanjian Pengikatan Jual Beli, dalam surat bukti bertanda P-4 berisi juga perjanjian pemberian Kuasa dari M Huri Ainul Yakin dan Lilik Susiana kepada Hari Susanto untuk:

- Melaksanakan sendiri penjualan tersebut kepada pihak kedua atau orang lain yang disetujui oleh pihak kedua (Hari Susanto) dihadapan PPAT yang berwenang;
- Menjaga, membeli dan mempertahankan hak-hak atas tanah;
- Membangun dan memiliki bangunan tersebut;
- Menjual dan menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pembeli, menghibahkan dengan cara lain, mengasingkan dan atau melepaskan, menukarkan bangunan dan atau hak-hak atas tersebut kepada dirinya sendiri atau kepada orang lain;
- Menyewakan, menggadaikan, menjamin, menghipotikan atau dengan cara lain membebaninya menurut syarat-syarat perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa;

Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat bertanda P-6 berupa Akta Jual Beli Nomor 195/2020, tanggal 23 Oktober 2020 ternyata pada tanggal 23 Oktober 2020 dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Husen Basri, S.H., M.Kn, pihak Penggugat: Hari Susanto selaku penerima Kuasa berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018 (bukti P-4) telah bertindak mewakili Para Tergugat tersebut sebagai pihak yang menjual sebidang tanah dan rumah sesuai SHM Nomor 00743/Desa Semirplapan dengan luas 398 M2 kepada Penggugat in casu Hari Susanto selaku pembeli dengan harga Rp421.000.000,- (empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00743 tanggal 27 Oktober 2015 dengan luas 396 M2 terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik, ternyata Sertifikat tersebut awalnya atas nama M Huri Ainul Yakin dan Lilik Susiana, yang kemudian pernah di jaminkan di Bank Pan Indonesia (PT. Bank Panin tbk) pada tanggal 21 Desember 2015, kemudian telah dilakukan Roya (Penghapusan Hak Tanggungan) oleh Kepala Kantor Pertanahan Gresik pada tanggal 21 Desember 2017 berdasarkan Surat dari PT. Bank

Halaman 24 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panin Tbk tanggal 30 November 2017, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 telah beralih menjadi atas nama Hari Susanto;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yang bernama Husen Basri dan Dahlan Anwar Salam, masing-masing menerangkan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi Husen Basri selaku Notaris/PPAT yang membuat surat Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 2 tanggal 2 Maret 2018 antara Penggugat dan Para Tergugat atas objek berupa tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampean Kabupaten Gresik dengan luas 396 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743;
- Bahwa saksi Dahlan Anwar Salam, merupakan makelar jual beli tanah yang dimintai oleh Para Tergugat untuk menjual tanah dan rumah Objek Sengketa dan selaku orang yang menawarkan tanah dan rumah Objek Sengketa kepada Penggugat;
- Bahwa saksi-saksi mengetahui bahwa tanah dan rumah Objek Sengketa awalnya merupakan barang jaminan hutang kredit Para Tergugat di Bank Panin yang sudah macet dan akan dilelang oleh pihak Bank, kemudian atas kesepakatan antara Para Tergugat dan Penggugat, tanah dan rumah tersebut dijual kepada Penggugat dengan harga Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dimana pembayarannya dengan rincian sebagai berikut: Uang sejumlah Rp405.0000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) ditransfer ke Bank Panin untuk pelunasan kredit Para Tergugat dibank Panin, kemudian Rp.100.000.000,- (seratus juta ruiah) ditransfer ke rekening Tergugat I, sedangkan sisanya sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) diserahkan secara tunai oleh Penggugat kepada Para Tergugat pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa menjual dan Perjanjian Pengosongan pada tahun 2017 di Kantor Notaris Husen Basri ;
- Bahwa menurut saksi Dahlan Anwar Salam bahwa pembuatan PPJB, Kuasa dan Pengosongan nanti pada tahun 2018, karena Sertifikat harus di lakukan Roya di Kantor BPN. Bahwa menurut saksi Husen Basri bahw pembuatan Akta Jual Beli atas tanah Objek Sengketa nanti dilakukan pada tanggal 28 Oktober 2020, karena sebelumnya Penggugat belum mempunyai uang untuk pembayaran BPHTB sehingga untuk mengikat para pihak dibutakan lebih dahulu PPJB, Kuasa Menjual dan Pengosongan;

Halaman 25 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat bertanda P-9 berupa Slip Setoran Tunai Bank Panin, ternyata pada tanggal 30 November 2017 telah disetor uang tunai melalui teller Bank Panin Tbk sejumlah uang sebesar Rp405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) ke rekening pinjaman atas nama M Huri Ainul Yakin dengan No Rek: 40431131311 untuk Pelunasan DP Jaminan SHM Nomor: 00743;

Menimbang, bahwa dari surat bukti Penggugat bertanda P-8 berupa Strouke ATM BCA, ternyata pada tanggal 30 November 2017 telah ditransfer melalui ATM BCA uang sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke rekening atas nama M Huri Ainul Yakin;

Menimbang, bahwa jika surat bukti Penggugat bertanda P-4, P-6, P-3, P-8 dan P-9 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut, oleh karena terdapat persesuaian antara satu dengan yang lainnya, maka menurut Majelis Hakim telah terbukti fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada hubungan hukum perdata berupa perjanjian jual beli, dimana para Tergugat selaku Penjual telah menjual sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Gresik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Semirplapan dengan luas 398 M2 kepada Penggugat in casu Hari Susanto selaku pembeli dengan harga real sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa benar awalnya tanah objek sengketa adalah barang jaminan kredit Para Tergugat di PT Bank Panin Tbk Cabang Surabaya-Cendana yang kemudian atas persetujuan dan keinginan dari pihak Para Tergugat, tanah dan rumah tersebut (Objek Hak Tanggungan di PT. Bank Panin Tbk Cabang Surabaya-Cendana) dijual kepada pihak Penggugat dengan cara pihak Penggugat melunasi hutang para Tergugat di PT. Bank Panin Tbk Cabang Surabaya-Cendana sejumlah Rp. 405.000.000 (empat ratus lima ribu rupiah) dan sisanya di transfer sebanyak Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke rekening terdakwa pada tanggal 30 November 2017 dan secara tunai sejumlah Rp245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) diserahkan pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kantor Notaris Husen Basri tanggal 2 Maret 2018;
- Bahwa benar setelah Penggugat melunasi hutang para Tergugat di PT. Bank Panin Tbk Cabang Surabaya-Cendana, kemudian PT Bank Panin mengeluarkan surat tanggal 30 November 2017 perihal Roya SHM Nomor 00743 ke pihak Badan Pertanahan Kabupaten Gresik, kemudian setelah

Halaman 26 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

Sertifikat tersebut diroya, maka pada tanggal 23 Oktober 2020 terhadap tanah dan rumah Objek Sengketa telah dijual oleh kepada Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020;

- Bahwa benar selanjutnya pihak Penggugat telah melakukan balik nama atas Sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, menjadi atas nama Penggugat: Hari Susanto;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 00743 adalah hubungan hukum perjanjian jual beli, dimana dari hubungan hukum tersebut melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yaitu Pihak Penjual in casu para Tergugat selaku pemilik sah atas objek berupa tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 00743 berhak menerima uang pembelian yang disepakati dari Pembeli dan Pihak Penjual juga berkewajiban untuk menyerahkan fisik dan surat-surat terkait kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Pembeli, demikian juga sebaliknya pihak Pembeli berkewajiban menyerahkan uang pembelian sesuai harga yang disepakati kepada pihak Penjual dan pihak pembeli berhak atas menerima fisik dan surat-surat yang terkait dengan tanah dan bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa jika fakta hukum tersebut di kaitkan dengan pasal 1320 KUHPdata dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor: 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, menurut Majelis Hakim bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00743 antara Para Tergugat selaku Pemilik Tanah dan Bangunan Rumah dengan Penggugat selaku pembeli, telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT Husen Basri, SH telah sesuai dengan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas tanah Objek Sengketa yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Kuasa Menjual Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018 adalah **sah menurut hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli atas Objek Sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum, maka pihak Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan oleh karena itu atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah objek sengketa oleh karena telah didaftarkan atau dibalik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik menjadi atas nama Penggugat: Hari Susanto, maka Penggugat tanah dan bangunan

Halaman 27 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Objek Sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 00743 seluas 396 M2 yang terletak di Desa Samirlapan Kecamatan Duduksampean Kabupaten Gresik adalah sah milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah kedua belah pihak telah melaksanakan kewajiban masing-masing atas transaksi jual beli atas tanah dan bangunan rumah Objek Sengketa, akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat telah menimbulkan hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yaitu dari keterangan saksi Penggugat bernama Dahlan Anwar Salam, Jawaban Para Terdakwa dan hasil pemeriksaan setempat, ternyata pihak Para Tergugat masih menguasai dan menduduki tanah dan rumah Objek Sengketa dan belum menyerahkan penguasaan atas fisik tanah dan rumah Objek Sengketa kepada pihak Penggugat selaku Pemilik yang sah berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya pihak para Tergugat berdalih bahwa hubungan hukum antara para Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukum hutang piutang, dimana para Tergugat ada menjaminkan tanah bangunan rumah Objek Sengketa kepada Penggugat sebagai jaminan hutang para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan para Tergugat tersebut, ternyata tidak ada satupun surat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang bisa membuktikan mengenai dalil-dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda T-1 berupa Tanda Penduduk atas nama Tergugat I M. Huri Ainul Yakin, Surat bukti bertanda T-2 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Tergugat II Lilik Susiana dan surat bukti bertanda T-3 berupa Kartu Keluarga No. 3525051811080296 atas nama Kepala Keluarga Tergugat I M. Huri Ainul Yakin, ketiga surat bukti tersebut menurut Majelis Hakim hanya membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang dari segi kecakapan, dipandang sudah dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum perdata, sehingga telah sesuai dengan syarat subyektif pasal 1320 KUHPperdata;

Menimbang, bahwa dari surat bukti Tergugat bertanda T-4 dan T-5, kedua surat bukti tersebut adalah Somasi ke-2 dari Kuasa Hukum Penggugat

Halaman 28 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

kepada masing-masing Tergugat I dan Tergugat II, dimana surat bukti tersebut membuktikan bahwa pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memperingati (menegur) para Tergugat secara tertulis bahwa tanah dan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan adalah milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020, sehingga Penggugat kemudian memperingati Para Tergugat agar segera meninggalkan obyek rumah dan tanah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Dudusampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, dalam jangka waktu 3 (tiga) hari;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda T-6 berupa Surat Nomor 07/Adv-TR/V/2024 tertanggal 13 mei 2024 Perihal Tanggapan Somasi No. 02/S&P/SI/V/2024 tertanggal 03 Mei 2024 dan surat bukti bertanda T-7 berupa Surat Pernyataan Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 12 Agustus 2024, menurut Majelis Hakim kedua surat bukti tersebut merupakan pernyataan sepihak dari para Tergugat yang berupaya untuk menghindari tuntutan Penggugat tersebut. Bahwa jika benar Penggugat dan para Tergugat terikat perjanjian hutang piutang dengan jaminan Objek Sengketa ini, maka tentu ada surat bukti atau saksi-saksi yang dapat membuktikan adanya perjanjian hutang piutang tersebut. Bahwa lagi pula kedua surat bukti para Tergugat tersebut tidak bisa melumpuhkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda T-8 berupa Surat Keterangan Bank Panin No. 1679/SUC-CPO/EXT/17 Tertanggal 30 Nopember 2017, ternyata jika surat bukti tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yaitu dari keterangan saksi-saksi Penggugat dan surat bukti Penggugat bertanda P-9 berupa Slip Setoran Bank PANIN tanggal 30 November 2017, karena terdapat persesuaian, maka terbukti fakta hukum bahwa yang melunasi tagihan kredit macet para Tergugat di Bank Panin Cabang Surabaya-Cendana adalah Penggugat, dimana pada tanggal 30 November 2017 Penggugat telah melunasi hutang Para Tergugat di Bank Panin Cabang Surabaya-Cendana, sehingga pada hari itu juga pihak Bank Panin mengeluarkan Surat Keterangan Lunas sesuai bukti T-8 tersebut;

Menimbang, bahwa uang sejumlah Rp405.000.000,- milik Penggugat yang disetor ke rekening Pinjaman Para Tergugat pada Bank Panin Cabang

Halaman 29 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

### 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

Surabaya-Cendana, bukanlah sebagai uang pinjaman atau piutang Penggugat kepada Para Tergugat, tapi uang tersebut merupakan sebagian dari uang panjar pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat seharga Rp750.000.000,- yang sisanya akan dibayarkan dengan cara transfer sebesar Rp100.000.000,- pada tanggal 30 November 2017 dan secara tunai sebesar Rp245.000.000,- pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya surat bukti bertanda T-9, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2024 atas nama Wajib Pajak Lilik, Surat bukti bertanda T-10 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2024 atas nama Wajib Pajak Lilik tahun 2024 dan surat bukti bertanda T-11 berupa Sertifikat Hak Milik No. 00743 Desa Samirplapan, menurut Majelis Hakim surat-surat bukti tersebut justru membuktikan bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 2 tanggal 2 Maret 2018 dan Perjanjian Jual beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 adalah benar-benar milik awal dari Para Tergugat sehingga memenuhi syarat objektif pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dari surat bukti bertanda P-5 berupa Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 2 Maret 2018 yang dibuat oleh Para Tergugat dan Penggugat, dihadapan Notaris Husen Basri, S.H, ternyata Para Tergugat berjanji bahwa atas sebidang tanah terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, yang telah dijual kepada Penggugat akan segera dikosongkan oleh para Tergugat dalam waktu 7 (tujuh) hari kemudian;

Menimbang, bahwa jika surat bukti Penggugat bertanda P-5 tersebut dikaitkan dengan Surat Somasi (bukti T-4 dan T-5), maka terbukti fakta hukum bahwa dengan telah lewat waktunya bagi para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah Objek Sengketa dan tidak diindahkannya somasi atau teguran dari Penggugat agar para Tergugat memenuhi prestasi mereka tersebut, cukup membuktikan bahwa Para Tergugat telah dalam keadaan lalai;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pihak para Tergugat tidak bisa membuktikan dalil bantahannya bahwa hubungan hukum antara para

Halaman 30 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukum hutang piutang, malahan surat-surat bukti para Tergugat tersebut telah mendukung fakta hukum bahwa hubungan hukum antara para Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukum dalam ikatan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan (Objek Sengketa), maka dengan terbuktinya fakta hukum bahwa Para Tergugat masih menguasai dan menduduki tanah Objek Sengketa dan belum menyerahkan penguasaan atas fisik tanah dan bangunan Objek Sengketa kepada pihak Penggugat selaku Pemilik yang sah atas tanah dan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor: 2 Tanggal 2 Maret 2018, Perjanjian Pengosongan Nomor 3 tanggal 2 Maret 2018 dan Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020, menurut Majelis Hakim perbuatan para Tergugat tersebut dikategorikan sebagai perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam surat gugatannya, Penggugat menuntut agar para Tergugat memenuhi perjanjian yaitu mengosongkan tanah dan rumah Objek Sengketa disertai ganti kerugian Materil;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim pihak Penggugat dapat menuntut: menuntut pemenuhan perikatan, atau Menuntut ganti rugi, atau Menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, atau Menuntut pemutusan perikatan atau Menuntut pemutusan perikatan dengan ganti rugi. Bahwa Menurut Pasal 1239 KUHPdata, jika terjadi wanprestasi, ganti kerugian yang dapat dituntut adalah:

- Biaya (*kosten*), yakni biaya yang telah dikeluarkan;
- Rugi (*Schaden*), yakni kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kreditur;
- Bunga (*Interessen*), yakni keuntungan yang akan didapatkan seandainya debitur tidak lalai (*winstdervening*).

Menimbang, bahwa mengenai permintaan Penggugat agar Para Tergugat mengosongkan tanah dan rumah Objek Sengketa, menurut Majelis Hakim permintaan tersebut merupakan salah satu kewajiban hukum sebagaimana disyaratkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018, Perjanjian Pengosongan Nomor 3 Tanggal 2 Maret 2018 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Oktober 2020, dengan

Halaman 31 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian permintaan Penggugat tersebut sangat beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai permintaan agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian akibat kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat jika tanah dan bangunan rumah di disewakan kepada orang lain dengan nilai sewa Rp30.000.000,- (tiga puluh juta) setahun sejak 23 Oktober 2020 sejumlah Rp. 106.250.000 (seratus enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), menurut Majelis Hakim permintaan Penggugat tersebut haruslah ditolak sebab Penggugat tidak bisa membuktikan adanya kerugian tersebut. Bahwa kerugian berupa kehilangan keuntungan jika tanah dan rumah tersebut disewakan harus dibuktikan dengan berapa harga pasaran sewa rumah di daerah tersebut dan bukti adanya orang lain yang sungguh-sungguh hendak menyewa rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai permintaan Penggugat (petitum) agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa, menurut Majelis Hakim permintaan tersebut tidak beralasan hukum sebab putusan perkara ini jika berkekuatan hukum tetap, dapat segera dilaksanakan secara riil (Eksekusi Riil);

Menimbang, bahwa mengenai petitum agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, menurut Majelis Hakim haruslah ditolak karena belum memenuhi syarat pasal 180 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas, bahwa gugatan Penggugat yang menguraikan mengenai perbuatan melawan hukum tetapi maksud yang terkandung didalamnya ternyata berkaitan dengan perbuatan wanprestasi, sehingga dalam rangka pelaksanaan **asas sederhana, cepat dan biaya ringan**, terhadap hal tersebut Majelis Hakim dapat tetap memeriksa pokok perkara gugatan Penggugat tersebut dengan memandang gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan wanprestasi, tanpa perlu adanya perbaikan gugatan oleh pihak Penggugat melalui gugatan baru. Bahwa dengan demikian oleh karena petitum gugatan Penggugat juga didasarkan pada Perbuatan melawan hukum, maka dengan berlandaskan pada **rasa keadilan dan hati nurani (ex aequo et bono)**, maka petitum gugatan yang dapat dikabulkan sebagaimana yang telah diuraikan diatas adalah **petitum**

Halaman 32 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

### 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)



**subsidiar** gugatan Penggugat dengan tetap bertitik tolak dari petitum primair yang relevan, sedangkan petitum yang tidak relevan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat Rekonvensi bahwa terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 195/2020 tertanggal 23 Oktober 2020 antara Para Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi adalah didasarkan adanya hubungan hutang piutang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), karena itu Para Penggugat rekonvensi berkewajiban mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat rekonvensi beserta bunga yang wajar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat Rekonvensi, bahwa sesuai Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 2877 K/Pdt/1996, dengan kaidah hukum "Jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum";

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tentang Gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum sebagaimana terurai dalam pertimbangan hukum dalam Konvensi diatas, menjadi pertimbangan hukum dalam mempertimbangkan tentang gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi bahwa telah terbukti bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah hubungan hukum terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 2 tanggal 2 Maret 2018, Perjanjian Pengosongan Nomor 3 Tanggal 2 Maret 2018 dan Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, sedangkan dalil bantahan dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonveni mengenai hubungan hukum hutang piutang tidak bisa dibuktikan oleh Para Penggugat Rekonvensi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Rekonvensi ternyata sama dengan dalil bantahan yang diajukan dalam Konvensi, dan oleh karena dalil-dalil bantahan Para Penggugat Rekonvensi dalam pertimbangan tentang Konvensi tersebut diatas telah ditolak oleh Majelis Hakim, maka pokok permasalahan dalam gugatan Rekonvensi ini harus juga ditolak. Bahwa lagi pula dari surat bukti yang diajukan oleh para pihak ternyata tidak satupun surat bukti yang berisi atau mengandung klausul tentang perjanjian hutang piutang yang beralih menjadi jual beli jika hutang tidak bisa dilunasi.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, sedangkan gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah ditolak, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berada dipihal yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kekuatan alat-alat bukti dari para pihak yang belum dibuktikan yang ada relevansinya dengan fakta hukum dalam perkara ini, dapat dipakai untuk mendukung fakta hukum tersebut, tetapi yang tidak ada relevansinya dengan fakta hukum, maka harus dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor: 2 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor: 49 Tahun 2009, HIR, KUHPPerdata, KUHD serta peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan petitum subsidair Gugatan Penggugat;

Halaman 34 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk

#### 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

2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Nomor: 195/2020 tanggal 23 Oktober 2020 antara Para Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan, kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan Wanprestasi (cidera janji);
5. Menghukum Para Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan dan keluar dari tanah dan rumah yang berada di Desa Samirplapan Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Desa Samirpalpan, Kecamatan Duduksampeyan, Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 00743/Desa Samirplapan dan kemudian menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.875.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik pada hari **Rabu**, tanggal **6 November 2024**, oleh kami, Donald Everly Malubaya, S.H, sebagai Hakim Ketua, Dyah Sutji Imani, S.H dan Etri Widayati, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **13 November 2024**, dengan dihadiri oleh Rini Susanti, S.E., S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh

Halaman 35 Putusan Nomor 54/Pdt.G/2024/PN Gsk



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

Kuasa Hukum Penggugat KOnvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam sistim informasi Pengadilan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

1. Dyah Sutji Imani, S.H.

Donald Everly Malubaya, S.H.

ttd

2. Etri Widayati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Rini Susanti, S.E., S.H.

**PERINCIAN BIAYA :**

1. PNBP Pendaftaran Gugatan .....	Rp	30.000,00
2. ATK .....	Rp	125.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp	120.000,00
4. PNBP Panggilan .....	Rp	40.000,00
5. Pemeriksaan Setempat .....	Rp	1.500.000,00
6. Redaksi .....	Rp	10.000,00
7. Materai .....	Rp	10.000,00
8. Biasa Sumpah .....	Rp	40.000,00 +
9. J u m l a h.....	Rp.	1.875.000,00