



PUTUSAN
Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Bil

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. IRAWAN SAPUTRA bertempat tinggal di Dusun Patuk RT. 002 RW. 008 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan, dalam Hal ini memberikan kuasa kepada, Advokat ANAS AL-'AYUBI, dan SH, DASIMAN. adalah para advokat pada kantor Konsultan dan Bantuan Hukum berkantor di "Law Firms" ASI dan PARTNERS, beralamat di Jl. Paving Dusun Kisik RT. 004 RW. 011 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan – Jawa Timur, dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus pada tanggal 18 Juni 2024, Nomor: 421, sebagaimana terlampir, Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN;

1. Hj. Dra. SUDJIATI, Pekerjaan Pensiunan Guru, Bertempat Tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan. Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tergugat I";
2. YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST., S.Pd.AUD, Pekerjaan Guru, Bertempat Tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan., Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tergugat II";
3. ARIEF ROHMAN HAKIM, Pekerjaan PNS, Bertempat Tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan, Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tergugat III";
4. FAUZAN, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Patuk RT. 002 RW. 008 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan, Untuk selanjutnya disebut sebagai "Tergugat III", dalam hal ini para Tergugat



memberikan Kuasa kepada Advokat Dedy Purwoko, S.H, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus, tertanggal 27 Juli 2024, nomor:468;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18
Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Bangil pada tanggal 5 Juli 2024 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2024PN Bil,
telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KRONOLOGIS/FAKTA HUKUM

1. Bahwa, Pada tanggal 14 April 2022 tepatnya hari Kamis Penggugat telah membeli tanah darat di Saudara Drs. BUCHORI sesuai bukti Akta Jual-Beli (AJB) No. 74/2022 dihadapan Notaris/PPAT SUSANTI KUSUMA DEWI, SH Kabupaten Pasuruan.
2. Bahwa, Tanah yang dijual tersebut dengan harga sebesar Rp. 65.000.000,- (*enam puluh lima juta rupiah*) kontan dengan ukuran panjang 15 m2 dan lebar 11 m2 jadi luasnya 165 m2, batas-batasnya antara lain sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik FAUZAN
 - Sebelah Timur : Tanah Milik SUNOTO
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik ARIEF
 - Sebelah Barat : Jalan

Yang terletak di Dusun Patuk RT. 002 RW. 008 Desa Gempol
Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan;

3. Bahwa, Penjual Drs. BUCHORI sebelum meninggal dunia memberikan surat pernyataan tanggal 20 April 2022 yang menyatakan sanggup berjanji mengajukan pemecahan hak atas tanahnya yang sudah dijual ke Penggugat, dengan bukti sertifikat SHM No. 1270 Luas 1025 m2 dan sebagian dijual ke Penggugat seluas 165 m2. Oleh karena itu penjual berkewajiban melakukan pengajuan pemecahan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan berdasarkan FAKTA Bukti surat pernyataannya Drs. BUCHORI tanggal 20 April 2022;
4. Bahwa, Pada tahun 2023 Drs. BUCHORI meninggal dunia kemudian Penggugat mengurus permohonan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan, ternyata syaratnya dilakukan pemecahan terlebih dahulu oleh pemilik induk sertifikat, karena Drs.



BUCHORI meninggal dunia Penggugat menghubungi ahli warisnya. Namun oleh ahli Tergugat 1 ahli warisnya hanya janji-janji yang tidak ada kepastian, akhirnya kuasa hukum melakukan upaya hukum/ melakukan teguran hukum (SOMASI).

5. Bahwa, Pada tanggal 22 Mei 2024 kuasa hukum Penggugat mengajukan surat teguran hukum kepada Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 supaya menjalankan kewajiban orang tuanya Drs. BUCHORI untuk mengajukan pemecahan obyek tanah yang sudah dijual, namun tidak ada tanggapan secara beretika baik.
6. Bahwa, Pada tanggal 30 Mei 2024 Kepala Desa Gempol telah memanggil para pihak untuk dilakukan mediasi, ternyata pihak Tergugat 1, dan Tergugat 3 tidak hadir yang mana hasil musyawarah belum ada kesepakatan, menunggu obyeknya diukur oleh Pemerintah Desa Gempol.
7. Bahwa, Pada tanggal 07 Juni 2024 Pemerintah Desa Gempol melakukan cek lokasi secara fisik, dilakukan pengukuran yang dihadiri oleh Tergugat 2 dan Tergugat 4 bersama Perangkat Desa Gempol, Sekdes dan RT/RW termasuk Penggugat melihat langsung pengukuran tersebut.
8. Bahwa, Pada tanggal 11 Juni 2024 Kepala Desa Gempol memberikan Berita Acara hasil pengukuran tanah milik Penggugat berdasarkan AJB Akta No. 74/2022 diperoleh tanah milik Penggugat Panjang 14 m2 dan lebar 11 m2, tanah akses untuk jalan 30,6 m2 dan lebar 2,06 m2. Padahal FAKTA Hukum di Akta Jual-Beli (AJB) Panjang 15 m2 dan Lebar 11 m2, kurang 1 m2 x 15 m2 obyek keterangan tanah milik Penggugat posisi letaknya di rumah/bangunan milik Tergugat 4.
9. Bahwa, Pada tanggal 20 April 2022 dalam surat pernyataan sudah jelas, Lebar jalanpun ada kekurangan hasil pengukuran panjang 30,6 m2 dan lebar 2,6 m2, maka lebar sebenarnya 3 m2, masih ada kekurangan luasnya $0,4 \text{ m2} \times 30 \text{ m2} =$ jadi jalan kurang 12 m2. Oleh karena semua adalah FAKTA terbukti ada penyimpangan Luas yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 sekongkolan dengan Tergugat 4 yang selalu menyalahkan Penggugat.
10. Bahwa, Obyek tanah yang kurang 1 m2 totalnya 15 m2, obyek tanahnya di bangunan/rumah Tergugat 4. Dalam hal ini letak obyek tanahnya tersebut disebut obyek sengketa hukum (obyek sengketa) dan jalan juga merupakan obyek sengketa.



11. Bahwa, Pada tanggal 11 Juni 2024 pukul 13.00 WIB, agenda penandatanganan Berita Acara kesepakatan hasil ukur, karena Penggugat merasa tetap kepentingannya keadilan dirugikan, maka kesepakatan tersebut tidak terjadi, alasan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, FAKTA Ahli waris tidak bersedia memberikan dokumen warisnya dan Penggugat mau mengajukan pemecahan dipersulit, hal yang tidak wajar karena kepentingan hukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 merupakan ahli warisnya. Berhak secara hukum mengganti pewaris yang meninggal dunia, ahli warisnya sebagai penggantinya untuk mengajukan pemecahan sertifikat kalau tidak dilakukan pemecahan sampai kapanpun akan terjadi sengketa sampai turun- temurun kalau tidak digugat hari ini;
12. Bahwa, Dengan tindakan/perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 tidak bersedia mengurus pemecahan hak, jelas nampak unsur-unsur Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 merugikan orang lain yang berakibatkan hukum, tidak bisa mempunyai hak kepemilikan yang terang dan jelas menurut hukum. Perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 merupakan tindakan perbuatan yang melawan hukum, maka Penggugat menuntut ganti kerugian secara MATERIAL bilamana obyek tanah dijual permeternya @ Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) x 165 m2 = totalnya Rp. 495.000.000,- (*empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dibayar kontan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3, nilai jual dibayar kontan/tunai/gandeng renteng sampai adanya hukum tetap. Dan Penggugat juga menuntut meminta ganti kerugian terhadap Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 secara INMATERIAL sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), karena adanya biaya-biaya dalam proses sengketa hukum di Pengadilan merupakan biaya pengeluaran yang tak terduga, harus dibayar kontan/langsung oleh Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 sampai adanya hukum tetap;
13. Bahwa, Penggugat juga menuntut ganti rugi kepada Tergugat 4 yang mana tanah hak milik Penggugat seluas 15 m2 masuk bangunan ... Tergugat 4, kerugian MATERIAL kalau dihitung permeternya @ Rp. 3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) x 15 m2 = totalnya sebesar Rp. 45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) harus dibayar kontan/tunai langsung kepada Penggugat. Dan untuk kerugian INMATERIAL Penggugat meminta sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*),



karena dengan dipepetnya tembok pembatas rumah milik Tergugat 4, jendela udara kamar tidak ada (terganggu), Penggugat beserta keluarga tidak nyaman terganggu kesehatannya harus dibayar kontan langsung kepada Penggugat sampai adanya putusan hukum tetap;

14. Bahwa, Agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, apabila dikabulkan Penggugat memohon dengan sangat hormat Ketua Pengadilan Negeri Bangil c/q Majelis Hakim Yang Mulia berkenan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa tanah seluas 15 m² yang berada dalam bangunan rumah Tergugat 4 dan obyek akses jalan yang berkurang luasnya 0,4 m² x 30 m² = totalnya 12 m² supaya dikabulkan;

15. Bahwa, Dengan uraian-uraian kronologis gugatan merupakan FAKTA-FAKTA Hukum atas perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 serta Tergugat 4, terbukti adanya unsur-unsur perbuatan yang melawan hukum, dan kronologis Penggugat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum.;

II. DASAR HUKUM GUGATAN

16. Bahwa, Terkait uraian posita dari angka No. 1 sampai angka No. 15 merupakan kronologis dan dasar hukum dalam gugatan yang tak dapat dipisahkan merupakan kesatuan hukum yang sangat mengikat.

17. Bahwa, Perlu diketahui kedudukan hukum Tergugat 1 adalah istri yang menyetujui jual-beli Alm. Drs. BUCHORI dan kedudukan hukum Tergugat 2 adalah anak kandung Alm. Drs. BUCHORI dan Kedudukan Hukum Tergugat 3 adalah anak kandung Alm. Drs. BUCHORI dan kedudukan hukum Tergugat 4 adalah pihak yang mengambil tanah milik Penggugat seluas 15 m².

18. Bahwa, Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 ahli waris dari penjual Alm. Drs. BUCHORI, dasar hukum terdapat dalam 1100 KUHPerdara, Berbunyi: "Ahli waris yang telah menerima warisan harus memikul beban pembayaran hutang, dengan memperhatikan beban-beban lain", maka secara FAKTA Hukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 sebagai ahli waris berkewajiban menyelesaikan beban-beban pewaris dimaksud Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3, tanpa alasan hukum apapun berkewajiban harus mengajukan pemecahan tanah yang sudah dijual ke Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pasuruan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 93 Ayat (1) sampai Ayat (4);



19. Bahwa, Untuk Tergugat 4 karenanya beliau terbukti mengambil tanah milik Penggugat, maka secara hukum dasarnya haruslah membuktikan hak kepemilikannya dari mana ???, beli atau hibah yang menentukan batas tanah yang terjadi adanya perselisihan batas, secara hukum harus dibuktikan kebenaran dan keadilan hukum itu sendiri, terdapat dalam Pasal 1865 KUHPerdara setiap ia mempunyai suatu hak diwajibkan membuktikan sebab/peristiwa;

20. Bahwa, Sehubungan dengan kronologis/FAKTA Hukum serta Dasar Hukum gugatan, karenanya perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, semua ada sekongkolan untuk mempersulit hak dan kewajiban serta mengurangi batas jalan dan mengambil tanah Penggugat yang sudah masuk bangunan milik Tergugat 4, perbuatan semuanya telah merugikan orang lain merupakan perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang bisa dituntut secara Perdata ataupun Pidana.

21. Bahwa, Apa yang telah terurai dalam kronologis dan Dasar Hukum Gugatan. Tindakan/perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 ada sekongkolan jahat, Penggugat dipersulit pengajuan sertifikat dan hak tanah milik Penggugat diambil oleh Tergugat 4 adalah perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang bisa dituntut secara Perdata ataupun Pidana.

Demikian uraian dalil-dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dan kronologis/FAKTA Hukum dan Dasar Hukum memohon dengan sangat hormat Ketua Pengadilan Negeri Bangil c/q Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini memberikan putusan :

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan/menetapkan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 adalah ahli waris Alm. Drs. BUCHORI berkewajiban menyelesaikan tanggungan pewaris yang mempunyai beban orang tuanya kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 segera mengajukan pemecahan sertifikat tanah yang sudah dijual ke Penggugat berdasarkan Akat Jual-Beli (AJB) No. 74/2022 ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)



Kabupaten Pasuruan atau Penggugat diberi Kuasa mengajukan pemecahan hak;

5. Menghukum Tergugat 4 untuk menyerahkan obyek tanah 1 m2 x 15 m2 = 15 m2 kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat 4 supaya dibongkar bangunan rumah dengan ukuran 1 m2 x 15 m2 = totalnya 15 m2, tanpa syarat harus dibongkar dengan sendiri tanpa menunggu perintah Pengadilan;
7. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 membayar ganti rugi secara MATERIAL sebesar Rp. 495.000.000,- (*empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dan kerugian INMATERIAL sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) secara langsung kepada PENGGUGAT setelah adanya hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat 4 untuk membayar ganti rugi secara MATERIAL sebesar Rp. 45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) dan kerugian INMATERIAL sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) kepada Penggugat langsung tunai setelah adanya hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk membayar uang DWANGSOM perhari Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) digandeng renteng bilamana tidak menjalankan isi putusan;
10. Menghukum Tergugat 4 juga membayar uang DWANGSOM setiap harinya sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*), apabila tidak menjalankan isi putusan pengadilan.;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Bangil berpendapat lain mohon Yang Terhormat Yang Mulia memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk FAQIHNA FIDDIN, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Bangil, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Hukum para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Surat Kuasa Penggugat Cacat Formil

1. Bahwa kuasa hukum Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara e-litigasi dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2024;
2. Bahwa dari Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2024 yang di upload oleh kuasa hukum Penggugat secara e-litigasi, didapatkan suatu keadaan atau fakta, dimana secara tertulis dan tegas dinyatakan dalam surat kuasa khusus:

"untuk dan atas nama pemberi kuasa (IRAWAN SAPUTRA) sebagai Penggugat melawan 1) Dra. Hj SUDJIATI disebut Tergugat I (satu); 2) YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST., S.Pd.AUD disebut Tergugat II (dua) dan 3) ARIEF RAHMAN HAKIM disebut Tergugat III (tiga). Ketiganya bertempat tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan atau disebut Para TERGUGAT".

Dari Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2024 tersebut, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut:

- Oleh Penggugat Prinsipal (Irawan Saputra) memberikan kuasa kepada ANAS AL-AYUBI, S.H. dan DASIMAN, S.H., untuk mengajukan gugatan kepada: Dra. Hj. SUDJIATI sebagai Tergugat I, YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST, S.Pd.AUD sebagai Tergugat II dan ARIEF RAHMAN HAKIM sebagai Tergugat III;
 - Penggugat Prinsipal (Irawan Saputra) dalam Surat Kuasa Khususnya tidak memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya untuk menggugat FAUZAN (Tergugat IV);
 - Tidak diuraikan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut untuk keperluan dan pokok permasalahannya sehingga perlu diajukan suatu gugatan;
3. Bahwa ternyata Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan para pihak berkedudukan sebagai Tergugat adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dra. Hj. SUDJIATI sebagai Tergugat I;
 - YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST, S.Pd.AUD sebagai Tergugat II;
 - ARIEF RAHMAN HAKIM sebagai Tergugat III;
 - FAUZAN sebagai Tergugat IV;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, antara Surat Kuasa Khusus dikaitkan dengan Gugatan yang didaftarkan, didapatkan suatu keadaan atau fakta sebagai berikut:
- a. Surat kuasa khusus tersebut catat formal;
 - b. Kuasa Hukum Penggugat melampaui kewenangan yang dimiliki berdasarkan surat kuasa khusus a quo, dimana tidak diberikan kewenangan untuk menggugat FAUZAN (Tergugat IV);
5. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, dalam rapat kamar perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang yang diikuti Hakim-Hakim Agung Kamar Perdata sebagaimana tertuang dalam lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian Sub Kamar Perdata Umum Romawi I huruf d, dinyatakan: "Di dalam surat kuasa harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima". Lebih lanjut dipertegas pula dalam SEMA Nomor 1 Tahun 2024 tentang Surat Kuasa;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2024 yang dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan cacat formil, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam SEMA Nomor 12 Tahun 2012 jo SEMA Nomor 1 Tahun 2024 tersebut di atas;
7. Bahwa selain cacat formil sebagaimana tersebut di atas, ternyata Kuasa Hukum Penggugat melampaui kewenangan yang diberikan, sehingga menimbulkan konsekuensi yuridis, proses pendaftaran gugatan berikut gugatan yang diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Negeri Bangil adalah CACAT FORMIL (CACAT HUKUM), oleh



karenanya layak dan beralasan hukum untuk tidak diteruskan pemeriksaan perkara;

8. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, kiranya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Bersifat Premature

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan proses balik nama dalam jual beli tanah obyek sengketa;
2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud angka ke-6, angka ke-7, angka ke-8, angka ke-9, angka ke-10 dan angka ke-11, secara jelas dan nyata Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris dari (alm) Drs. BUCHORI yang pada awalnya tidak dilibatkan dan tidak mengetahui dalam proses jual beli tanah obyek sengketa, pada akhirnya secara aktif menindaklanjuti proses balik nama tanah obyek sengketa, dengan harapan dapat segera terselesaikan karena ada kepentingan dari proses balik nama dan pemecahan Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa;
3. Bahwa ketika proses balik nama tanah obyek sengketa sedang berjalan, sampai pada tahap pengukuran, ternyata Penggugat sendiri yang menghambatnya dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, dan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat;
4. Bahwa dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: *"Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan";*



5. Bahwa terhentinya proses balik nama yang sedang berjalannya karena adanya gugatan, yang mana gugatan dimaksud meminta kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat untuk melakukan proses balik nama tanah obyek sengketa, menunjukkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi Premature. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara beritikad baik bersedia melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik dan balik nama tanah obyek balik nama, namun dihentikan sendiri oleh Penggugat menunjukkan gugatan yang diajukan menjadi premature;
6. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka kiranya sangatlah berdasar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili perkara mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan memberikan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

C. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscur libel);
2. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menganggap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara melawan hukum tidak bersedia melakukan balik nama tanah obyek sengketa;
 - b. Bahwa dalam kenyataannya justru Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara beritikad baik sedang menjalankan proses balik nama tanah obyek sengketa;
 - c. Bahwa proses balik nama yang dikehendaki oleh Penggugat terhenti justru sebagai akibat sikap dan tindakan Penggugat sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa;
 - d. Bahwa dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi



Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”;

3. Bahwa dengan demikian terdapat kontradiksi antara hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, hal demikian menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka kiranya sangatlah berdasar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili perkara mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan memberikan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa semasa hidupnya Alm Drs. BUCHORI telah menjual sebidang tanah yang terletak di desa Patuk, kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan seluas 165 m² (untuk selanjutnya disebut tanah obyek sengketa) kepada Penggugat, yang mana jual beli dilaksanakan pada tanggal 14 April 2022 dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 74/2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan;
4. Bahwa dalam jual beli antara (alm) Drs. Buchori dengan Penggugat disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pada bagian pembuka perjanjian, sebagaimana terurai pada halaman ke-2, secara tegas Penggugat selaku pembeli dan (alm) Drs. Buchori selaku penjual sepakat melakukan jual beli tanah obyek sengketa seluas 165 m², tanpa menyebutkan ukuran panjang dan lebar dari tanah obyek sengketa;
 - b. Pada ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH,



Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan";

- c. Tidak diperjanjikan adanya jalan dalam Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan;
5. Bahwa setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, Penggugat tidak segera melakukan proses balik nama tanah obyek sengketa, padahal pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Penggugat telah meminta dan membawa Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa;
6. Bahwa setelah meninggalnya Drs. BUCHORI, Penggugat secara memaksa dan memberikan teguran kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris Drs. BUCHORI (alm) untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa, serta meminta tambahan tanah untuk jalan. Tambahan tanah merupakan sesuatu hal yang tidak diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan;
7. Bahwa secara beritikad baik, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris (alm) Drs. BUCHORI, menjalankan proses balik nama dengan diawali pengukuran tanah obyek sengketa. Dari proses balik nama yang sedang berjalan, justru terhenti sebagai akibat sikap dan tindakan Penggugat sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, padahal secara jelas dan tegas telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Drs. BUCHORI sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual



beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”;

8. Bahwa oleh karenanya dalam kaitan dengan proses balik nama tanah obyek sengketa, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah beritikad baik untuk segera menyelesaikannya, dan tidak ada maksud atau niatan menunda-nunda, mengingat sampai saat ini Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk segera mengembalikannya setelah balik nama Sertifikat Hak Milik selesai dilaksanakan;
9. Bahwa berkait dengan adanya kekurangan luasan tanah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga menganggap bagian tanah yang di beli oleh Penggugat ukuran 1m2 x 15m2 dikuasai oleh Tergugat IV, adalah tidak benar dan tidak berdasar. Jauh sebelum Penggugat membeli tanah obyek sengketa, Tergugat IV telah memiliki tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah miliknya;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada posita dan petitum gugatan adalah tidak benar dan tidak beralasan, serta tidak sesuai dengan kenyataan yang ada;
11. Bahwa lebih lanjut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, berkaitan hal tersebut, perlu dipahami konsepsi perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, mengandung 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan Penggugat, yaitu:
 - a. Perbuatan melanggar hukum.
 - b. Adanya Kesalahan.
 - c. Timbulnya Kerugian.



d. Adanya Hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian.

Terhadap ke-4 (empat) unsur Pasal 1365 KUHPdata tersebut bersifat kumulatif sehingga Penggugat harus dapat membuktikan keempat unsur tersebut dalam gugatannya;

Unsur Pertama:

Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

13. Bahwa ukuran untuk menentukan tentang perbuatan yang bagaimanakah yang dapat disebut sebagai perbuatan melanggar hukum, tidak diberikan oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPdata. Namun Hoge Raad pada tahun 1919 melalui putusan dalam perkara Lindenbaum vs. Cohen, memberikan 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum yang digunakan untuk menilai sifat perbuatan melanggar hukumnya suatu perbuatan, yaitu:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain,
- 3) Melanggar kaidah tata susila, atau
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan.

Keempat kriteria yang digunakan untuk menilai sifat perbuatan melanggar hukumnya (unsur pertama) suatu perbuatan di atas bersifat alternatif, artinya dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu maka telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum;

14. Bahwa setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, Penggugat tidak segera melakukan proses balik nama tanah obyek sengketa, padahal pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Penggugat telah meminta dan membawa Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa. Setelah meninggalnya Drs. BUCHORI, Penggugat secara memaksa dan memberikan teguran kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris Drs. BUCHORI (alm) untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik tanah obyek sengketa, serta meminta tambahan tanah untuk jalan. Tambahan tanah merupakan sesuatu hal yang tidak diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan;



15. Bahwa secara beritikad baik, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris (alm) Drs. BUCHORI, menjalankan proses balik nama dengan diawali pengukuran tanah obyek sengketa. Dari proses balik nama yang sedang berjalan, justru terhenti sebagai akibat sikap dan tindakan Penggugat sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, padahal secara jelas dan tegas telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Drs. BUCHORI sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan";
16. Bahwa secara beritikad baik, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris (alm) Drs. BUCHORI, menjalankan proses balik nama dengan diawali pengukuran tanah obyek sengketa. Dari proses balik nama yang sedang berjalan, justru terhenti sebagai akibat sikap dan tindakan Penggugat sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, padahal secara jelas dan tegas telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Drs. BUCHORI sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan". Oleh karenanya dalam kaitan dengan proses balik nama tanah obyek sengketa, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat



III telah beritikad baik untuk segera menyelesaikannya, dan tidak ada maksud atau niatan menunda-nunda, mengingat sampai saat ini Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk segera mengembalikannya setelah balik nama Sertifikat Hak Milik selesai dilaksanakan;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, maka unsur pertama dalam Pasal 1365 KUHPdata TIDAK TERPENUHI, sehingga sangatlah beralasan dan berdasar ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Unsur Kedua:

Adanya Kesalahan

18. Bahwa unsur kesalahan dalam hukum dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian. Unsur kesalahan ini berkait erat dan tidak dapat dipisahkan dengan unsur perbuatan melanggar hukum;

19. Bahwa Penggugat melalui gugatannya ternyata mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum, namun ternyata perbuatan tersebut belum terjadi, maka unsur pertama dari perbuatan melanggar hukum tidak terpenuhi, maka hal demikian membawa konsekuensi yuridis unsur kedua yaitu unsur kesalahan, juga TIDAK TERPENUHI;

20. Bahwa secara beritikad baik, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris (alm) Drs. BUCHORI, menjalankan proses balik nama dengan diawali pengukuran tanah obyek sengketa. Dari proses balik nama yang sedang berjalan, justru terhenti sebagai akibat sikap dan tindakan Penggugat sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, padahal secara jelas dan tegas telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Drs. BUCHORI sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: "Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual



beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan". Oleh karenanya dalam kaitan dengan proses balik nama tanah obyek sengketa, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah beritikad baik untuk segera menyelesaikannya, dan tidak ada maksud atau niatan menunda-nunda, mengingat sampai saat ini Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III meminta kepada Penggugat untuk segera mengembalikannya setelah balik nama Sertifikat Hak Milik selesai dilaksanakan;

21. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, maka unsur kedua dalam Pasal 1365 KUHPerdara TIDAK TERPENUHI, sehingga sangatlah beralasan dan berdasar ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA;

Unsur Ketiga:

Adanya Kerugian

22. Bahwa konsepsi kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yaitu kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari;

23. Bahwa unsur kerugian ini berkait erat dan tidak dapat dipisahkan dengan unsur perbuatan melanggar hukum. Dengan tidak terpenuhinya unsur pertama, yaitu unsur perbuatan melanggar hukum, maka unsur ketiga berupa unsur kerugian dengan sendirinya TIDAK TERPENUHI;

24. Bahwa terlebih lagi, Penggugat selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun sebelum membeli tanah obyek sengketa telah menempati dan mendirikan rumah di atas tanah obyek sengketa. Justru dari hal demikian ini Penggugat mendapat keuntungan yang sangat berlebih dengan diperbolehkannya mendirikan bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa;



25. Bahwa setelah membeli obyek sengketa, Penggugat telah menikmati dan memanfaatkan obyek sengketa dengan mendirikan bangunan rumah yang dihuni oleh Penggugat sekeluarga. Penggugat tidak kehilangan obyek sengketa yang telah dibelinya;
26. Bahwa adanya kerugian Penggugat sebagaimana dalil posita angka ke-12 dan petitum angka ke-13, kiranya merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan tidak beralasan;
27. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, maka unsur ketiga dalam Pasal 1365 KUHPerdata TIDAK TERPENUHI, sehingga sangatlah beralasan dan berdasar ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA;
- Unsur Keempat:
- Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Melanggar Hukum Dengan Kerugian;
28. Bahwa ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu untuk dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban yang merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan pelaku;
29. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur pertama, unsur kedua, dan unsur ketiga sebagaimana yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III uraikan tersebut di atas, maka unsur keempat berupa unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian dengan sendirinya TIDAK TERPENUHI;
30. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut di atas, maka unsur keempat dalam Pasal 1365 KUHPerdata TIDAK TERPENUHI, sehingga sangatlah beralasan dan berdasar ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan Penggugat dinyatakan DITOLAK atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
31. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, maka terhadap dalil posita gugatan sebagaimana



dimaksud pada angka ke-1, angka ke-2, angka ke-3, angka ke-4, angka ke-5, angka ke-6, angka ke-7, angka ke-8, angka ke-9, angka ke-10, angka ke-11, angka ke-12, angka ke-13, angka ke-14, angka ke-15, angka ke-16, angka ke-17, angka ke-18, angka ke-19, angka ke-20 dan angka ke-21 haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan. Demikian pula dengan permohonan Penggugat dalam gugatannya sebagaimana dimaksud dalam petitum angka ke-1, angka ke-2, angka ke-3, angka ke-4, angka ke-5, angka ke-6, angka ke-7, angka ke-8, angka ke-9 dan angka ke-10 haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;

32. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, kiranya gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasar. Oleh karenanya sangatlah beralasan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi dan dalam pokok perkara dianggap terulang kembali dalam rekonsensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi sangat dirugikan oleh tindakan/perbuatan Penggugat untuk selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonsensi secara beritikad tidak baik menunda-nunda pelaksanaan balik nama tanah obyek sengketa. Hal demikian ditandai dengan tidak dilaksanakannya balik nama setelah penandatanganan Akta Jual Beli dan semasa Drs. BUCHORI hidup, padahal Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa telah diminta dan telah dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi. Namun setelah (alm) Drs. BUCHORI, barulah Tergugat Rekonsensi mendesak dan memaksa Para Penggugat Rekonsensi melakukan balik nama tanah obyek sengketa dengan permintaan tambahan berupa lahan jalan dari tanah obyek sengketa ke jalan dengan ukuran $30,6\text{m}^2 \times 2,06\text{m}^2$;
4. Bahwa secara beritikad baik, Para Penggugat Rekonsensi selaku ahli waris (alm) Drs. BUCHORI, menjalankan proses balik nama dengan diawali pengukuran tanah obyek sengketa. Dari proses balik nama



yang sedang berjalan, justru terhenti sebagai akibat sikap dan tindakan Tergugat Rekonsensi sendiri dengan tidak bersedia membubuhkan tanda tangan pada Berita Acara Kesepakatan Hasil Ukur, dengan alasan adanya kekurangan hasil pengukuran tanah obyek sengketa, padahal secara jelas dan tegas telah disepakati oleh Penggugat dengan (alm) Drs. BUCHORI sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 4 Akta Jual Beli Nomor 74/2022, tanggal 14 April 2022 yang dibuat dihadapan Susanti Kusuma Dewi SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Pasuruan, secara tegas disepakati dan dinyatakan: *"Dalam hal ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan"*. Oleh karenanya dalam kaitan dengan proses balik nama tanah obyek sengketa, Para Penggugat Rekonsensi telah beritikad baik untuk segera menyelesaikannya, dan tidak ada maksud atau niatan menunda-nunda, mengingat sampai saat ini Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi;

5. Bahwa adanya itikat tidak baik dari Tergugat Rekonsensi sebagaimana terurai tersebut di atas, sangat merugikan Para Penggugat Rekonsensi dalam menguasai kembali Sertifikat Hak Milik Induk dari tanah obyek sengketa yang seharusnya dikembalikan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Para Penggugat Rekonsensi. Adanya itikat tidak baik tersebut merupakan suatu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi;
6. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian dan penyalahgunaan Sertifikat Hak Milik Induk tanah obyek sengketa oleh Tergugat Rekonsensi, kiranya sangatlah berdasar dan beralasan untuk menghukum dan mewajibkan kepada Tergugat Rekonsensi mengembalikan Sertifikat Hak Milik Induk tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat;
7. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, kiranya beralasan hukum Rekonsensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili



perkara berkenan untuk gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi.

PETITUM

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil yang memeriksa dan mengadili perkara kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kuasa Hukum Penggugat tidak mempunyai Legal Standing;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

III. Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1.270 Desa Gempol, seluas 1.025 m² atas nama Doktorandus BUCHORI kepada Para Penggugat Rekonpensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Demikian para Jawaban Tergugat ini diajukan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bangil secara e-litigasi;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para tergugat tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan replik tertulis pada persidangan tanggal 27 Agustus 2024 Atas replik Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Kuasa Hukum para Tergugat, mengajukan Duplik tanggal 3 September 2024;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat Pada tahun 2023 dengan Drs. BUCHORI yang adalah ayah kandung dari para terguga I s/d Tergugat III, namun setelah Drs. BUCHORI meninggal dunia tanah yang dibeli oleh Penggugat belum dilakukan pemecahan dari sertifikat induk atas nama alm. Drs. BUCHORI, sehingga Penggugat meminta kepada ahli waris dari Drs. BUCHORI untuk memecah sertifikat tersebut namun menurut dalil Penggugat ahli waris dari Drs. BUCHORI mempersulit proses tersebut, sehingga penggugat mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Kuasa Hukum para tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai Surat Kuasa Khusus dari Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 18 Juni 2024 yang di upload oleh kuasa hukum Penggugat secara e-litigasi, didapatkan suatu keadaan atau fakta, dimana secara tertulis dan tegas dinyatakan dalam surat kuasa khusus: *"untuk dan atas nama pemberi kuasa (IRAWAN SAPUTRA) sebagai Penggugat melawan 1) Dra. Hj SUDJIATI disebut Tergugat I (satu); 2) YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST., S.Pd.AUD disebut Tergugat II (dua) dan 3) ARIEF RAHMAN HAKIM disebut Tergugat III (tiga). Ketiganya bertempat tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan atau disebut Para TERGUGAT"*. Dari Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juni 2024 tersebut, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut:

- Oleh Penggugat Prinsipal (Irawan Saputra) memberikan kuasa kepada ANAS AL-AYUBI, S.H. dan DASIMAN, S.H., untuk mengajukan gugatan kepada: Dra. Hj. SUDJIATI sebagai Tergugat I, YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST, S.Pd.AUD sebagai Tergugat II dan ARIEF RAHMAN HAKIM sebagai Tergugat III;
- Penggugat Prinsipal (Irawan Saputra) dalam Surat Kuasa Khususnya tidak memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya untuk menggugat FAUZAN (Tergugat IV);

Dan Tidak diuraikan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut untuk keperluan dan pokok permasalahannya sehingga perlu diajukan suatu gugatan;



Menimbang, bahwa secara Ex-officio Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut, terhadap Eksepsi para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi adalah bantahan atau tangkisan yang ditujukan kepada hal-hal syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak mengenai pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan tersebut tidaklah menyinggung ataupun tidak ditujukan sebagai bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena Surat Kuasa Pada pokoknya melekat dengan Surat Gugatan pada saat didaftarkan maka merupakan syarat Formal, sebagaimana hal tersebut bersesuaian dengan apa yang disampaikan oleh Prof. Sudikno Mertokusumo, Tidak sahnya surat kuasa berakibat sebuah perkara diputus NO alias tidak dapat diterima. "Putusan NO artinya ada **syarat formal** yang tidak terpenuhi," berdasarkan dalil tersebut dan berpijak pada asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman: peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Asas ini tegas disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) [UU No. 48 Tahun 2009](#) tentang Kekuasaan Kehakiman. Sederhana mengandung arti pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif. Asas cepat, asas yang bersifat universal, berkaitan dengan waktu penyelesaian yang tidak berlarut-larut. Asas cepat ini terkenal dengan adagium *justice delayed justice denied*, bermakna proses peradilan yang lambat tidak akan memberi keadilan kepada para pihak. Asas biaya ringan mengandung arti biaya perkara dapat dijangkau oleh masyarakat, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan pertimbangan dalam Putusan ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam jawaban para Tergugat menyatakan didapatkan suatu keadaan atau fakta, dimana secara tertulis dan tegas dinyatakan dalam surat kuasa khusus: "untuk dan atas nama pemberi kuasa (IRAWAN SAPUTRA) sebagai Penggugat melawan 1) Dra. Hj SUDJIATI disebut Tergugat I (satu); 2) YUNI KARTIKA RAKHMAWATI, ST., S.Pd.AUD disebut Tergugat II (dua) dan 3) ARIEF RAHMAN HAKIM disebut Tergugat III (tiga). Ketiganya bertempat tinggal di Perum Gempol Citra Asri Blok R-16 RT. 003 RW. 017 Desa Gempol Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan atau disebut Para TERGUGAT", dimana Tergugat IV tidak tercatat kedalam surat kuasa Khusus dari Penggugat sedangkan dalam Gugatan tertulis FAUZAN



sebagai Tergugat IV, sedangkan pemberi kuasa tersebut hanya satu orang yaitu Irawan saputra;

Menimbang, bahwa pengertian dan definisi dari surat kuasa khusus tidak diatur secara jelas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun HIR/RBg akan tetapi pada pasal 1795 KUH Perdata dapat diikhtisarkan esensi dari surat kuasa khusus yaitu: 1. Meliputi pencantuman kata-kata "Khusus" dalam surat kuasa; 2. Berisikan pengurusan kepentingan tertentu pemberian kuasa yang dibuat dan ditandatangani khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa khusus dijelaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kuasa dapat diberikan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang dapat menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan, mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak principal. Setiap kuasa khusus harus dicatat dalam Register Kuasa Khusus diKepaniteraan Pengadilan setempat untuk pendataan dan pengawasan;

Menimbang, bahwa sedangkan Pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak materil atau prinsipil, sedangkan penerima kuasa berkedudukan sebagai pihak formil;

Menimbang, bahwa Setiap orang yang berperkara, apabila dikehendaki dapat mewakilkan kepada seorang wakil sebagai kuasanya, guna tampil dan beracara di muka sidang pengadilan mewakili pihak-pihak yang berperkara, berdasarkan surat kuasa yang bersifat khusus, memberikan kewenangan terbatas tentang suatu masalah. Sifat khusus terletak pada nama, kualitas dan kedudukan pihak berperkara, tentang masalah tertentu, nomor perkara atau nama lawan berperkara;

Menimbang, bahwa secara kronologis, ada beberapa SEMA yang mengatur tentang syarat dan formulasi surat kuasa khusus, yakni SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962, SEMA Nomor 1 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971, dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

Menimbang, bahwa pada ketentuan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994, Mahkamah Agung telah memberikan pedoman petunjuk tentang hal-hal yang harus di cantumkan dalam surat kuasa khusus, sebagai berikut: 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: a) Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B



sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya; b) Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-pasal KUHAP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap; 2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 147 ayat (1) RBg jo 1795 KUH Perdata jo. SEMA No 6 tahun 1994 dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat dan formulasi surat kuasa khusus dalam berperkara di badan peradilan sebagai berikut: 1) Menyebut dengan jelas untuk berperan di pengadilan; 2) Menyebut kompetensi relatif; 3) Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, 4) Menyebut secara ringkas pokok dan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa syarat-syarat surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat tidak dipenuhi mengakibatkan kuasa tidak sah atau dengan kata lain, surat kuasa khusus dinyatakan cacat formil;

Menimbang, bahwa sesuai M.Yahya Harahap,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 18 menyebutkan bahwa surat kuasa khusus yang tidak menyebutkan pihak atau subjek yang berpakara maupun objek yang diperkarakan mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah dan surat kuasa khusus tersebut dianggap tidak memenuhi syarat yang diharuskan pada pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA NO 01 tahun 1971, dan juga hal ini sesuai yurisprudensi MA No.1912 K/Pdt/1984 dikatakan bahwa surat kkuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara maka surat kuasa seperti itu dianggap masih bersifat kuasa umum sehingga tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang dan hal ini juga sesuai Yurisprudensi MA no 288.K/Pdt/1986;

Menimbang, bahwa, setelah Majelis Hakim memeriksa secara cermat dan teliti Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 18 Juni 2024, dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak menyebutkan secara konkrit dan jelas Identitas Tergugat IV dan kedudukannya sebagai pihak dalam Surat Kausanya, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 147 ayat (1) RBg jo.1795 KUH Perdata Jo SEMA No 6 tahun 1994 Surat Kuasa



Penggugat tersebut tidak memenuhi untuk disebut sebagai surat kuasa khusus yang sah, sehingga Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut cacat formil;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap (2010:811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 147 ayat (1) Rbg, Gugatan tidak memiliki dasar hukum, Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium dan Gugatan mengandung cacat obscur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif, hal tersebut bersesuaian dengan apa yang disampaikan oleh Prof. Sudikno Mertokusumo, Tidak sahnya surat kuasa berakibat sebuah perkara diputus NO alias tidak dapat diterima. "Putusan NO artinya ada syarat formal yang tidak terpenuhi,";

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Hukum tersebut diatas oleh karena Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak menyebutkan secara konkrit dan jelas Identitas Tergugat IV dan kedudukannya sebagai pihak dalam surat kuasanya sedangkan dalam Gugatan tercantum status dari Tergugat IV, maka Surat Kuasa Khusus tersebut tidak memenuhi ketentuan sahnya surat kuasa khusus dan menyebabkan Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 18 Juni 2024 cacat formil, sehingga eksepsi para Tergugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat mengenai Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat formil telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi eksepsi para Tergugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat tidak dapat diterima, sehingga para penggugat berada di pihak yang kalah maka, biaya perkara yang timbul akan dibebankan kepada para penggugat yang besarnya akan ditentukan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 147 RBg, Pasal 1975 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.6 tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:



Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat mengenai Surat Kuasa tidak memenuhi syarat formil;
- Menyatakan Surat Kuasa Penggugat tertanggal 18 Juni 2024 mengandung cacat formil;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 307.000,00 (tiga ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil, pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024 oleh kami, A. MARTHEN BUNGA, S.H..M.Hum, sebagai Hakim Ketua, EDI ROSADI, S.H.. M,H. dan INDRA CAHYADI, S.H. M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangil Nomor 33/Pdt.G/2024/PN Bil tanggal 13 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta didampingi oleh MOH. ROMLI, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM KETUA MAJELIS

(A.MARTHEN BUNGA, SH, M.Hum.)

HAKIM ANGGOTA

(EDI ROSADI, SH.M.H.)

HAKIM ANGGOTA

(INDRA CAHYADI, SH.M.H.)

PANITERA PENGGANTI

(MOH. ROMLI, SH,)

PERINCIAN BIAYA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai	: Rp. 10.000,-
2. Atk.	: Rp. 75.000,-
3. Penggandaan	: Rp. 12.000,-
4. Redaksi	: Rp. 10.000,-
5. PNBP Panggilan	: Rp. 50.000,-
6. Biaya Panggilan	: Rp. 120.000,-
7. <u>Biaya Pendaftaran</u>	: <u>Rp. 30.000,-</u>
<u>Jumlah.....</u>	: <u>Rp. 307.000,-</u>