



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

ACHMAD SOEHAIMI Alias **MAMAD RUDIYANTO**, lahir di Banyuwangi, tanggal 19 Oktober 1951, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Link. Krajan I, RT. 03/RW. 02, Kelurahan Bonyolangu, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi atau di Jalan Gajah Mada No. 16, Kelurahan Mojopanggung, Kecamatan Giri, Kabupaten Banyuwangi, sebagai Penggugat;
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **LIFAYATI, SH.** dan **CINDY FAJAR LARASATI, SH., MH.** keduanya Advokat dari Kantor “LIFAYATI, SH. & Rekan” yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 88 Banyuwangi/email : lifayati2020@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan Register Nomor 152/HK/II/2024/PN Byw tanggal 27 Februari 2024;

L a w a n

1. **SRI WAHYUNI**, bertempat tinggal di Jalan MH. Thamrin Gang Mawar, Kelurahan Pengantingan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, sekarang di Jalan Kepiting depan Percetakan Tirto Arum, Kelurahan Sobo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, sebagai Tergugat I;

Hal. 1 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



2. **ALDI AL FARIZ HENDRAWAN**, Jalan Kepiting depan Percetakan Tirta Arum, Kelurahan Sobo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, sebagai Tergugat II;
3. **ADE ARWIN HENDRAWAN**, Jalan Kepiting depan Percetakan Tirta Arum, Kelurahan Sobo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa gugatan Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 28 Februari 2024 dengan Nomor Register 25/Pdt.G/2024/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal, 10 Januari 2017 PENGUGAT mengadakan perjanjian jual beli tanah rumah sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) no. 478 luas 1318 M² a/n Tergugat I;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) no. 480 luas 991 M² a/n M. Anis Hendrawan;kedua obyek tsb, terletak di jalan Kepiting Kel. Sobo Banyuwangi dengan Luas 2309 M²;
2. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan PENGUGAT menyerahkan *down payment* (DP) Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sedangkan sisanya Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) akan PENGUGAT bayar setahun

Hal. 2 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian bertepatan dengan pelaksanaan Akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sekaligus penyerahan sertifikatnya;

3. Bahwa pelaksanaan pelunasan dan pembuatan Akte Jual Beli (AJB) belum terlaksana salah satu penjualnya sdr, M. Anis Hendrawan terburu meninggal dunia sekitar akhir tahun 2017;
4. Bahwa dengan meninggalnya penjual yakni M. Anis Hendrawan, PENGGUGAT mendesak PARA TERGUGAT selaku ahli waris, janda dan anak kandung dari M. Anis Hendrawan untuk merealisasikan pembuatan Akte Jual Beli (AJB) tentu dengan melunasi kekurangannya, namun para Tergugat selalu mundur minta waktu dan mundur-mundur terus sampai saat ini belum ada kabar beritanya sehingga terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan ini;
5. Bahwa walaupun PENGGUGAT telah, PARA TERGUGAT iijinkan untuk menempati dan menguasai tanah sengketa tsb, namun yang paling diharapkan Penggugat bukan hanya penguasaan tetapi pembuatan Akte Jual Beli (AJB) dengan menyerahkan SHGB;
6. Bahwa atas mundurnya pelaksanaan AJB dan penyerahan SHGB PENGGUGAT mengalami kerugian baik Moril maupun Materiil :
 - a. Materiil, bila PENGGUGAT memutar atau ambil kredit bank maka bank menarget bunga 1%/bl atau 12%/th layak kerugian tersebut ditanggung oleh para tergugat;
 - b. Moril, PENGGUGAT merasa dipermalukan dengan jual beli tanah sengketa yang tidak kunjung selesai, dalam hal ini jelas para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum/ingkar janji;
7. Bahwa PENGGUGAT khawatir tanah sengketa akan dipindah tanggalkan oleh PARA TERGUGAT, maka patut pengadilan meletakkan CB (*Conservatoir beslag*) maupun RB (*revindicatoir beslag*) kendati tanah sengketa tersebut telah dikuasai oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian dan hal-hal diatas PENGGUGAT mohon ke hadapan Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil para pihak untuk hadir dalam persidangan khusus dalam perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

Hal. 3 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

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)



PETITUM :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga CB (*Conservatoir beslag*) maupun RB (*revindicator beslag*) yang telah dilaksanakan;
3. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak segera melaksanakan pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan menyerahkan SHGB kepada PENGGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan SHGB serta membuat dan menandatangani AJB (Akta Jual Beli) dengan menerima pelunasanya;
5. Menyatakan bahwa jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sengketa SHGB no. 478, SHGB no. 480, adalah sah menurut hukum;
6. Apabila SHGB tetap tidak diserahkan maka Majelis memerintahkan BPN Kabupaten Banyuwangi, untuk menerbitkan penggantinya sedangkan SHGB yang lama dinyatakan tidak berlaku;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar 1%/bl atau 12%/th terhitung setahun setelah perjanjian ini dibuat sampai pelaksanaan AJB (Akta Jual Beli) terlaksana secara tanggung renteng;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi;
9. Membebaskan biaya perkara kepada PARA TERGUGAT disemua tingkatan;
10. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya tentunya yang menguntungkan dan mempermudah penggugat PENGGUGAT;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I hadir sendiri di persidangan, selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 Februari 2024, 13 Maret 2024, 21 Maret 2024, 17 April 2024 dan 02 Mei 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu

Hal. 4 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

Bertanda tangan dibawah ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dalam perkara tersebut di atas, perkenankan Para Tergugat mengajukan jawaban yang telah terlambat ini, dan Para Tergugat tidak pernah datang, yang datang hanya Tergugat I, dua kali semoga Majelis dan Penggugat tidak keberatan;

Dalam jawaban ini, Para Tergugat tidak mempermasalahkan gugatan Penggugat karena memang keluarga Tergugat yang menjual tanah sengketa SHGB No. 478, luas 1.318 M² atas nama Tergugat I dan SHGB No. 480, luas 991 M² atas nama M. Anis Hendrawan (orang tua Tergugat II & III) kepada Penggugat seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar) dengan DP Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar), yang berarti Penggugat kurang Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar);

Kendati Para Tergugat telah menyerahkan tanah sengketa SHGB 478 dan SHGB 480 tersebut di atas, namun Penggugat tidak bersedia menambahi DPnya apalagi melunasinya;

Untuk itu Para Tergugat mohon Majelis menyelamatkan kekurangan Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar) tersebut diatas walaupun Sebagian;

Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, yang pada prinsipnya menyelamatkan sisa 3 miliar tersebut;

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

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 Januari 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;

Hal. 5 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



2. Fotokopi Surat dari Sri Wahyuni (Tergugat I) kepada Sdr. Achmad Suhaimi (Penggugat) tanggal 22 26 Maret 2018, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Kelurahan Sobo No. 470/23/429.501.02/2017 tanggal 8 Juni 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Asli Denah atau batas-batas obyek Nomor Perkara 25/Pdt.G/2024/PN Byw yang dibuat oleh Kuasa Hukum Penggugat tanggal 17 April 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 480/Kelurahan Sobo atas nama Mochamad Anis Hendrawan, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 478/Kelurahan Sobo atas nama Sri Wahyuni, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda P-6;

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

1. Saksi Drs. HAFIDH :

- Bahwa saksi tahu dengan Penggugat tapi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I sebagai teman kerja;
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan karena mengetahui adanya penandatanganan perjanjian jual beli tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat sewaktu surat perjanjian tersebut ditandatangani;
- Bahwa setahu saksi, DP jual beli tanah dan rumah tersebut sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa pada waktu penyerahan uang tersebut, saksi tidak ikut menghitung, yang menghitungnya Pak M. Anis Hendrawan dengan Bu Sri Wahyuni dan juga anak-anaknya;
- Bahwa harga tanah yang dibeli adalah Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

Hal. 6 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisa yang belum dibayar adalah Ro. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa setahu saksi, sampai saat ini sisanya belum dibayar;
- Bahwa Pak Anis Hendrawan sudah meninggal di akhir tahun 2017;
- Bahwa perjanjian jual beli tersebut dibuat pada tanggal 10 Januari 2017;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 480, luas 991 M², yang punya adalah Pak M. Anis Hendrawan, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 478, luas 1.318 M², yang punya adalah Bu Sri Wahyuni;
- Bahwa luas tanah tersebut seluruhnya adalah 2.309 M², dan ada 2 (dua) nama yaitu M. Anis Hendrawan dan Sri Wahyuni;
- Bahwa pada waktu pembayaran uang sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dibayar secara tunai dengan menggunakan tas;
- Bahwa saksi melihat uang tersebut dalam bentuk seratus ribuan dan lima puluh ribuan;
- Bahwa surat perjanjian jual beli tersebut dibuat di rumah Bu Sri Wahyuni;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat konsepnya dan mengetik surat perjanjian tersebut;
- Bahwa obyek yang dijual berupa tanah dan terletak di Jalan Kepiting;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya, yaitu :
 - Utara : Rumah tertutup tembok;
 - Selatan : Rumah tertutup Tembok;
 - Barat : Jalan Kepiting;
 - Timur : Rumah tertutup;
- Bahwa bentuk rumah tersebut seperti usaha mebel;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut sekarang yang menguasai adalah Pak Achmad Soehaimi;
- Bahwa yang menempati tanah dan rumah tersebut adalah saksi sendiri atas perintah Bu Sri Wahyuni;

Hal. 7 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

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 setelah ada surat perjanjian jual beli, sekarang usaha mebel tersebut tidak beroperasi lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang ada dimana sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

2. Saksi BUWANG :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu dengan Penggugat tapi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan karena mnegetahui ada yang menyerahkan sejumlah uang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa pada waktu penyerahan uang tersebut, saksi tidak ikut menghitungnya, saksi hanya melihat ada orang masuk menyerahkan uang dengan memakai tas;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa uang yang diserahkan, setahu saksi warnanya uang merah dan biru;
- Bahwa setelah orang tersebut keluar dari rumah, sempat diperlihatkan kalau tasnya sudah kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu obyek tanah yang dijual tapi letaknya di Jalan Kepiting;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya yaitu :

Utara : Rumah tertutup tembok;

Selatan : Rumah tertutup Tembok;

Barat : Jalan Kepiting;

Timur : Rumah tertutup;

- Bahwa bentuk rumah yang disengketakan seperti usaha mebel;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah Achmad Soehaimi (Penggugat);
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah saksi sendiri atas perintah bu Sri Wahyuni (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sekarang rumah tersebut masih beraktifitas mebelnya;

Hal. 8 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

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)



- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti baik bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 20 Mei 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 10 Januari 2017 Penggugat melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kepiting, Kelurahan Sobo, Banyuwangi, luas 2.309 M², dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 478, luas 1.318 M², atas nama Sri Wahyuni dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 480, luas 9918 M², atas nama M. Anis Hendrawan. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan DP sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) akan dibayar setahun kemudian bertepatan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT sekaligus penyerahan sertipikatnya. Namun pelaksanaan pelunasan dan pembuatan Akta Jual Beli belum terlaksana ternyata salah satu penjualnya yaitu M. Anis Hendrawan terburu meninggal dunia di akhir tahun 2017. Bahwa dengan meninggalnya M. Anis Hendrawan, Penggugat mendesak Para Tergugat yaitu janda dan anak kandung M. Anis Hendrawan selaku ahli warisnya untuk merealisasikan pembuatan Akta Jual Beli dan tentu

Hal. 9 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja dengan pelunasannya namun Para Tergugat selalu mundur minta waktu hingga Penggugat mengajukan gugatan ini. Bahwa dengan mundurnya pelaksanaan AJB dan penyerahan SHGB membuat Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Penggugat karena memang keluarga Tergugat I yang telah menjual tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 478, luas 1.318 M², atas nama Sri Wahyuni dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 480, luas 9918 M², atas nama M. Anis Hendrawan (orang tua Tergugat II dan III) kepada Penggugat seharga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), namun baru dibayar DP sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sehingga sisanya masih sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah). Bahwa meskipun Para Tergugat telah menyerahkan tanah sengketa tersebut namun Penggugat tidak bersedia menambah DP-nya apalagi melunasinya. Untuk itu Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim menyelamatkan kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) tersebut meskipun hanya sebagian;

Menimbang bahwa Tergugat II dan III meskipun mengajukan jawaban dan bertanda tangan bersama didalam jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, namun karena Tergugat II dan III tidak pernah datang menghadap di persidangan, dan juga tidak memberikan kuasa serta mengirimkan wakilnya yang sah di persidangan, sehingga Tergugat II dan III dianggap tidak pernah hadir di persidangan, demikian pula jawaban Tergugat II dan III tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 Januari 2017, bukti P-2 berupa fotokopi Surat dari Sri Wahyuni (Tergugat I) kepada Sdr. Achmad Suhaimi (Penggugat) tanggal 22 26 Maret 2018, bukti P-3 berupa fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Kelurahan Sobo No. 470/23/429.501.02/2017 tanggal 8 Juni 2017, bukti P-4 berupa asli Denah atau batas-batas obyek Nomor Perkara 25/Pdt.G/2024/PN Byw yang

Hal. 10 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Kuasa Hukum Penggugat tanggal 17 April 2024, bukti P-5 berupa fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 480/Kelurahan Sobo atas nama Mochamad Anis Hendrawan dan bukti P-6 berupa fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 478/Kelurahan Sobo atas nama Sri Wahyuni;

Menimbang bahwa bukti surat bertanda P-5 dan P-6 di atas walaupun bukti tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, namun karena saling berkaitan dengan bukti-bukti yang lainnya, maka bukti-bukti tersebut dapat dipergunakan untuk mendukung dalil pembuktian Penggugat (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/Pdt/2004);

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Drs. HAFIDH dan saksi BUWANG, yang pada pokoknya membenarkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat berupa tanah yang terletak di Jalan Kepiting, Kelurahan Sobo, Banyuwangi, luas 2.309 M², dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 478, luas 1.318 M², atas nama Sri Wahyuni dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 480, luas 9918 M², atas nama M. Anis Hendrawan, dimana jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan sudah ada pembayaran sejumlah uang;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat I tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang bahwa jika dicermati surat gugatan Penggugat serta surat jawaban Tergugat I terdapat suatu "pengakuan tidak murni atau pengakuan bersyarat", dan dalam hukum acara perdata pengakuan demikian disebut "pengakuan dengan klausula" yaitu pengakuan yang disertai dengan keterangan tambahan yang bersifat membebaskan. Dengan kata lain pengakuan yang berklausula ini adalah jawaban Tergugat yang merupakan pengakuan tentang hal pokok yang diajukan Penggugat, namun diiringi dengan bantahan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Vide Drs. Nuzirwan, M.HI, Alat Bukti Pengakuan dan Nilai Pembuktiannya Dalam

Hal. 11 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan, Banda Aceh, 30 Mei 2012). Dimana Tergugat I mengakui telah menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan DP sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) akan dibayar setahun kemudian, namun Tergugat I menyatakan bahwa meskipun Para Tergugat telah menyerahkan tanah sengketa tersebut namun Penggugat tidak bersedia menambah DP-nya apalagi melunasinya, oleh karena itu beban pembuktian dibebankan kepada Tergugat I untuk membuktikan bantahannya tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam persidangan ternyata tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi, dengan demikian Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil bantahannya tersebut sehingga pengakuan dengan klausula berubah menjadi pengakuan murni (vide Pasal 174 HIR dan 1925 BW);

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2017 Penggugat melakukan perjanjian jual beli dengan M. Anis Hendrawan dan Tergugat I, berupa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kepiting, Kelurahan Sobo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, luas 2.309 M², dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 478, luas 1.318 M², atas nama Sri Wahyuni dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 480, luas 9918 M², atas nama M. Anis Hendrawan;
2. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan DP sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) akan dibayar setahun kemudian;
3. Bahwa sebelum pelaksanaan pelunasan dan pembuatan Akta Jual Beli terlaksana ternyata salah satu penjualnya yaitu M. Anis Hendrawan meninggal dunia di akhir tahun 2017;

Hal. 12 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

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 fakta-fakta di atas bersesuaian dengan hasil dari Pemeriksaan Setempat yang menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Kepiting, Kelurahan Sobo, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, terdiri dari 2 (dua) Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 478 dengan luas 1.318 M² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 480 dengan luas 9918 M²;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa adalah : Utara : rumah warga, Selatan : rumah warga, Timur : tembok/jalan dan Barat : tanah milik KAI;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa berdiri bangunan gudang, dan sekarang obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, oleh karena Tergugat I dianggap mengakui dalil gugatan Penggugat, maka petitum ke-5 yang memohon supaya menyatakan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sengketa SHGB No. 478 dan SHGB No. 480 adalah sah menurut hukum dan petitum ke-3 yang memohon supaya menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak segera melaksanakan pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan menyerahkan SHGB kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagai konsekuensi yuridis dari dikabulkannya petitum ke-5 dan ke-3, maka petitum ke-4 gugatan Penggugat yang memohon supaya menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan SHGB serta membuat dan menandatangani AJB (Akta Jual Beli) dengan menerima pelunasannya, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke-2 yang memohon supaya menyatakan sah dan berharga CB (*Conservatoir beslag*) maupun RB (*revindicator beslag*) yang telah dilaksanakan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini casu tidak pernah diletakkan sita jaminan, serta Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kekhawatiran tanah yang disengketakan tersebut akan dialihkan, maka petitum ke-2 tersebut dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat yang memohon supaya apabila SHGB tetap tidak diserahkan maka Majelis memerintahkan

Hal. 13 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw

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)



BPN Kabupaten Banyuwangi, untuk menerbitkan penggantinya sedangkan SHGB yang lama dinyatakan tidak berlaku. Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat tersebut adalah tuntutan yang berlebihan karena pihak BPN tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara in casu, sehingga BPN tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu perbuatan sebagaimana disebutkan dalam petitum ke-6 gugatan Penggugat tersebut. dan berhubungan dengan itu maka petitum ke-6 tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat supaya menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar 1%/bl (satu persen per bulan) atau 12%/th (dua belas persen per tahun) terhitung setahun setelah perjanjian ini dibuat sampai pelaksanaan AJB (Akta Jual Beli) terlaksana secara tanggung renteng, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan baik dengan surat maupun dengan saksi terhadap kebenaran uraiannya tersebut, serta dihubungkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3138 k/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 yang menentukan bahwa : “permintaan ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta”, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke-8 dari gugatan Penggugat yang menuntut supaya menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan perkara ini yang memohon agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi patut ditolak karena dalam SEMA Nomor 06/1975 tanggal 01 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA Nomor 03/1978 tanggal 01 April 1978, Mahkamah Agung minta kepada para hakim agar tidak menjatuhkan keputusan *Uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR (pasal 191 ayat (1) Rbg) telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat eksepsional sifatnya dapat dijatuhkan (*Vide Putusan PT Bandung, 19 Januari 1971 No.*

Hal. 14 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

141/1969/Perd/PTB, Yurisprudensi Jawa Barat, 1969-1972, hlm. 130). Dan berhubung dengan itu maka gugatan Penggugat pada petitum ke-8 dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang bahwa mengenai petitum ke-10 gugatan Penggugat yang memohon putusan yang seadil-adilnya, menurut Majelis Hakim merupakan tuntutan subsidair sehingga berdasarkan pertimbangan di atas maka tuntutan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 174 HIR dan 1925 BW, Yurisprudensi MA RI, SEMA dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak segera melaksanakan pembuatan AJB (Akta Jual Beli) dan menyerahkan SHGB kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan SHGB serta membuat dan menandatangani AJB (Akta Jual Beli) dengan menerima pelunasannya;
4. Menyatakan bahwa jual beli atas 2 (dua) bidang tanah sengketa SHGB No. 478 dan SHGB No. 480, adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.458.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Hal. 15 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari SENIN tanggal 08 Juli 2024, oleh kami, KURNIA MUSTIKAWATI, SH., sebagai Hakim Ketua, PHILIP PANGALILA, SH., MH. dan YOGA PERDANA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada RABU tanggal 10 Juli 2024, dengan dihadiri oleh KETUT MALIASTRA, SH. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd

PHILIP PANGALILA, SH., MH.

Ttd

YOGA PERDANA, SH.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

KURNIA MUSTIKAWATI, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

KETUT MALIASTRA, SH.

Hal. 16 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw



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

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp	10.000,00
2. Redaksi	: Rp	10.000,00
3. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
4. Sumpah	: Rp	40.000,00
5. Proses	: Rp	100.000,00
6. PNB	: Rp	50.000,00
7. Panggilan	: Rp	168.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	: Rp	<u>1.050.000,00</u>
Jumlah	: Rp	1.458.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah)

Hal. 17 dari 17 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2024/PN Byw