



**PUTUSAN**  
**Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sumbawa Besar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Irwan Laksadien**, laki-laki, lahir di Makassar, tanggal 25 Juni 1971, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Dusun Suka Damai, RT/RW 001/009, Desa Labuhan Badas, Kecamatan Labuhan Badas, Kabupaten Sumbawa selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat I**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Dr. I GEDE SUKARMO, S.H.M.H., 2. HANI USMANDANI, S.H., 3. ABDUL KASIM, S.H., 4. ABDUL MUIN, S.H. Advokat berkantor di "Law Office I GEDE SUKARMO" beralamat di Jalan Catur Warga Nomor 7 Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dengan Nomor register Nomor 164/SK.PDT/2022/PN Sbw, tanggal 14 September 2022;

Lawan:

1. **Supriyanto**, laki-laki, lahir di Wonogiri tanggal 10 April 1973, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. DR. Wahidin No. 57, RT/RW 003/001, Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai : .... **Tergugat I**;
2. **Fadia**, perempuan, lahir di Sumbawa tanggal 12 Desember 1978, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. DR. Wahidin No. 57, RT/RW 003/001, Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, selanjutnya disebut sebagai : ..... **Tergugat II**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. AMRI NASRULLAH, S.Pd, S.H., M.H., 2. ABDUL HAFIDS, S.H., 3.

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw*



MUHAMMAD GUFRON, S.H., 4. KIN MULIAKIN, S.H., Advokat pada Kantot & Konsultan Hukum, Advokat AMRI NASRULLAH, S.Pd, S.H., & PARTNER, berkantor di Jalan Raya Lintas Sumbawa – Bima KM, 07 BTN Green Hill Residence Blok R No. 12, RT 001 Desa Boak kecamatan Unter Iwes Kabupaten Sumbawa, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : 050/SK. Pdt/ADV. A. NAS / X /2022, tanggal 3 Oktober 2022 yang telah telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar dibawah resgister Nomor 210/SK/PDT/2022/PN Sbw, tanggal 1 Novembe r 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 15 September 2022 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH, Tergugat 1 dengan persetujuan Tergugat 2 telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 290 / Kecamatan Seketeng, Surat Ukur tanggal 22 September 1979 No. 445/1979, luas 104 M<sup>2</sup>, atas nama IRWAN LAKSADIEN, semula atas nama SUPRIYANTO, yang terletak di Jl. DR. Wahidin No. 57, RT/RW 003/001, Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah milik Srifaria Darma;
- Sebelah Timur : Tanah milik Sabram;
- Sebelah Selatan: Tanah milik Mince Tan;
- Sebelah Barat : Jalan;

selanjutnya disebut sebagai : **OBYEK SENGKETA**

2. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH, jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat disepakati

*Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*), yang mana harga yang disepakati tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH.

3. Bahwa karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH yaitu melunasi pembayaran obyek sengketa kepada Para Tergugat, maka kemudian dilakukan balik nama atas sertifikat hak milik obyek sengketa, sehingga kemudian sertifikat hak milik obyek sengketa yang semula atas nama SUPRIYANTO (Tergugat 1), berubah menjadi atas nama IRWAN LAKSADIEN (Penggugat).

4. Bahwa Pasal 1320 KUHPdata menyatakan : "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ; 1) Adanya kesepakatan kehendak dari yang mengikatkan dirinya, 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) Suatu perihal / obyek tertentu, 4) Suatu sebab yang halal.

Bahwa Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH, telah memenuhi ke-empat syarat tersebut di atas yaitu :

- Adanya kesepakatan kehendak dari Penggugat dengan Para Tergugat dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH;
- Penggugat dan Para Tergugat yang membuat kesepakatan kehendak sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH, mempunyai kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Perihal / obyek dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH adalah sudah jelas.

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw

### 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

- Klausul yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH adalah klausul yang halal.

Bahwa karena Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH telah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, maka Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH adalah sah, **oleh karena itu maka Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH beralasan dinyatakan sah.**

5. Bahwa karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH yaitu melunasi pembayaran obyek sengketa kepada Para Tergugat, maka Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, **oleh karena itu maka Penggugat beralasan dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.**

6. Bahwa karena Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembayaran obyek sengketa kepada Para Tergugat, dan terhadap sertifikat hak milik obyek sengketa telah dilakukan balik nama ke atas nama IRWAN LAKSADIEN (Penggugat), maka obyek sengketa adalah milik sah Penggugat, **oleh karena itu maka Penggugat beralasan dinyatakan sebagai pemilik sah obyek sengketa.**

7. Bahwa Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*.

Selanjutnya Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan : *"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*.

Bahwa Penggugat telah melaksanakan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata dan Pasal 1457 KUHPerdata yaitu melunasi pembayaran obyek sengketa kepada Para Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH, namun Para Tergugat yang telah menerima pembayaran

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa secara lunas dari Penggugat, justru tidak melaksanakan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1457 KUHPerdara karena Para Tergugat tidak mau mengosongkan dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat.

8. Bahwa Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan : *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

Bahwa karena Para Tergugat yang tidak mau mengosongkan dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat telah mengirimkan Somasi kepada Para Tergugat, namun walaupun telah diberikan Somasi, Para Tergugat tetap tidak mau mengosongkan dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat hingga saat ini, dengan demikian maka Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, oleh karena itu maka beralasan dinyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi.

9. Bahwa Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan : *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.

Bahwa sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yaitu Penggugat mengeluarkan biaya dalam mengurus perkara a quo, oleh karena itu maka Para Tergugat beralasan dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa ganti kerugian biaya mengurus perkara a quo sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*).

10. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat dengan cara tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, maka Para Tergugat beralasan dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun seketika dan

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw

#### 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

sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*), bila diperlukan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia.

11. Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan putusan perkara a quo dengan itikad baik, mohon Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per harinya apabila lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*) sampai dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan segala alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT EFFENDI WINARTO, SH.
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa.
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan wanprestasi.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa ganti kerugian biaya mengurus perkara a quo sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*).
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban apapun seketika dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*), bila diperlukan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per harinya apabila lalai memenuhi putusan perkara ini terhitung sejak

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) sampai dilaksanakan oleh Para Tergugat.

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini.

Dan / atau

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kedua belah pihak sehingga persidangan dilanjutkan dengan penunjukkan Mediator danta kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat menuyehkan kepada Majelis Hakim untuk menentukan Mediator dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Oki Basuki Rachmat, S.H., M.M., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

### 1. Eksepsi Kurang Pihak ( Plurium Litis Consortium )

Bahwa sebagaimana posita gugatan penggugat yang mendalilkan tentang Wanprestasi

adanya Akta Jual Beli yang di buat di hadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) tersebut

antara penggugat dan para tergugat adalah Cacat Hukum, senyatanya bahwa Akta Jual Beli yang

dibuat dihadapan PPAT seharusnya dijadikan pihak dalam perkara a quo, yang apabila PPAT tidak

dijadikan pihak dalam perkara a quo maka tentunya perkara a quo kurang pihak subyek

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya, Dengan demikian sudah seharusnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak diterima.

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa para tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali diakui kebenarannya oleh para tergugat;
2. Bahwa pada point 1 gugatan Penggugat kami tolak, dalam hal ini para tergugat tidak pernah membuat akta Jual beli No. 405/2016 tertanggal 26 Mei 2016, di karenakan pada tanggal 13 Mei 2016 sampai dengan Bulan Juli 2016 para tergugat berada di Wonogiri Jawa Tengah dan berada di Jakarta, untuk mengurus ibunya yang sedang sakit.
3. Bahwa pada point 2 Dalil gugatan Penggugat kami tolak, dalam hal ini sudah kami terangkan pada point 2 diatas bahwa para tergugat tidak pernah membuat akta jual beli tersebut seperti apa yang didalilkan penggugat. Kemudian antara Penggugat dan Para Tergugat tidak menyepakati harga obyek sengketa sebesar Rp 150.000.000,00 ( Seratus Lima Puluh Juta Rupiah ) dan juga para tergugat tidak pernah menerima uang tersebut sementara para tergugat berada di Wonogiri Jawa Tengah dan Jakarta.
4. Bahwa pada point 3 dalil gugatan Penggugat kami tolak, bahwa apa yang dibuat dihadapan Notaris adalah tidak benar dan para tergugat sudah menjelaskan pada point 2 dan 3, hanya saja yang terjadi hubungan Hukum anatar Penggugat dan Para Tergugat untuk mengajukan pinjaman ke Bank BNI 46 Sumbawa dengan menggunakan nama Penggugat dan bukan jual beli obyek sengketa.
5. Bahwa dalil gugatan penggugat pada point 5 kami tolak, dalam hal ini berdasarkan pasal 1320 KUHPerduta merupakan hal yang bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerduta seperti yang dijelaskan oleh para Tergugat pada point diatas sudah sangat jelas dan terang bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerduta.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat pada point 5 adalah dalil gugatan yang tidak benar dikarenakan bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerduta yang menurut para tergugat tidak pernah membuat, menyepakati jual beli rumah sebesar Rp 150.000.000,00 ( Seratus Lima Puluh Juta Rupiah ) dan tidak pernah menanda tangani akta jual beli yang di buat di hadapan PPAT EFENDI WINARTO, SH adalah cacat hukum.
7. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat pada point 6, 7, 8 dan 9 kami tolak, hal ini para tergugat tidak pernah membuat, menyepakati jual beli antara penggugat dengan para tergugat dan tidak pernah menghadap PPAT untuk

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat Akta Jual Beli, kemudian dalam hal ini sangat bertentangan dengan pasal 1338, 1457, 1238, dan pasal 1243 merupakan cacat Hukum.

8. Bahwa para tergugat tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi yang merugikan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli.

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi para tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan jawaban para tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat DIHADAPAN PPAT EFENDI WINARTO,SH adalah cacat Hukum dan batal demi hukum;
4. Menetapkan bahwa Para Tergugat adalah Pemilik Sah Sertifikat bHak Milik No 290;
5. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan sertifikat hak milik nomor 290 kepada para tergugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa, Berpendapat lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya.

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

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 wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu tentang Akta Jual Beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Efendi Winarto, S.H mengenai penjualan sebidang tanah yang diatasnya ada sebuah bangunan rumah yang dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan telah terbit Sertifikat Hak Milik diatas tanah

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw

### 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

objek tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 290/Kecamatan Seketeng, surat ukur tanggal 22 September 1979 No. 445/1979, luas 104 M2 atas nama Irwan laksadien yang menjadi objek perkara dalam perkara aquo dan para Tergugat I dan Tergugat II tidak mau meninggalkan objek perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat antara lain 1. Bukti P- 1 tentang surat kuasa jual tanggal 25 Mei 2016, 2. Bukti P-2 tentang Akta Jual beli Nomor 405/2016 tanggal 26 Mei 2016, 3. Bukti P-3 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 290 atas nama Irwan Laksadien, 4. Bukti P-4 tentang surat somasi pertama kepada Tergugat I yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Penggugat tanggal 24 Agustus 2022, 5. Bukti P-5. Tentang Surat somasi pertama kepada Tergugat I yang dibuat dan ditanda tangani Kuasa Hukum Penggugat tanggal 31 Agustus 2022 dan 6. Bukti P-6 tentang surat pertama kepada Tergugat I yang dibuat dan ditanda tangani oleh kuasa hukum Penggugat tanggal 7 September 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi namun Kuasa Hukum Penggugat tetap tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan dalil gugatan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat bertanda untuk Tergugat I telah mengajukan bukti surat 8 (delapan) yang antara lain : 1). T.I-3 tentang Akta Jual beli Nomor 238/2014 tertanggal 8 April 2014 yang dibuat Pejabat PPAT Muhammad Ikhwan Ismail, S.H, 2). Bukti T.I-4 tentang Kwitansi pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Arifin Adam dan Ahmad Sarif pada bulan Agustus 2013, 3). Bukti T.I-5 tentang kwitansi pelunasan objek kepada Fathi dan Fahmi Salim pada bulan Agustus 2013, 4) Bukti T-6 tentang kwitansi pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Faridah dan Fariel Abdoun pada bulan Agustus 2013, 5) Bukti T.I-7 tentang kwitansi pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Fikri SB pada bulan Agustus 2013, 6). Bukti T.I-8 tentang surat permohonan untuk diberikan data dan keterangan yang dibuat oleh Tergugat I kepada PPAT Efendi Winarto, S.H, 7). Bukti T.I-10 tentang surat pernyataan yang dibuat oleh Kepala Mandrasah Ibtidaiyah (MI) AL Ma'arif tanggal 5 Desember 2022, 8). Bukti T.I-11 tentang surat keterangan yang ditanda tangani oleh kepala Ketua RT 003 atas nama H. Muhamad Ali Jando

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketua RW 01 atas nama Dr. Ahmad Amin, S.H yang diketahui Lurah Seketeng dan Camat Sumbawa tanggal 5 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebanyak 5 (lima) bukti surat yang antara lain 1). Bukti T.II-1 tentang Akta Jual beli nomor 238/2014 tertanggal 8 April 2014 yang dibuat PPAT Muhamad Ikhawan, S.H, 2). Bukti T.II-3 tentang Kwitansi pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Arifin Adam dan Ahmad Sarif pada bulan Agustus 2013, 3). Bukti T.II-4 tentang kwitansi pelunasan objek kepada Fathi dan Fahmi Salim pada bulan Agustus 2013, 4). Bukti T.II-5 tentang kwitansi pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Faridah dan Farial Abdoun pada bulan Agustus 2013, 5). Bukti T.II-6 tentang pelunasan objek sengketa Tergugat I kepada Faridah dan Farial Abdoun pada bulan Bulan Agustus 2013;

Menimbang, bahwa selain bukti surat dari kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II ada mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama 1. Zubaidi Sofyan, 2. Syafi'i yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya masing-masing saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara a quo terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan para Tergugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa dalam jawaban atau bantahannya yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang menguraikan bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah melakukan perikatan Akta Jual beli dihadapan Notaris (PPAT) dengan nomor Akta Jual beli No. 405/2016 tertanggal 26 Mei 2016 dan oleh karena PPAT sebagai pihak yang membuat Akta jual beli tersebut dan para Tergugat mendalilkan Penggugat seharusnya menarik pihak Notaris dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dan mencermati tujuan pokok dari dalil gugatan Penggugat adalah yang pada pokoknya mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam Akta jual beli 405/2016 tertanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Efendi Winarto, S.H., dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 290/Kecamatan Seketeng, surat ukur tanggal 22 September 1979 No.445/1979 Luas 104 M2 atas nama Irwan Laksadien, dimana dalam hal ini Penggugat

*Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku pembeli yang telah berikhtik baik namun Tergugat I dan Tergugat II tetap menguasai lahan dan bangunan rumah yang telah dijual kepada Penggugat yang menjadi objek perkara dalam perkara aquo yang terletak di Jl. DR. Wahidin No. 57, RT/RW 003/001 Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa Kabupaten Sumbawa Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan menelaah dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan pada poin 1 (satu) bahwa Akta Jual Beli Nomor 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Efendi Winarto, S.H., dimana penjualnya Tergugat I dan Tergugat II dan pembeli Penggugat yang telah dilakukan jual beli dihadapan PPAT secara terang dan tunai;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencemarti formalitas gugatan Penggugat Terutama pihak -pihak yang seharusnya ditarik Penggugat sebagai pihak dalam perkara a quo untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat tersebut dan juga dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II membantah kalau sudah memberikan surat kuasa jual kepada Penggugat tertanggal 25 Mei 2022 untuk menjual objek sengketa tersebut, namun Penggugat tidak menarik pihak PPAT yang membuat Akta jual beli Nomor 405 tanggal 26 Mei 2016 antara Penggugat sebagai pembeli objek perkara dan Tergugat I, Tergugat II sebagai pihak yang menjual, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengalami cacat formil karena pihak Penggugat tidak menarik pihak PPAT Effendi Winarko, S.H sebagai pihak yang membuat surat kuasa jual tanggal 25 Mei 2016 dan surat Akta jual beli Nomor 405/2016 tanggal 26 Mei 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang perlu Penggugat menarik pihak PPAT yang membuat Akta jual beli No. 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 untuk membuktikan apakah sudah benar terjadi jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II karena pihak Tergugat I dan Tergugat II menyangkal surat kuasa jual beli tanggal 25 Mei 2016 yang diberikan kepada Penggugat yang menjadi dasar untuk pembuatan Akta Jual beli Nomor 405/2016 tanggal 26 Mei 2016 dihadapan PPAT Effendi Winarko, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas beralasan hukum dan patut dikabulkan;

**DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw*

#### 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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dalam perkara ini telah dikabulkan maka untuk pemeriksaan pokok perkara tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dikabulkan oleh karena itu pokok perkara dalam perkara aquo tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakaim diatas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal dalam Rbg dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas;

#### Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.477.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh tuju tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 2023, oleh kami, John Michel Leuwol, S.H., sebagai Hakim Ketua, Saba'aro Zendrato, S.H., M.H. dan Reno Hanggara, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar Nomor Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 26 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2023

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Abdul Gafur, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa hukum Penggugat kuasa Tergugat ;

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2022/PN Sbw





Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Saba'aro Zendrato, S.H., M.H.

John Michel Leuwol, S.H.

Ttd.

Reno Hanggara, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Abdul Gafur, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp10.000,00;
NBP surat kuasa.....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Pendaftaran .....	:	
5.....P	:	Rp300.000,00;
anggihan .....	:	
6.....S	:	Rp20.000,00;
umpah .....	:	
7. Biaya Pemeriksaan setempat .	:	Rp1.992.000,00;
8.....A	:	Rp75.000,00;
TK	:	
9. Jumlah	:	Rp2.477.000,00;
(dua juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu)		