



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Deni Veranda, S.H., bertempat tinggal di Dusun Pusara, Gampong Birem Puntong, Langsa Baro, Kota Langsa, Aceh, sebagai **Penggugat;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Raihan, S.H. dan M. Permata Sakti, S.H., Advokat/Konsultan Hukum dari kantor Hukum Raihan, S.H & Partner yang berkedudukan di Jalan Lilawangsa, Gampong Geudubang Jawa, Kecamatan Langsa, Kota Langsa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa Nomor W1.U4/SK.2/HK.02/II/2023 tanggal 13 Februari 2023;

Lawan

Martina Zera, bertempat tinggal di Jln. Tm. Bachrum, Lorong Abu Muda li Dusun Baroh, Gampong Paya Bujok Teungoh, Langsa Barat, Kota Langsa, Aceh, sebagai **Tergugat**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Teti Sumarni S.H., Pengacara dan Penasihat dari kantor Hukum Teti Sumarni S.H, & Rekan yang berkedudukan di Jalan Marelان – Andansari, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa Nomor W1.U4/SK.18/HK.02/ III /2023 tanggal 2 Maret 2023;

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 8 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa secara elektronik pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang di atasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu lainnya yang terletak di



Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa, luasnya ± 264 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ± 11,9 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah ± 22,2 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah..... ± 11,9 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan Zaharawati ± 22,2 M;

atau sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa;

2. Bahwa semula tanah tersebut adalah milik Tergugat, kemudian Tergugat menjualnya kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 438/2021 tanggal 19 April 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Rikha Anggraini Dewi, SH, MKn. Kemudian Penggugat mengurus sertifikat pada Kantor Pertanahan Kota Langsa sehingga dikeluarkanlah SHM No. 129 atas nama Penggugat;
3. Bahwa pada saat Penggugat membeli, tanah dan rumah tersebut dalam keadaan masih ditempati oleh Tergugat;
4. Bahwa dikarenakan Penggugat memiliki tempat tinggal lain, dan Tergugat juga menemui Penggugat setelah jual beli terjadi kurang lebih 2 (dua) bulan kemudian yaitu bulan Juni dimana Tergugat mengatakan akan membeli kembali tanah beserta rumah tersebut sehingga Penggugat memberi waktu kepada Tergugat untuk pindah dan Penggugat menjawab bahwa apabila ada kecocokan harga maka Penggugat akan menjual lagi tanah tersebut. Lalu Tergugat menyatakan bahwa apabila Penggugat ingin menjual kembali maka mohon Penggugat tidak menjualnya kepada orang lain karena Tergugat akan membeli kembali tanah tersebut dan Tergugat meminta waktu untuk pelaksanaan jual beli itu sampai dengan bulan Juli 2022 dan harganya akan ditentukan pada saat dilaksanakan jual beli. Apabila sampai dengan bulan Juli 2022 Tergugat tidak mampu membeli tanah tersebut maka Penggugat menjual tanah tersebut kepada pihak lain dan Tergugat juga meminta bahwa selama jangka waktu tersebut diatas atau sampai dengan bulan Juli 2022 tanah dan rumah tersebut akan ditempati oleh Tergugat. Apabila sampai dengan bulan Juli 2022 tidak terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka Tergugat harus mengosongkan dan meninggalkan rumah beserta tanah tersebut;
5. Bahwa sampai tiba waktu yang ditentukan, Penggugat datang kembali menemui Tergugat dan meminta Tergugat memenuhi apa yang sudah dijanjikannya kepada Penggugat, namun Tergugat malah menunjukkan sikap

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



dan itikad tidak baik kepada Penggugat sehingga Penggugat mendatangi Kantor Desa Paya Bujok Teungoh untuk dapat memfasilitasi Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dimana hasil dari pertemuan tersebut Tergugat bersama suaminya berjanji akan menyelesaikan jual beli kembali rumah tersebut pada tanggal 27 Agustus 2022 yang disaksikan oleh Perangkat Desa Paya Bujok Teungoh sebagaimana surat perjanjian perdamaian tertanggal 27 Juli 2022;

6. Bahwa pada kenyataannya, jual beli tersebut tidak terjadi, selama tahun 2022 atau sejak Tergugat menempati tanah dan rumah tersebut sampai saat ini Tergugat tidak pernah bertemu lagi dan tidak pernah membicarakan lagi mengenai jual beli rumah tersebut dengan Penggugat.
7. Bahwa oleh karena tidak terjadi jual beli tersebut maka seharusnya Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat agar Penggugat dapat memanfaatkannya, namun sampai saat ini Tergugat masih menguasai tanah dan rumah milik Penggugat tersebut.
8. Bahwa Penggugat baik langsung maupun melalui perantara telah beberapa kali meminta agar Tergugat menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak mau menggubrisnya dengan alasan-alasan yang tidak jelas. Tindakan Tergugat yang masih menguasai tanpa mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat jelas-jelas adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
9. Bahwa tindakan Tergugat yang sejak awal menjual Rumah beserta tanah tersebut namun sampai saat ini tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sangat merugikan Penggugat karena seandainya Tergugat menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat maka Penggugat dapat menyewakannya kepada orang lain dengan harga sewa tidak kurang dari Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang isinya menyatakan bahwa:
"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"
11. Bahwa kerugian yang timbul bagi Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah nyata adanya yaitu :
 - a. **Kerugian materiil**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan objek yang telah menjadi milik Penggugat adalah sebesar Rp.30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

No	Keterangan	Jumlah
1.	Sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022	Rp.30.000.000,-
2.	Sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023	Rp.30.000.000,-
	Total	Rp.60.000.000,-

b. Kerugian Immateriil

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah melukai Penggugat secara mental sehingga menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup dan kepercayaan diri sementara.

Jadi kerugian Immateriil yang harus ditanggung oleh Tergugat sebesar Rp150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

12. Bahwa berdasarkan fakta dan uraian diatas, Tergugat telah menguasai tanah beserta rumah milik Penggugat secara melawan hukum dengan alasan yang tidak jelas sehingga menyebabkan kerugian materiil sebesar Rp60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*), oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut patut dinyatakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
13. Bahwa untuk tidak sia-sianya tuntutan ganti rugi sebagaimana tersebut diatas, maka sangat berurgensi diletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat yang apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan perkara ini secara suka rela maka harta milik Tergugat tersebut harus dilelang oleh Negara. Adapun harta milik Tergugat tersebut akan Penggugat tentukan dikemudian hari;
14. Bahwa perkara ini diajukan dengan bukti-bukti outhentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 191 R.Bg/180 HIR, maka sangatlah patut putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vorraad*) meskipun adanya banding dan kasasi dari Para Tergugat ataupun adanya perlawanan (*verset*) dari pihak manapun juga;
15. Bahwa perkara ini muncul karena ulah dan tingkah Tergugat, karenanya Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan ini Penggugat memohon agar berkenan kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah yang diatasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu lainnya yang terletak di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa, luasnya ± 264 M2, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan ± 11,9 M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah.... ± 22,2 M;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah ± 11,9 M;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Zaharawati ± 22,2 M;
 Adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat atau siapapun pihak lainnya yang menguasai tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun pihak lainnya untuk menyerahkan tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun diatasnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar :

Kerugian Materiil sebesar : Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

No	Keterangan	Jumlah
1.	Sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022	Rp30.000.000,-
2.	Sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023	Rp30.000.000,-
Total		Rp60.000.000,-

Dan **Kerugian Immateriil** kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Langsa;

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vorraad*) meskipun adanya banding dan kasasi dari Tergugat Dalam Rekonvensi ataupun adanya perlawanan (*verset*) dari pihak manapun juga;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Akhmad Fakhrizal, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Langsa, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Maret 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 Tergugat memberikan jawaban secara tertulis yang telah diajukan di muka persidangan secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan penggugat pada halaman 2 dari point 1 s/d 9 dibantah dan ditolak keseluruhannya oleh tergugat, karena penggugat tidak ada mempunyai sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah permanen serta segala apapun yang terdapat diatas objek hukum sengketa ke seluruhnya adalah milik sah dari tergugat sampai pada saat ini serta masih diduduki dan di kuasai oleh tergugat sebagai tempat tinggal menetap bersama keluarganya yang berkedudukan / terletak di Jl. TM. Bachrum, Lr. Abuh Muda II, Dusun Baroh Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat, dengan luas 264 meter berbatasan pada saat ini adalah dengan :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah jalan Desa 11,9 M;
- Sebelah timur berbatas dengan tanah Syahputra..... 22,2 M;
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah coswara..... 22,2 M;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah walinton..... 11,9 M

2. Bahwa tergugat tidak pernah bertemu dengan penggugat apalagi melakukan jual beli rumah tergugat, dengan terbitnya akta jual beli dihadapan notaris Rika Anggaraini Dewi SH, MKn, No: 438/2021, tanggal

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 April 2021 sebagai dasar pengurusan surat tanah bentuk sertifikat dikantor BPN Kota Langsa dengan No: 129 Atas nama penggugat;

3. Bahwa tergugat mempunyai suatu bukti autentik berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan notaris Riza Octa Riana No: 600/2011 tertanggal 7 April 2011 sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik di kantor BPN No: 129 atas nama tergugat Martina Zera;
4. Bahwa tergugat tidak pernah menemui penggugat mengatakan akan membeli rumah dan tanah (objek sengketa) dengan diberi waktu 2 (dua) bulan untuk mengosongkan rumah tergugat yang sampai saat ini di kuasai sepenuhnya oleh tergugat yang sah secara yuridis hukum sebagai tempat tinggal tergugat dan keluarganya sampai pada saat ini;
5. Bahwa perbuatan hukum penggugat dengan tidak terjadinya jual beli objek sengketa dimaksud diatas nama tergugat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan dengan bukti-bukti Autentic yang mendasar kepada peraturan Undang undang hukum perdata dengan cara kapan terjadinya peristiwa hukum dimaksud diantara tergugat dan penggugat dengan akte jual beli dihadapan notaris dan spatutnya tergugat dan penggugat harus berhadapan di notaris yang di tunjuk secara bersama-sama untuk melakukan jual beli dimaksud sebagai objek sengketa dan bukan akte sepihak (*eenjdig daad*);
6. Bahwa kerugian penggugat dalam bentuk materil ataupun inmateril haruslah dibuktikan dalam hukum pembuktian perkara perdata dan prinsip-prinsip perjanjian, serta setiap beban pembuktian (*legal berden of proof*) adalah bertujuan agar pembebanan pembuktian tidak merugikan salah satu pihak;
7. Bahwa kerugian Pihak Penggugat dalam hal ini bukanlah menjadi suatu tanggung jawab dari pihak Tergugat dengan cara menyerahkan sebidang tanah dan bangunan sebagai objek hukum penggugat untuk di sita (Beslagh) karena aset tersebut adalah harta pencarian Tergugat selama bekerja di Instansi Negara yang berbentuk Sertifikat Hak Milik atas nama yang syah secara Yuridis Hukumnya, bernilai Rp.1.3.000.000.000,- (*satu koma tiga miliar*) untuk digantikan kerugian kepada penggugat terhadap perjanjian hutang piutang tersebut dengan hak sewa Rp.60.000.000,- dalam tenggang waktu selama 2 (dua) tahun berlanjut;
8. Bahwa kronologis peristiwa hukum dimaksud adalah mendasar kepada perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah hak milik atas nama tergugat Martina Zera berdiri diatas objek Sengketa dimaksud adalah

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



1 (satu) unit bangunan rumah dan sebidang tanah, dengan cara adalah suami tergugat ada meminjam uang kepada penggugat Deni Veranda yang tercatat dalam minut Akta Notaris dan dihadapan Notaris Rikha Anggaraini Dewi, SH. Mkn senilai dan sebesar Rp185.000.000,- (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*) menjadi Rp250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*), kemudian diserahkan dan diterima oleh suami tergugat dihadapan tergugat sebesar Rp.185.000.000,- (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*) dihari yang sama tempat nya di luar kantor Notaris tepatnya di tepi jalan umum Kota Langsa Aceh dekat dengan kantor Notaris tersebut dan penyerahan uang dimaksud tidak dijedapan Notaris serta tergugat tidak ada menerima salinan Akta perjanjian utang piutang yang tercatat dikantor Notaris dalam bentuk minut Akta perikatan perjanjian utang piutang tersebut dan tergugat tidak tahu sama sekali apa isi dari Akta perjanjian utang piutang tersebut, karena tidak ada diberikan oleh Notaris dimaksud ataupun diberikan oleh penggugat dalam bentuk salinan perjanjian utang piutang dan tidak ada dibacakan dihadapan Notaris tentang perjanjian tersebut sebelum di tandatangani diatas kertas bermaterai dihadapan Notaris dan sebagaimana dimaksud tergugat tidak akan memberikan haknya kepada penggugat disebabkan tergugat tidak ada utang piutang dengan penggugat, sebagaimana surat tanah tergugat dijadikan jaminan utang piutang oleh suami tergugat dengan cara meminjamkan surat tanah tergugat kepada suami tergugat;

9. Bahwa pihak tergugat tidak kenal sama sekali dengan penggugat pada saat terjadinya perjanjian utang piutang dikantor Notaris barulah tergugat bertemu dengan penggugat karena dari awal pengurusan utang piutang tersebut tergugat tidak ada berperan aktif dalam masalah ini namun tergugat dalam hal ini bersifat pasif sebagaimana tergugat ada membawa surat tanah tersebut sebagai objek sengketa dihadapan Notaris bersama suami tergugat;
10. Bahwa pihak tergugat tidak mengenal sama sekali kepada penggugat dan pada saat perjanjian utang piutang di kantor notaris baru tergugat bertemu dengan penggugat dan mengenalnya;
11. Bahwa bila dilihat dari awal hingga akhir peristiwa hukum dimaksud ada unsur etiket tidak baik dari penggugat dihadapan Notaris dimanaperjanjian utang piutang tersebut senilai dan sebesar Rp185.000.000,- (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*) menjadi Rp. 250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta rupiah*), dalam hal ini dapat dipastikan dengan jelas



bahasannya pihak penggugat dapat dipastikan untuk memanfaatkan situasi kesulitan suami tergugat dengan cara pekerjaan seperti seorang renters (orang yang membungakan uang) dengan tidak resmi sebagai mana layaknya birokrasi pelayanan perbankan yang resmi;

12. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata disebutkan, setiap suatu perbuatan yang dilakukannya dengan sengaja ataupun dilakukan dengan kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama yaitu: Pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

B. DALAM POSITA:

Posita Gugatan adalah penjelasan dalil-dalil atau alasan gugatan yang merupakan esensi gugatan berisikan hal hal penegasan /penegakan hubungan hukum antara penggugat dengan objek yang disengketakan pada satu segi dan hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat serta hubungan tergugat dengan objek sengketa pada segi lainnya yaitu:

1. Menyatakan sah sertifikat hak milik no: 129 atas nama tergugat Martina Zera yang diterbitkan oleh kantor BPN Kota Langsa Aceh, berdasarkan Akte Jual Beli No: 600/2011, tertanggal 17 April 2011 yang diterbitkan oleh, notaris Riza Octa Riana. SH, MKn/PPAT Kota Langsa Aceh;
2. Menolak dan membatalkan Akte jula beli No 438/2021 tertanggal 19 April 2021 yang diterbitkan oleh notaris Rikha Anggaraini Dewi, SH, MKN dan sertifikat hak milik No: 129 yang diterbitkan oleh kantor BPN Kota Langsa Aceh berdasarkan Akte jual beli notaris;
3. Menolak putusan *uit voebaar bu vor raad* dan verset dari pihak penggugat;
4. Membebaskan biaya perkara penggugat kepada penggugat dan menolak semua yang tidak mendasar pada hukum Positif;

Bahwa berdasarkan penjabaran Duplik tergugat dalam esepi dan posita diatas dengan ini mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk memeriksa Perkara Aquo dengan Amar:

MENGADILI

1. Mengabulkan Duplik tergugat seluruhnya;
2. Menolak Gugatan penggugat dengan putusan *uet voer baar btj vor raad* dan verset;
3. Menolak Akte jula beli dan membatalkan sertifikat hak milik No: 129 atas nama penggugat yang diterbitkan oleh BPN Kota Langsa Aceh;
4. Menyatakan syah sertifikat tergugat yang dikeluarkan Kantor BPN Kota Langsa Tahun 2009 No: 129 atas nama Martina Zera, untuk dikembalikan

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada tergugat Martina Zera berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

5. Membebankan biaya perkara kepada penggugat keseluruhannya;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil-adilnya (*aquo at bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik secara elektronik, selengkapnya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat tidak mengajukan duplik walaupun sebagaimana kalender rencana persidangan (*court calendar*) pengadilan telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Tergugat untuk itu;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Deni Veranda tertanggal 30-01- 2020, telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Akta Jual beli Nomor 438/2021 tertanggal 19 April 2022, telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik An. Deni Veranda No: 129 tertanggal 20 Januari 2009, telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 27 Juli 2022, telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Printout Kartu Keluarga No 1174021504140001 atas nama Kepala Keluarga Martina Zera, telah dicocokkan berdasarkan *barcode* dan telah sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di muka persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Munir Rasyidin di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan ini sehubungan masalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat terkait jual beli rumah;
- Bahwa sengketa jual beli rumah tersebut sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen beralamat di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat;
- Bahwa luas tanah bangunan rumah tersebut lebih kurang setengah rante atau 20x20 meter;
- Bahwa setahu saksi batas-batas sempadan sebidang tanah dan bangunan rumah permanen tersebut yaitu :
 - bagian sebelah depan berbatas dengan Lorong dan didepannya ada tanah kosong;
 - bagian sebelah kanan dengan tanah kosong;
 - bagian sebelah kiri berbatas dengan rumah;
 - bagian sebelah belakang dengan tanah kosong;
- Bahwa Saksi pernah datang kerumah tersebut dan Saksi ketahui rumah tersebut berbentuk permanen dua lantai, dan berpagar;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya persoalan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat ketika Pengugat pernah bercerita bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat namun rumah yang di beli belum bisa ditempati karena yang punya rumah atau Tergugat belum pindah /keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat membeli rumah Tergugat tersebut sekira tahun 2021;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut saat ini masih dikuasai oleh Tergugat dengan cara tinggal dan menetap disana;
- Bahwa Saksi melihat rumah tersebut Saksi lupa tanggal tepatnya, ketika pada saat itu Saksi diajak Penggugat untuk melihat rumah yang kata Penggugat akan dibelinya di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat, setelah datang melihat-lihat rumah tersebut pada sore harinya Penggugat ada menanyakan Saksi dimana alamat kantor Notaris dan saksi memberitahukan kantor notaris di depan Hotel Harmoni Langsa;
- Bahwa saat itu Saksi sedang duduk di tempat warung kopi kemudian datang penggugat kemudian bercerita bahwa Penggugat telah membeli

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



sebuah rumah yang terletak di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat dan menanyakan kepada Saksi dimana kantor notaris dimana yang Saksi katakan di depan Hotel harmoni kemudian Saksi dan Penggugat bersama-sama datang ke Kantor Notaris tersebut;

- Bahwa Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa rumah tersebut di beli oleh Penggugat dari Tergugat untuk dibeli kembali oleh Tergugat;
- Bahwa di kantor notaris saksi ada melihat Tergugat juga datang ke Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa setahu Saksi di kantor Notaris tersebut terjadi transaksi jual beli rumah dan balik nama sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak ikut masuk ke dalam Kantor Notaris, Saksi hanya menunggu diluar dan tidak menunggu sampai selesai namun saksi pulang lebih dulu karena saksi ada keperluan lain;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa rencananya rumah tersebut akan disewakan oleh Penggugat kepada sdr. Fahrul namun karena Tergugat masih tinggal di rumah tersebut rencana Penggugat tersebut urung terlaksana;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat pernah bercerita bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.250 000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta*) rupiah dan telah lunas;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat tidak pernah tinggal di rumah yang telah dibelinya tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi karena Saksi pernah bertanya kepada Penggugat kenapa rumahnya belum ditempati oleh Penggugat yang dijawab oleh Penggugat bahwa rumah tersebut nantinya akan di tebus balik oleh Tergugat dalam waktu beberapa tahun;
- Bahwa terakhir kali Saksi datang dan melihat rumah tersebut sekitar setahun yang lalu sebelum lebaran karena diajak oleh Penggugat untuk melihat rumah yang dibelinya, di rumah tersebut kemudian Penggugat masuk namun Saksi hanya menunggu diluar;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

2. Saksi Fachrurrazi di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan ada hubungan keluarga yakni Saksi adalah Sepupu Pengugat, Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan ini sehubungan masalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat terkait jual beli rumah;
- Bahwa sengketa jual beli rumah tersebut sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen beralamat di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat hak milik rumah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari surat Akta Jual Beli yang pernah Saksi lihat bahwa Penggugat membeli rumah Tersebut dari Tergugat sekira bulan April tahun 2021;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah tersebut bersama Penggugat bebrapa hari lalu sebelum persidangan;
- Bahwa setahu saksi terkait batas-batas sempadan rumah tersebut dari penglihatan Saksi saja, dapat Saksi jelaskan yaitu :
 - Bagian depan rumah berbatasan Lorong/jalan;
 - Sebelah kiri rumah berbatasan tanah kosong;
 - Sebelah kanan rumah berbatasan tanah kosong;
 - Bagian belakang berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat terjadi sejak Desember 2022 dimana setahu Saksi yang menjadi persoalan sengketa adalah Tergugat tidak mau keluar dari rumah yang sudah dijualnya kepada Penggugat;
- Bahwa sekira bulan Desember 2022 Saksi pernah dibawa Penggugat ke rumah tersebut dengan tujuan menemani Pengugat untuk menjumpai Tergugat karena Tergugat tidak mau pindah dari rumah yang sudah Penggugat beli tersebut;
- Bahwa ketika datang kerumah tersebut sekira siang hari namun hanya Penggugat yang masuk sementara Saksi menunggu diluar yang terjadi adalah Tergugat tidak mau keluar dari rumah dan kemudian Saksi dan Penggugat Kembali pulang;

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pernah dilakukan Upaya perdamaian di desa juga oleh Babin namun tidak ada titik temu perdamaian;
- Bahwa rumah tersebut rencananya akan dikontrakkan karena melalui Saksi saat ini ada orang yang berminat mengontrak rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat ada suaminya yang tinggal Bersama Tergugat namun jarang dirumah karena sering keluar kota;
- Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau keluar dari rumah tersebut, Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke kepolisian namun masalah tersebut juga belum terselesaikan;

Terhadap keterangan Saksi Tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Nomor 129, tanpa aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi surat berita acara di Polres Langsa, tanpa aslinya serta telah pula diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di muka persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ismail H Usman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan ini sehubungan masalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat terkait jual beli rumah;
 - Bahwa sengketa jual beli rumah tersebut sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen beralamat di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat;
 - Bahwa Saksi sering datang dan menginap dirumah tersebut karena Saksi bekerja sebagai sopir suami Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi terkait batas-batas sempadan rumah tersebut dari penglihatan Saksi saja, dapat Saksi jelaskan yaitu :
 - Bagian depan rumah berbatasan Lorong dan tanah kosong;
 - Sebelah kiri rumah berbatasan rumah orang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah kanan rumah berbatasan rumah orang;
- Bagian belakang berbatasan dengan jalan;
- Bahwa setahu Saksi sengketa jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat berawal dari persoalan hutang piutang meminjam uang dimana Tergugat menjadikan rumah tersebut sebagai jaminan hutang kepada Penggugat dengan pinjaman yang sebanyak Rp185.000.000,00 (*serratus delapan puluh lima juta rupiah*);
- Bahwa setahu saksi perjanjian hutang piutang meminjam uang tersebut terjadi di Kantor Notaris di depan Hotel Harmoni;
- Bahwa pada saat terjadinya hutang piutang meminjam uang tersebut terjadi di Kantor Notaris di depan Hotel Harmoni tersebut Saksi ada disana karena Saksi yang mengantar suami Tergugat yakni sdr. Zulkifli ke kantor notaris tersebut namun Saksi hanya menunggu di mobil di tepi jalan di depan kantor notaris;
- Bahwa ketika di dalam mobil dengan bapak Zulkifli Saksi ada ditunjukkan dari handphone pak Zulkifli yang mengatakan uang telah masuk ke rekening sejumlah Rp185.000.000,00 (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*);
- Bahwa uang tersebut dipecah dua uang sejumlah Rp50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*) di transfer oleh pak Zulkifli ke rekening istrinya yakni Tergugat dan Rp135.000.000,00 (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*) direkening pak Zukifli;
- Bahwa seingat Saksi lamanya hutang tersebut hingga hari ini adalah lebih kurang sudah berjalan 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-menyurat terkait persoalan sengketa tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut dijadikan jaminan atau boroh hutang piutang dari cerita Pak Zulkifli ketika itu;
- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut adalah milik Alm. dr. Bukhari dan istrinya (Tergugat) yang merupakan suami pertama Tergugat yang telah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi yang membangun rumah tersebut adalah Alm. dr. Bukhari;
- Bahwa Tergugat dan Alm. dr. Bukhari mempunyai seorang anak kandung Perempuan yang Bernama Intan yang saat ini berusia 14 (empat belas) tahun;

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Tergugat menikah siri dengan Pak Zulkifli di daerah Sungai Raya;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut saat ini adalah Tergugat beserta Pak Zuklifli dan Intan anak Tergugat;

Terhadap keterangan Saksi Tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam Kesimpulan;

2. Saksi Sofyan Suri S.Sos., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan ini sehubungan masalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan sdr. Zulkifli (suami Tergugat) terkait hutang piutang antara Tergugat dengan Penggugat yang mana jaminan hutang piutang tersebut adalah rumah;
- Bahwa jaminan hutang piutang tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen milik Tergugat yang beralamat di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat;
- Bahwa setahu saksi terkait batas-batas sempadan rumah tersebut dari penglihatan Saksi saja, dapat Saksi jelaskan yaitu :
 - Bagian depan rumah berbatasan Lorong dan tanah kosong;
 - Sebelah kiri rumah berbatasan rumah orang;
 - Sebelah kanan rumah berbatasan rumah orang;
 - Bagian belakang berbatasan dengan jalan;
- Bahwa setahu saksi sengketa ini karena Tergugat dan Suaminya sdr. Zulkifli tidak mampu membayar hutang atau wan prestasi dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi yang meminjam uang adalah sdr. Zulkifli kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dengan tujuan untuk modal bisnis/proyek dan sebahagian hutang sudah ada yang pernah dibayar kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat menikah dengan sdr. Zulkifli sekira tahun 2015 secara siri;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sekira tahun 2005/2006 dari almarhum suaminya yakni dr. Bukhari;
- Bahwa suami pertama Tergugat adalah Alm. dr. Bukhari yang sudah meninggal namun Saksi lupa kapan meninggalnya dan Saksi sering bertemu dengan almarhum semasa hidupnya;

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi rumah tersebut adalah rumah yang dibangun Tergugat Bersama suami pertamanya Alm. dr. Bukhari;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat rumah Tergugat sekira 2 (dua) tahun lalu oleh sdr. Zulkifli ketika rumah tersebut rencananya akan dijadikan jaminan hutang dan setahu saksi masalahnya kini sertifikat tanah tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa terjadinya perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan Sdr. Zulkifli tersebut sekira di tahun 2021 di Kantor Notaris Rikha;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat jika ada surat perjanjian hutang piutang tersebut;
- Bahwa seingat Saksi sdr. Zulkifli menceritakan kepada Saksi bahwa dirinya menerima transfer uang hutang piutang tersebut dari Penggugat sekira bulan April 2021;
- Bahwa Saksi pernah diberi tahu oleh sdr. Zulkifli bahwa hutang tersebut pernah dibayar sebahagian yang pertama dibayar oleh sdr. Zulkifli Rp85.000.000,00 (*delapan puluh lima juta rupiah*) dan yang kedua dibayar secara cash Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*);
- Bahwa setahu Saksi sisa hutang yang belum dibayar adalah sebesar Rp65.000.000,00 (*enam puluh lima juta rupiah*) lagi pada penggugat;
- Bahwa setahu Saksi hingga saat ini yang membayar PBB rumah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa sdr. Zulkifli bercerita pada Saksi bahwa dirinya berniat akan melunasi hutang tersebut kepada Penggugat namun kondisi saat ini bisnis/proyek sdr. Zulkifli sedang terkendala;

Terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

3. Saksi Dafid Suryadi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan ini sehubungan masalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan sdr. Zulkifli (suami Tergugat) terkait hutang piutang antara Tergugat dengan Penggugat yang mana jaminan hutang piutang tersebut adalah rumah;

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jaminan hutang piutang tersebut adalah sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen milik Tergugat yang beralamat di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat;
- Bahwa setahu Saksi sdr. Zulkifli belum mampu membayar hutangnya kepada Penggugat sehingga timbul sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sekira tahun 2011 dan kenal juga dengan almarhum suami pertamanya yakni dr. Bukhari yang mana saat 2011 tersebut Tergugat masih berstatus suami dr. Bukhari;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat awalnya karena Saksi pernah bekerja borongan membuat taman di kolam renang milik Tergugat sekira tahun 2012;
- Bahwa Saksi kenal dan bertemu dengan sdr. Zulkifli sekira tahun 2014 di Desa Lhok Bani untuk urusan pekerjaan perawatan taman dikolam renang yang mana kolam tersebut adalah kolam milik dr. Bukhari yang pernah Saksi kerjakan Borongan pembuatannya;
- Bahwa seingat Saksi dr. Bukhari meninggal sekira tahun 2012 atau tahun 2013;
- Bahwa pada tahun 2014 tersebut setahu Saksi sdr. Zulkifli menyewa kolam tersebut dan urusan pekerjaan perawatan taman kolam renang tersebut batal karena tidak sepakat;
- Bahwa Saksi ada bertemu lagi dengan sdr. Zulkifli sekira tahun 2020 untuk pekerjaan penambahan taman namun juga tidak jadi karena tidak sepakat;
- Bahwa ketika tahun 2020 bertemu tersebut Saksi ketahui sdr. Zulkifli sudah menikah dengan Tergugat dari pengakuan sdr. Zulkifli;
- Bahwa dari informasi yang Saksi dapatkan pernikahan Tergugat dan sdr. Zulkifli tersebut terjadi secara siri;
- Bahwa sekira tahun 2021 sdr. Zulkifli pernah meminjam uang kepada Saksi namun ketika itu Saksi tidak punya uang;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan sdr. Zulkifli sekira tahun 2021 di tempat minum kopi bahwa dirinya berencana meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*) dengan jaminan rumah milik Tergugat;
- Bahwa dari informasi yang Saksi ketahui saat ini ada masalah hutang piutang tersebut namun rumah yang menjadi jaminan telah dibalik nama sertifikatnya kepada Penggugat;
- Bahwa sekira tahun 2023 Saksi bertemu dengan sdr. Zulkifli menceritakan keluhannya tidak bisa membayar hutang namun jaminan berupa rumah

Halaman 18 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



milik Tergugat sudah dibalik nama kepada Penggugat dan mengeluh soal proyek yang tidak berjalan;

- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat surat perjanjian hutang piutang;
- Bahwa dari cerita sdr. Zulkifli ketika hutang sudah berjalan 2 (dua) tahun namun tidak sanggup untuk membayar karena pekerjaan bisnis/proyek sdr. Zulkifli sedang ada masalah;
- Bahwa setahu Saksi rumah yang dijadikan jaminan milik tergugat tersebut merupakan rumah semasa pernikahan Tergugat dengan almarhum suaminya dr. Bukhari;
- Bahwa Saksi terakhir kali berkunjung ke rumah tersebut sekira tahun 2012 ketika masih hidup almarhum dr. Bukhari;

Terhadap keterangan Saksi Tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap rumah objek sengketa perkara a quo pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2023 sebagaimana termuat di dalam berita acara;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kedua belah berperkara telah diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan dan atas kesempatan tersebut telah dipergunakan pihak Penggugat dan pihak Tergugat dengan mengajukan kesimpulan/konklusi yang masing-masing diserahkan dipersidangan secara elektronik;

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 tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Para Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-5 dan mengajukan 2 (dua) orang Saksi yakni Saksi I Munir Rasyidin dan Saksi II Fachrurrazi;

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Para Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti tertanda T-1 sampai dengan T-2 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yakni Saksi I Ismail H Usman, Saksi II Sofyan Suri S.Sos., dan Saksi III Dafid Suryadi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut dengan pertimbangan sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa makna dan hakekat eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*Objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*Plea*) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa di dalam doktrin ilmu hukum dan praktik proses persidangan perkara perdata, macam-macam eksepsi dibagi menjadi dua macam yakni *Pertama*, eksepsi prosesuil yakni eksepsi yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan menyangkut segi acara. Macam-macam eksepsi prosesuil ini diantaranya :

- a. Eksepsi *deklinator* (*declinatoir exceptie; declinatory exception*), yaitu tentang kompetensi absolut dan kompetensi relatif;
- b. Eksepsi *inkracht van gewijsde zaak*, yaitu tentang *ne bis in idem*;
- c. Eksepsilitis *pendentis*;
- d. Eksepsi diskualifikator (*disqualificatoire exceptie*);
- e. Eksepsi *plurium litis consortium*;
- f. Eksepsi koneksitas (*connexiteit exceptie*);
- g. Eksepsi *Van Beraad*;
- h. Eksepsi surat kuasa khusus tidak sah;
- i. Eksepsi *error in persona*;



j. Eksepsi *obscuur libel*;

Kedua, eksepsi materil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil. Macam-macam eksepsi materil ini diantaranya :

- a. Eksepsi dilatoir;
- b. Eksepsi peremptoir, yang macam-macamnya diantaranya :
 1. *Exceptio temporis* (eksepsi daluwarsa);
 2. *Exceptio doli mali/presentis*;
 3. *Exceptio metus*;
 4. *Exceptio non adimpleti contractus*;
 5. *Exceptio domini*;
 6. *Exceptio circumstance*;

Menimbang, bahwa berdasarkan mencermati surat tertulis yang diajukan oleh Kuasa Tergugat secara elektronik di dalam agenda persidangan jawaban tergugat, Kuasa Tergugat mengajukan surat tertulis tersebut dengan perihal "Duplik Tergugat Dalam Perkara Perdata No : 3/Pdt.G/2023/PN Lgs". Sementara pada agenda persidangan Duplik Tergugat secara elektronik, Kuasa Tergugat tidak mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan tertib acara persidangan perkara Perdata diketahui bahwa setelah kesempatan kepada Penggugat untuk membacakan Gugatannya maka selanjutnya Tergugat diberikan hak dan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya dengan istilah jawaban kemudian atas jawaban tergugat tersebut Penggugat diberikan pula hak dan kesempatan untuk menanggapi dengan istilah Replik dan atas Replik Penggugat tersebut kemudian Tergugat diberikan pula hak dan kesempatan untuk menanggapi dengan istilah Duplik, selanjutnya jika dianggap penting di dalam persidangan maka masih acara persidangan masih memungkinkan bagi para pihak berperkara untuk saling menanggapi lagi dengan istilah Re-Replik dan Re-Duplik. Bahwa serangkaian acara persidangan perdata tersebut lazim pula secara hukum dikenal dengan istilah proses jawab-jawab di muka persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, walaupun Kuasa Tergugat di dalam agenda persidangan jawaban mengajukan jawaban secara tertulis dengan surat berperihal "Duplik Tergugat Dalam Perkara Perdata No : 3/Pdt.G/2023/PN Lgs", oleh karena surat tersebut diajukan dalam agenda acara persidangan jawaban dan hal tersebut adalah hak dan kesempatan bagi para pihak dalam proses jawab-jawab dalam berperkara di muka persidangan, serta setelah Majelis mencermati isi dari surat

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Tergugat tersebut yang ternyata berisi tanggapan Tergugat atas Gugatan Penggugat, maka Majelis berpandangan bahwa surat yang diajukan Kuasa Tergugat di dalam agenda persidangan jawaban walaupun berperihal "Duplik Tergugat Dalam Perkara Perdata No : 3/Pdt.G/2023/PN Lgs" adalah merupakan tanggapan ataupun jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan mencermati jawaban Tergugat diketahui didalam surat jawabannya tersebut Kuasa Tergugat mengajukan dalil-dalil pada huruf A dengan judul Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati secara cermat dan berhati-hati terhadap tiap-tiap dalil Kuasa Tergugat di dalam eksepsinya tersebut, diketahui tidak ada satupun dalil-dalil Tergugat pada huruf A dengan judul Dalam Eksepsi nya tersebut merupakan dalil-dalil yang berisi sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Justru pokok-pokok dalil Kuasa Tergugat di dalam huruf A dengan judul Dalam Eksepsi nya tersebut menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat di dalam jawabannya sebagaimana di dalam dalil-dalilnya di dalam huruf A dengan judul Dalam Eksepsi nya tersebut tidak sekalipun menyangkut sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang menyangkut syarat formalitas gugatan yang justru menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*) sehingga secara hukum maka eksepsi Tergugat adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat dalam kesimpulannya mengajukan dalil-dalil kesimpulan yang diketahui pada angka 1 dengan judul Dalam Eksepsi yang isi dalil-dalilnya Kuasa Tergugat mengajukan eksepsi yang berbeda sebagaimana di dalam jawabannya. Kuasa Tergugat di dalam kesimpulan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai :

1. Eksepsi *Error In Persona* dengan alasan gugatan kurang pihak karena tidak menarik sdr. Zulkifli (suami Tergugat) sebagai tergugat;
2. Eksepsi abscur libel surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) yang didalilkan oleh Kuasa Tergugat tanpa diuraikan alasan-alasan hukumnya atas dalil eksepsi tersebut;

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan di dalam kesimpulan tersebut Hakim berpendapat sebagaimana menurut ketentuan Pasal 136 HIR /162 Rbg yang menjelaskan pada pokoknya bahwa suatu eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan terhadap pokok perkara maka dianggap gugur, oleh karena itu eksepsi yang diajukan setelah tahap proses itu dilampaui tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 114 Rv Tergugat wajib mengajukan semua eksepsi bersama-sama dengan jawaban mengenai pokok perkara dan apabila ketentuan itu dilanggar maka eksepsi yang diajukan gugur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR/162 Rbg Jo Pasal 114 Rv yang tersebut telah jelas mengatur dan menjelaskan bahwa Tergugat harus mengajukan eksepsinya dalam jawaban pertama, dalam hal ini Tergugat mengajukan eksepsi di dalam jawaban dan telah Majelis pertimbangan eksepsi di dalam jawabannya tersebut sebagaimana pertimbangan Majelis di atas dan terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat di dalam kesimpulan yang dalil eksepsinya berbeda dengan dalil eksepsi Tergugat sebagaimana di dalam jawabannya tersebut maka terhadap eksepsi tergugat yang di dalilkan di dalam kesimpulan tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dan eksepsi tersebut dianggap tidak pernah ada atau gugur, dengan demikian eksepsi Tergugat adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas terhadap eksepsi Tergugat, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa seluruh eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak oleh karena itu terhadap seluruh eksepsi Tergugat secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat di tolak seluruhnya, Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat;

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas oleh Para Tergugat akan kebenarannya;

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan pasal 1865 KUHPerdara "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu", dengan demikian Para Pihak mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya, sehingga dalam hal ini Para Pihak dibebani dengan beban pembuktian yang sama (berimbang);

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat dikarenakan Tergugat telah melakukan suatu tindakan yang merugikan Penggugat karena adanya iktikad tidak baik dari Tergugat yang tidak mau meninggalkan rumah yang telah Tergugat jual kepada Penggugat hingga gugatan ini diajukan ke muka persidangan padahal sudah lampau jangka waktu kesempatan bagi Tergugat untuk tinggal dan membeli kembali rumah tersebut pada bulan Juli 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat Tergugat membantah Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pokok gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat tidak kenal dengan Penggugat apalagi melakukan jual beli rumah tergugat melainkan bertemu dan kenal di Kantor Notaris dalam rangka adanya utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah/tanah hak milik atas nama Tergugat oleh suami Tergugat yakni sdr. Zulkifli yang meminjam uang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim masuk pada pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kebenaran obyek sengketa perkara aquo;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek pokok persoalan sengketa para pihak dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang berdiri rumah permanen di atasnya yang terletak di di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa, luasnya \pm 264 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat/ Deny Veranda yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan \pm 11,9 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah \pm 22,2 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah..... \pm 11,9 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan Zaharawati \pm 22,2 M;

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



yang selanjutnya sebidang tanah tersebut disebut sebagai rumah objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa baik Penggugat ataupun Tergugat di dalam persidangan maupun ketika dilaksanakannya sidang Pemeriksaan Setempat serta berdasarkan hasil mencermati berkas-berkas perkara diketahui Para Pihak tidak ada mempersoalkan letak dan batas rumah obyek sengketa perkara *a quo*, sehingga Majelis Hakim berkeyakinan keberadaan rumah objek sengketa telah terbukti kebenarannya menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan persoalan sengketa para pihak antara Penggugat dan Tergugat tersebut, oleh karena oleh Penggugat yang pertama kali mendalilkan suatu hak, maka Para Penggugat yang harus terlebih dahulu membuktikan dalil tersebut, maka Majelis akan persoalan sengketa para pihak antara Penggugat dan Tergugat tersebut berdasarkan dalil-dalil petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil petitum ke-1 (satu) Penggugat yang meminta agar Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, bahwa Petitum tersebut berkaitan dengan dikabulkan atau tidak dikabulkannya petitum-petitum Penggugat lainnya maka dalil petitum ke-1 (satu) Penggugat tersebut akan Majelis pertimbangkan setelah mempertimbangkan dalil-dalil Petitum Penggugat lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil petitum ke-2 (dua) Penggugat yang pada pokoknya meminta Pengadilan agar menyatakan rumah objek sengketa perkara *a quo* adalah sah milik Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan hukum berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa mempunyai rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat. Bahwa semula objek sengketa perkara *a quo* semula adalah milik Tergugat yang dijual dan dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 438/2021 tanggal 19 April 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Rikha Anggraini Dewi, SH, MKn;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan yang sejalan dengan dalil-dalil Penggugat diketahui bahwa rumah objek sengketa perkara *a quo* hingga saat ini masih dikuasi oleh Tergugat dengan cara Tergugat tinggal dan menetap di rumah objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui bahwa Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat mendalilkan peristiwa yang terjadi bukanlah jual beli rumah objek sengketa perkara *a quo* antara Penggugat



dengan Tergugat melainkan adalah peristiwa hutang piutang yang dilakukan oleh suami Tergugat atas nama sdr. Zulkifli yang meminjam uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan rumah objek sengketa perkara a quo yang merupakan milik Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Hukum perdata jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan :

“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”.

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap menjelaskan yang dimaksud dengan jual beli adalah : “suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda (zaak) dan pihak lain bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya”. Yang dapat diartikan bahwa jual beli tersebut adalah suatu proses kesepakatan antara dua belah pihak yang mengikat kedua belah pihak untuk masing-masing memberikan sesuatu, pihak penjuak wajib memberikan suatu barang/benda kepada pihak pembeli dan sebaliknya pembeli berkewajiban pula untuk membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati kepada Pihak Penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena itu di dalam jual beli terdapat dua kewajiban perbuatan perdata dari masing-masing pihak antara penjual dan pembeli yang sejalan dengan itu terdapatlah dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Sebagaimana menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal kedua bagi kedua belah pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi pengikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik suatu terhadap lainnya dan karna itu pula maka jual beli dimasukan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindehan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*)

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



secara yuridis. Jenis- jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata ada 3 (tiga) macam penyerahan yuridis, yaitu :

a. Penyerahan barang bergerak;

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya;

b. Penyerahan barang tak bergerak;

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya;

c. Penyerahan piutang atas nama;

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*;

Menimbang, bahwa ketika masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli, maka ketika pihak penjual telah menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli kemudian pembeli telah menyerahkan sejumlah uang sebagaimana harga yang disepakati terhadap barang dibeli, ataupun dapat terjadi sebaliknya yakni pembeli yang terlebih dahulu menyerahkan uang seharga yang telah disepakati terhadap barang yang dibeli kemudian pihak penjual kemudian menyerahkan barang yang dibeli, ketika penyerahan masing-masing barang tersebut antara penjual dan pembeli tersebut telah terjadi barulah proses jual beli dapat dikatakan telah tuntas, sehingga telah terjadi peralihan kepemilikan antara para pihak terhadap barang dan uang pembayaran barang yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPdata termasuk dalam suatu perjanjian. sebagaimana pasal 1320 KUHPdata menjelaskan syarat sahnya suatu perjanjian yakni “adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya satu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”. Ketentuan tersebut dikaitkan pada jual beli tanah, peralihan hal atas tanah harus memenuhi syarat-syarat diantaranya:

a. Syarat Materiiil

Syarat materiiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;



- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah;
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetapi berlangsung seta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut Kembali;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;

b. Syarat Formil;

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;

3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi yang saling bersesuaian sebagaimana pula Majelis mencermati bukti surat P-2 yakni Akta Jual Beli Nomor 438/2021 yang dibuat di hadapan PPAT Rikha Anggraini Dewi, S.H., M.Kn., diketahui bahwa telah terjadi jual beli rumah objek sengketa perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat pada hari Senin tanggal 19 April tahun 2021. Dimana Tergugat selaku pemilik awal rumah objek sengketa perkara *a quo* bertindak sebagai penjual yang menjual rumah objek sengketa perkara *a quo* kepada Penggugat selaku pembeli. Jual beli rumah/tanah dihadapan PPAT tersebut turut disetujui pula oleh sdr. Zulkifli selaku suami Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang saling bersesuaian yakni dari keterangan Saksi I Penggugat yakni Munir Rasyidin maupun dari keterangan Saksi Tergugat yakni Saksi Ismail H Usman, Saksi Sofyan Suri S.Sos., dan Saksi Dafid Suryadi diketahui uang jual beli tanah tersebut telah diterima oleh Tergugat dan Suaminya sdr. Zulkifli, juga sebagaimana Majelis mencermati dalil-dalil bantahan Tergugat diketahui tidak satupun dalil Tergugat yang membantah bahwa Tergugat dan Suaminya telah menerima uang dari Penggugat dan dari alat bukti yang diajukan oleh Tergugat tidak dapat pula membuktikan sebaliknya terkait fakta Tergugat dan suaminya telah menerima uang dari Penggugat;

Menimbang, bahwa di sisi lain Tergugat membantah bahwa uang yang diterimanya dari Penggugat tersebut bukanlah uang dari kesepakatan jual beli rumah objek sengketa perkara *a quo*, melainkan menyatakan bahwa uang yang diterimanya tersebut merupakan uang hutang-piutang dengan menjadikan rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan hutang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, berdasarkan dari alat bukti yang diajukan para Pihak di muka persidangan, Majelis berpandangan bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan



bahwa adanya persoalan hutang piutang dengan menjadikan rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagai jaminan hutang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 yakni surat perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi di pemerintahan desa setempat terkait persoalan para pihak terhadap rumah objek sengketa perkara *a quo*, diketahui di dalam perjanjian perdamaian tersebut bahwa Tergugat akan membeli kembali rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat sampai batas waktu 27 Agustus 2022 seharga Rp340.000.000,00 (*tiga ratus empat puluh juta rupiah*) yang jika sampai batas waktu tersebut tidak dibayar maka pihak pertama bersedia mengosongkan dan meninggalkan rumah beserta tanahnya sebagaimana rumah objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 yakni Akta Jual Beli Nomor 438/2021 dan Bukti surat P-4 yakni surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, menguatkan fakta bahwa telah terjadi perjanjian jual beli rumah objek sengketa perkara *a quo* antara Penggugat dan Tergugat dimana Tergugat menjual rumah objek sengketa perkara *a quo* kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, yang dikaitkan pula pada fakta bahwa Tergugat dan Suaminya serta Penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 438/2021, serta dari keterangan Saksi-saksi yang saling bersesuaian diketahui bahwa Tergugat dan Suaminya serta Penggugat sama-sama hadir ke kantor Notaris Rikha Anggraini Dewi, S.H., M.Kn., kemudian Tergugat selaku atas nama pemilik rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 129 yang bertindak selaku penjual adalah pihak yang berhak mengikatkan diri selaku penjual sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 438/2021 tersebut dan Penggugat selaku pembeli telah pula menyerahkan uang yang telah sesuai sebagaimana yang telah disepakati para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga Akta Jual Beli Nomor 438/2021 yang dibuat dihadapan PPAT Rikha Anggraini Dewi, S.H., M.Kn., adalah sah dan mengikat kedua belah pihak. Pembuatan Akta tersebut telah sesuai dengan undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Juncto Pasal 1457 KUHPerdata dan telah memenuhi unsur-unsur sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Juncto Pasal 1338 KUHPerdata yang dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, kemudian dalam hal ini Penggugat dan tergugat dalam melakukan perbuatan perjanjian tersebut dengan berdasarkan Asas Itikad Baik (*Good Faith*) yang harus dilindungi hukum yang berlaku;

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Barat, nomor 102/pdt/G/1986, tanggal 13 November 1986, pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota nomor 16/pdt/1987, tanggal 21 pebruari 1987 dan Mahkamah Agung Nomor 2827/K/pdt./1987, tanggal 24 Pebruari 1987, telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut : "jika penghadap mendalihkan bahwa akta Notaris yang berisi keterangan atau perkataannya di hadapan Notaris, tidak dikehendaki oleh penghadap, kemudian penghadap mengajukan gugatan dengan gugatan untuk membatalkan akta tersebut, Maka hal tersebut harus dapat dibuktikan bahwa akta dibuat dalam keadaan terpaksa, kekhilafan atau penipuan, jika tidak dapat dibuktikan maka gugatan seperti itu harus ditolak, karena dalam hal ini semua prosedur untuk pembuatan akta telah dilakukan oleh Notaris, jika secara materil isi akta tidak sesuai dengan keinginan penghadap, maka atas hal tersebut dapat diajukan gugatan ke pengadilan, dengan kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Pasal 1321 KUHPerdata, yang menegaskan "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh degan paksaan atau penipuan". Sehingga apabila tidak dapat dibuktikan suatu pernyataan kehendak yang tertuang dalam akta otentik bahwa telah terjadi kekhilafan, peksaan atau penipuan, maka pernyataan kehendak tersebut dapat dipandang sebagai suatu pernyataan kehendak yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi diperoleh fakta hukum yang telah terungkap di dalam persidangan yakni tidak ditemukan suatu fakta hukum baik dari bukti surat maupun saksi-saksi yang menerangkan di persidangan yang mengetahui mengenai penerbitan Akta Jual Beli Nomor 438/2021 yang dibuat tanggal 19 April 2021 bahwa telah terjadi kekhilafan, paksaan ataupun penipuan terhadap diri Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 438/2021 tersebut kemudian sebagaimana bukti surat P-3 diketahui bahwa telah terjadi perubahan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 129, diperoleh fakta bahwa telah terjadinya suatu peralihan hak kepemilikan rumah objek sengketa perkara *a quo* dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan suatu bukti otentik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 129 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis berpendapat terhadap dalil petitum ke-2 (dua) Penggugat yang pada pokoknya meminta Pengadilan agar menyatakan rumah objek sengketa



perkara *a quo* adalah sah milik Penggugat adalah berdasar hukum sehingga secara hukum haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan dalil petitum ke-3 (ketiga) penggugat yang pada pokoknya meminta agar menyatakan bahwa tindakan Tergugat atau siapapun pihak lainnya yang menguasai tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis terhadap Petitum ke-2 (kedua) Penggugat di atas, Majelis telah menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas rumah objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa hak milik di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 20 sampai Pasal 27. Di dalam Pasal 20 dijelaskan yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

"Hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain";

Menimbang, bahwa pengaturan tentang hak milik tersebut diatas berhubungan hukum dengan hak terhadap penguasaan atas tanah yang telah dilekatkan hak tersebut. di dalam UUPA diketahui bahwa hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Penggugat, oleh karena itu terhadap tanah tersebut telah dilekatkan hak kepada Penggugat terhadap penguasaannya sebagaimana secara hukum Penggugat memiliki wewenang, kewajiban, dan/atau juga larangan atas pengelolaan atas tanah hak miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa saat ini tanah hak milik Pengugat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Penggugat. rumah objek sengketa perkara *a quo* dikuasai oleh Tergugat dengan cara Tergugat masih tinggal dan menetap di rumah tersebut dan tidak sekalipun pernah melepaskan hak penguasaan atas rumah objek sengketa perkara *a quo* sejak dijual-belian kepada Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 438/2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan mencermati yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 jo No.1230 K/Sip/1980 tanggal 07 April 1982 : Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cet. III, 1993 hal. 138);
- Putusan Mahkamah Agung RI No.539/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 menyatakan: “sesudah berlakunya UUPA, maka hanya perjanjian jual-beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.3045 K/Pdt/1991 menyatakan: “Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No.992/K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 menyatakan: “Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan adalah orang yang berhak atas penguasaan tanah rumah objek sengketa perkara *a quo*, namun secara hukum perlu pula dinilai terlebih dahulu apakah penguasaan Tergugat terhadap rumah objek sengketa perkara *a quo* apakah merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak kepemilikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 499 KUH Perdata diketahui bahwa kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Benda sebagai obyek hukum dapat dibedakan menjadi 2 yaitu Benda Berwujud yakni benda yang dapat diraba dengan pancaindera dan Benda yang tidak dapat diraba. Penguasaan kebendaan dalam sistem hukum perdata sebagaimana diatur menurut Ketentuan KUH Perdata dalam Buku Kedua tentang Barang, diketahui bahwa penguasaan kebendaan hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan sepenuhnya, asal tidak mengganggu hak orang lain, dan benda/kebendaan yang dapat menjadi obyek hak milik, tidak hanya benda tidak bergerak tetapi juga benda bergerak. Selanjutnya di dalam Pasal 529 KUH Perdata diatur pula tentang *Bezit* yaitu

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs

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)



kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya. *Bezit* dalam suatu penguasaan terhadap benda maka penguasaan seseorang atas suatu benda secara yuridis belum tentu ia sebagai pemiliknya. Misal dalam hal penguasaan suatu tanah, walaupun seseorang diketahui menguasai dan mengolah suatu objek tanah akan tetapi secara yuridis formal belum tentu tanah itu sebagai miliknya. Sebagaimana pendapat Salim HS, *bezit* adalah suatu keadaan yang senyatanya, seseorang menguasai suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, namun secara yuridis formal benda itu belum tentu miliknya. Ini berarti bahwa *bezit* hanya menguasai benda secara materiil saja, sedangkan secara yuridis formal benda itu milik orang lain. *Bezit* atas benda dibagi menjadi dua, yaitu: *bezit* yang beritikad baik apabila pemegang *bezit* memperoleh benda itu tanpa adanya cacat-cacat di dalamnya dan *bezit* beritikad buruk apabila pemegangnya mengetahui bahwa benda yang dikuasainya bukan miliknya. Berakhirnya *bezit* dapat atas kehendak sendiri dan bukan karena kehendak sendiri;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat dalam perkara *a quo* yang perihalnya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum diajukan dengan tujuan untuk menuntut pertanggungjawaban perdata sebagai akibat dari Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPperdata”) yang masing-masing dikutip sebagaimana Pasal 1365 KUHPperdata menyatakan “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*” Serta Pasal 1366 KUHPperdata menyatakan “*Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.*”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 di atas diketahui yang dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum tersebut jika memenuhi unsur-unsur :

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya suatu kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;



Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi yaitu Arrest H.R tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum adalah apabila perbuatan tersebut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau
- Melanggar hak subjektif orang lain, atau
- Melanggar kaidah tata Susila, atau
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya sebagaimana angka 3 (tiga) sampai dengan angka 8 (delapan) menjelaskan :

3. Bahwa pada saat Penggugat membeli, tanah dan rumah tersebut dalam keadaan masih ditempati oleh Tergugat;
4. Bahwa dikarenakan Penggugat memiliki tempat tinggal lain, dan Tergugat juga menemui Penggugat setelah jual beli terjadi kurang lebih 2 (dua) bulan kemudian yaitu bulan Juni dimana Tergugat mengatakan akan membeli kembali tanah beserta rumah tersebut sehingga Penggugat memberi waktu kepada Tergugat untuk pindah dan Penggugat menjawab bahwa apabila ada kecocokan harga maka Penggugat akan menjual lagi tanah tersebut. Lalu Tergugat menyatakan bahwa apabila Penggugat ingin menjual kembali maka mohon Penggugat tidak menjualnya kepada orang lain karena Tergugat akan membeli kembali tanah tersebut dan Tergugat meminta waktu untuk pelaksanaan jual beli itu sampai dengan bulan Juli 2022 dan harganya akan ditentukan pada saat dilaksanakan jual beli. Apabila sampai dengan bulan Juli 2022 Tergugat tidak mampu membeli tanah tersebut maka Penggugat menjual tanah tersebut kepada pihak lain dan Tergugat juga meminta bahwa selama jangka waktu tersebut diatas atau sampai dengan bulan Juli 2022 tanah dan rumah tersebut akan ditempati oleh Tergugat. Apabila sampai dengan bulan Juli 2022 tidak terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka Tergugat harus mengosongkan dan meninggalkan rumah beserta tanah tersebut;
5. Bahwa sampai tiba waktu yang ditentukan, Penggugat datang kembali menemui Tergugat dan meminta Tergugat memenuhi apa yang sudah dijanjikannya kepada Penggugat, namun Tergugat malah menunjukkan sikap dan itikad tidak baik kepada Penggugat sehingga Penggugat mendatangi Kantor Desa Paya Bujuk Teungoh untuk dapat

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs



menfasilitasi Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dimana hasil dari pertemuan tersebut Tergugat bersama suaminya berjanji akan menyelesaikan jual beli kembali rumah tersebut pada tanggal 27 Agustus 2022 yang disaksikan oleh Perangkat Desa Paya Bujok Teungoh sebagaimana surat perjanjian perdamaian tertanggal 27 Juli 2022;

6. Bahwa pada kenyataannya, jual beli tersebut tidak terjadi, selama tahun 2022 atau sejak Tergugat menempati tanah dan rumah tersebut sampai saat ini Tergugat tidak pernah bertemu lagi dan tidak pernah membicarakan lagi mengenai jual beli rumah tersebut dengan Penggugat.
7. Bahwa oleh karena tidak terjadi jual beli tersebut maka seharusnya Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat agar Penggugat dapat memanfaatkannya, namun sampai saat ini Tergugat masih menguasai tanah dan rumah milik Penggugat tersebut.
8. Bahwa Penggugat baik langsung maupun melalui perantara telah beberapa kali meminta agar Tergugat menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak mau menggubrisnya dengan alasan-alasan yang tidak jelas. Tindakan Tergugat yang masih menguasai tanpa mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat jelas-jelas adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat diketahui bahwa Penggugat sebagai pihak yang berhak sebagai pemilik rumah objek sengketa perkara *a quo*, diketahui Penggugat keberatan atas penguasaan Tergugat atas rumah objek sengketa perkara *a quo*. Sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 438/2021, Tergugat masih tinggal dan menetap di rumah yang telah dijualnya kepada Penggugat dan Tergugat meminta waktu kepada Penggugat untuk membeli kembali rumah tersebut. Namun seiring berjalannya waktu walaupun telah terjadi kesepakatan perjanjian perdamaian antara Penggugat dan Tergugat (*vide* buku surat P-4) namun Tergugat tetap tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut dan tetap menguasai rumah objek sengketa perkara *a quo* dengan cara tinggal dan menetap, sehingga Penggugat merasa sangat keberatan hingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan sebagaimana dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan Majelis tersebut di atas, oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 129 dan adalah pihak yang berhak atas kepemilikannya tersebut, sementara Tergugat bukanlah pemilik dan juga bukanlah pihak yang berhak atas rumah objek sengketa perkara *a quo*, oleh karena itu secara hukum perbuatan Tergugat yang menguasai rumah objek sengketa perkara *a quo* dengan cara tinggal dan menetap merupakan bentuk perbuatan penguasaan atas benda yang dilakukan dengan cara tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan Tergugat atas rumah objek sengketa perkara *a quo* merupakan penguasaan yang tidak beritikad baik yang mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik yang sah merasa keberatan dan merasa dirugikan hak nya atas perbuatan Tergugat tersebut maka secara hukum Tergugat patut dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 (ketiga) Penggugat yang pada pokoknya meminta agar menyatakan bahwa tindakan Tergugat atau siapapun pihak lainnya yang menguasai tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum adalah berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan Petitum ke-4 (keempat) Penggugat yang pada pokoknya meminta agar menghukum Tergugat atau siapapun pihak lainnya untuk menyerahkan tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun diatasnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah Majelis nyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan merupakan pihak yang berhak atas rumah objek sengketa perkara *a quo* serta penguasaan Tergugat terhadap rumah objek sengketa perkara *a quo* merupakan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana telah Majelis kabulkan petitum ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) Penggugat, merupakan suatu konsekuensi logis hukum akibat dikabulkannya petitum ke-2 (kedua) dan ke-3 (ketiga) Penggugat tersebut maka terhadap Petitum ke-4 (keempat) Penggugat yang pada pokoknya meminta agar menghukum Tergugat atau siapapun pihak lainnya untuk menyerahkan tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah



tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya adalah berdasar hukum dan secara hukum haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan Petitem ke-5 (kelima) yang pada pokoknya meminta menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena telah menguasai rumah objek sengketa perkara a quo sebesar: Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

No	Keterangan	Jumlah
1.	Sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022	Rp30.000.000,00
2.	Sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023	Rp30.000.000,00
Total		Rp60.000.000,00

Dan Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

Menimbang, bahwa mengenai terhadap tuntutan ganti kerugian Materiil Penggugat merupakan ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat akibat Penggugat kehilangan hak nya atas rumah objek sengketa perkara a quo karena sejak rumah objek sengketa perkara a quo dibeli Penggugat dari Tergugat pada tanggal 19 April 2021 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 438/2021, rumah objek sengketa perkara a quo dikuasai oleh Tergugat dengan cara Tergugat tetap tinggal dan menetap di atasnya;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan kerugian materiil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang menguasai rumah objek sengketa perkara a quo yang mendasarkan pada nilai sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) dan nilai sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa Penggugat sejak membeli rumah objek sengketa perkara a quo belum pernah menyewakan rumah tersebut kepada siapapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan diketahui bahwa sejak Penggugat membeli rumah objek sengketa perkara a quo dari Tergugat pada tanggal 19 April 2021 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 438/2021, diketahui Tergugat masih tinggal dan menetap di atas



rumah tersebut, yang artinya di dalam jual beli rumah objek sengketa perkara *a quo* tersebut Penggugat sejak awal sudah mengetahui Tergugat masih tinggal dan menetap di rumah objek sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas terhadap permintaan Penggugat mengenai kerugian materil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang menguasai rumah objek sengketa perkara *a quo* yang mendasarkan pada nilai sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) dan nilai sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) adalah tidak berdasar hukum apalagi di dalam dalil-dalil Para Pihak dan berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui Tergugat ada rencana untuk membeli kembali rumah objek sengketa perkara *a quo* dari Penggugat dan sebagaimana surat Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dan Tergugat yang mana diketahui Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk membeli Kembali rumah objek sengketa perkara *a quo* hingga tenggat waktu pada 27 Agustus 2023, sehingga permintaan ganti kerugian Materil yang dimintakan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah suatu hal yang berlebihan di dalam sengketa perkara *a quo* dan oleh karena itu secara hukum Petitum ke-5 (kelima) Penggugat yang pada pokoknya meminta menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materil kepada Penggugat terhadap nilai sewa rumah mulai Mei 2021 s/d Mei 2022 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) dan nilai sewa rumah mulai Mei 2022 s/d Mei 2023 sejumlah Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) dengan total sejumlah Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*) adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa selain kerugian materil yang diderita Penggugat atas tindakan dari Tergugat yang menguasai rumah objek sengketa perkara *a quo* milik Penggugat dengan cara tinggal dan menetap di atasnya hingga saat ini, Penggugat juga mengalami kerugian immateril sebesar Rp150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan alasan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah melukai Penggugat secara mental sehingga menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup dan kepercayaan diri sementara;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian Immateril Majelis Hakim menilai untuk ganti rugi imateril oleh karena dalam ilmu hukum perdata pada dasarnya suatu tuntutan ganti rugi yang diajukan harus dapat dinilai dengan sejumlah uang dan dapat dibuktikan besarnya perhitungan kerugian immateril yang



notabene dalam perkara ini tidak terdapat bukti-bukti tentang adanya perhitungan kerugian immateriil tersebut/ tidak jelas terinci bentuk kerugiannya, Mahkamah Agung dalam Putusan No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *kematian, luka berat dan penghinaan*", Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan inmateriil sebesar Rp150.000.000,00 (*seratus lima puluh juta rupiah*) tersebut dipandang tidak mendasar dan tidak cukup beralasan secara hukum, oleh karena itu secara hukum sepatutnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum ke-5 (kelima) Pengugat yang menuntut ganti kerugian materiil dan immateriil, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka terhadap tuntutan mengenai kerugian materiil dan immateriil tersebut telah Hakim nyatakan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, sehingga petitum ke-5 (kelima) Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan Petitum ke-6 (keenam) Penggugat yang meminta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Tergugat yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Langsa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam) Penggugat Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena selama persidangan berlangsung tidak pernah diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak, maka petitum ke-6 (keenam) Penggugat tersebut adalah tidak berdasar hukum dan secara hukum patut dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan Petitum ke-7 (ketujuh) yang meminta menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voerbaar bij vorraad*) meskipun adanya banding dan kasasi dari Tergugat Dalam Rekonvensi ataupun adanya perlawanan (*verset*) dari pihak manapun juga;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 180 HIR/191 Rbg dan Pasal 54 dan 55 RV. Yang dimaksud dengan putusan *uit voerrbaar bij vooraad* adalah putusan yang pelaksanaannya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau perlawanan, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBG jo. Sema No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, diketahui putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika:



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

Menimbang, bahwa untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, selain itu dengan tidak adanya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, maka Majelis Hakim tidak akan menerapkan putusan bersifat serta merta (*uitverbaar bij voorrad*), sehingga terhadap Petitum ke-7 (ketujuh) Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Petium ke-2 (kedua), ke-3 (ketiga), dan ke-4 (keempat) Penggugat dikabulkan sementara petitum ke-5 (kelima), ke-6 (enam), dan ke-7 (ketujuh) Penggugat ditolak, maka gugatan Penggugat beralasan hukum dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebahagian dan Tergugat adalah pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1243 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria (UUPA) dan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang di atasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu lainnya yang terletak di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa, luasnya \pm 264 M2, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan \pm 11,9 M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah.... \pm 22,2 M;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah \pm 11,9 M;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Zaharawati \pm 22,2 M;Adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat atau siapapun pihak lainnya yang menguasai tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada di atas tanah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun pihak lainnya untuk menyerahkan tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada di atas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.233.220,00 (*dua juta dua ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa, pada hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2023, oleh kami Iman Harrio Putmana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Feriyanto, S.H., dan Muhamad Yuslimu Rabbi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari senin, tanggal 4 September 2023 secara elektronik, oleh Hakim Ketua

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs

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

tersebut, dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota tersebut di atas, dengan didampingi oleh Fauziah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Langsa pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat & Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Feriyanto, S.H.

Iman Harrio Putmana, S.H., M.H.

M. Yuslimu Rabbi, S.H.,

Panitera Pengganti,

Fauziah, S.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP.....	: Rp	30.000,00;
2. ATK / Pemberkasan.....	: Rp	160.000,00;
3. Panggilan	: Rp	832.000,00;
4. PNBP	: Rp	20.000,00;
5. Redaksi	: Rp	10.000,00;
6. Meterai	: Rp	10.000,00;
7. Pengiriman	: Rp	41.220,00;
8. Pemeriksaan setempat.....	: Rp	1.080.000,00;
9. Sumpah	: Rp	50.000,00; +
J u m l a h	: Rp	2.233.220,00;

(dua juta dua ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh rupiah)

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs

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)