



P U T U S A N
Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SOETARJO, lahir di Pasuruan tanggal 21 November 1969, bertempat tinggal di Dusun Jambean RT 04 RW 01 Desa Dawuhan Sengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada YANUAR ADE WALUYO, S.H., SAIFUL AGUNG PUJIANTO, S.H., ARIS JAYADI, S.H., M.H., Advokat berkantor pada "JAYASHANKAR & PARTNERS" beralamat di Jalan Dr. Soetomo Nomor 28 Pandaan, Kabupaten Pasuruan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2022 telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasuruan dengan Nomor : 105/PH.SK/2022 tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai:-----**Penggugat;**

Lawan :

CITRA DUWI FIKI MELISA, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Perum Taman Asri Blok A-1 RT.01 RW.07 Kelurahan Wirogunan Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai:-----**Tergugat I;**

FITRA EKO YUNianto, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Perum Taman Asri Blok A-1 RT.01 RW.07 Kelurahan Wirogunan Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai:-----**Tergugat II;**

SUTJIONO, bertempat tinggal di Dusun Gondanglegi RT.08 RW.07, Dawuhan Sengon, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai:-----**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



Setelah membaca dan memeriksa serta mencermati alat bukti surat yang diajukan pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 18 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Pasuruan pada tanggal 21 Juni 2022, dibawah register Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2015 bertempat di kantor Desa Dawuhansengon telah terjadi kesepakatan jual beli sebagian tanah seluas ± 1510 m² dari luas keseluruhan 1710 m², Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259 yang terletak di Desa Dawuhansengon dengan atas nama SURIAMI antara PENGGUGAT bertindak sebagai pembeli dengan SUBAKAR (Alm.) yang tidak lain adalah ayah kandung TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagai penjual serta disetujui oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2.
2. Bahwa dalam transaksi jual beli atas objek yang dimaksud disepakati nilai transaksi sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan lunas secara tunai saat ditandatangani Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dan pada saat transaksi tersebut disetujui oleh TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, Saudara HERMANSYAH selaku Plt. Sekdes Desa Dawuhansengon dan TURUT TERGUGAT serta diketahui oleh Saudara M. JA'FAR SODIK selaku Kepala Desa Dawuhansengon;
3. Bahwa pada saat transaksi jual beli yang dimaksud uang sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT atas perintah SUBAKAR (Alm) dengan alasan uang hasil transaksi jual beli yang dimaksud adalah hak dari TURUT TERGUGAT sebagai ganti rugi atas dijualnya tanah milik TURUT TERGUGAT oleh istri dari SUBAKAR (Alm) yang tidak lain adalah ibu kandung dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2;
4. Bahwa pada sekitar bulan September 2015 SUBAKAR (Alm.), TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, bahkan barang berupa meja kursi dan karpet oleh SUBAKAR (Alm.) dengan persetujuan TERGUGAT 1 (melalui percakapan telepon) dijual kepada PENGGUGAT senilai Rp 8.0000.000,- (delapan juta rupiah).



5. Bahwa sekitaran tahun 2016 (tanggal dan bulannya tidak diingat lagi) TERGUGAT 1 telah melaporkan TURUT TERGUGAT ke Mapolres Pasuruan dengan tuduhan penggelapan uang hasil jual beli objek sengketa yang waktu itu diserahkan ke pada TURUT TERGUGAT oleh PENGGUGAT dengan seijin orang tua TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 atau tidak lain SUBAKAR (Alm), akan tetapi dalam laporan tersebut tidaklah terbukti. Dengan adanya laporan tersebut sangatlah jelas dan terang bahwa TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 meyakini jual beli yang dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum sehingga TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 berupaya meminta uang hasil jual beli tersebut kepada TURUT TERGUGAT;
6. Bahwa setelah proses jual beli tanah tersebut SHM No. 259 tersebut tidak diserahkan langsung kepada PENGGUGAT akan tetapi masih dibawa oleh TURUT TERGUGAT; dan ternyata pada tahun 2019 SHM No. 259 telah dibalik nama waris menjadi 2 (dua) yang salah satunya merupakan milik dari PENGGUGAT yakni SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA, FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) yang saat ini menjadi objek sengketa;
7. Bahwa oleh karena Jual-Beli Tanah obyek sengketa tersebut sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT; maka mohon Majelis Hakim menyatakan Jual Beli dibawah tangan tanggal jual beli berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/pada tanggal 27 Agustus 2015 atas sebagian tanah seluas ±1510m² dari luas keseluruhan 1710m², Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259 yang terletak di Desa Dawuhansengon dengan atas nama SURIAMI yang kemudian dibalik nama waris menjadi atasnama SUBAKAR, FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dibalik nama waris menjadi FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dipecah sertipikat menjadi 2 dua) bidang satu diantaranya merupakan hak PENGGUGAT yakni objek sengketa dengan Nomor SHM : 00588 Luas : 1495m² sah menurut hukum.
Selanjutnya oleh karena sudah terjadi jual-beli dibawah tangan tanggal 27 Agustus sudah selesai dibayar lunas oleh PENGGUGAT maka PENGGUGAT mohon agar SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2



atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) dinyatakan Sah Milik PENGGUGAT

8. Bahwa setelah beberapa tahun PENGGUGAT sadar ketika hendak melakukan proses balik nama terhadap SHM No. 588 tersebut ternyata surat keterangan jual beli yang selama ini menjadi dasar jual beli hanya berupa surat jual beli dibawah tangan dan bukan akta otentik; mengetahui hal tersebut PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk meminta tanda tangan jual beli secara otentik didepan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), namun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 mengingkari jual beli yang pernah terjadi padahal jelas TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 TURUT menyetujui dengan adanya tanda tangan menjadi saksi dalam surat keterangan jual beli nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015;

9. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mau menandatangani Akta Jual Beli terhadap SHM No. 588 tersebut; PENGGUGAT merasa sangat dirugikan; sehingga tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah melakukan tindakan Wan Prestasi; sehingga dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon dinyatakan telah melakukan tindakan melawan hukum karena tidak mau menandatangani Akta Jual beli terhadap SHM No. 588:

Oleh karena itu PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II diperintahkan untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT terhadap SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) guna pengurusan baliknama terhadap Sertifikat obyek sengketa tersebut.

10. Bahwa akibat perbuatan tersebut; maka PENGGUGAT sudah menderita kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil; yang untuk itu PENGGUGAT menuntut melalui Pengadilan Negeri Pasuruan harus dibayar dengan tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT yang rinciannya sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Bahwa tidak dapatnya dilakukan peralihan hak terhadap SHM No. 588 dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjadi Nama PENGGUGAT menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT yang tidak dapat segera dijual



kembali seharga Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah); sehingga PENGUGAT menderita kerugian sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) yang yang diperoleh dari keuntungan penjualan rumah tersebut. Kerugian ini dituntut oleh PENGUGAT melalui Pengadilan Negeri Pasuruan yang harus dibayar oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 secara tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT.

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut diatas; maka hidup PENGUGAT merasa tertekan baik fisik maupun psikis akibat tindakan PARA TERGUGAT tersebut; sehingga mengakibatkan PENGUGAT menderita kerugian immaterial yang sulit diperhitungkan berapa besar nilainya.

Oleh karena itu PENGUGAT mengajukan tuntutan melalui Pengadilan Negeri Pasuruan agar TERGUGAT mengganti kerugian immateriil ini dalam wujud materiil berupa sejumlah uang yang harus dibayar segera secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah); setidak-tidaknya sejumlah uang yang patut dan sebanding yang ditetapkan oleh Hakim karena akibat perbuatan TERGUGAT tersebut.

11. Bahwa Gugatan PENGUGAT ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat; sehingga dipandang cukup alasan yang kuat bagi PENGUGAT untuk memohon agar Putusan Pengadilan dalam perkara ini segera dilaksanakan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Perlawanan (Verzet), Banding ataupun Kasasi atasnya; satu dan lainnya untuk melindungi hak dan kepentingan PENGUGAT.

Oleh karena itu maka Mohon TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan bertakhluk pada Putusan Pengadilan, dan menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. Berdasarkan hal-hal yang sudah PENGUGAT uraikan diatas; maka PENGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan untuk memanggil kepada Para Pihak yakni PENGUGAT dan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana seharusnya untuk selanjutnya memeriksa perkara ini dan pada waktunya mohon diputuskan sebagai berikut :



MENGADILI

PRIMAIR

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.
3. Menyatakan Sah jual beli dibawah tangan berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015 atas sebagian tanah seluas \pm 1510m² dari luas keseluruhan 1710m², Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259 yang terletak di Desa Dawuhansengon atas nama SURIAMI yang kemudian dibalik nama waris menjadi atas nama SUBAKAR, FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dibalik nama waris menjadi FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dipecah sertipikat menjadi 2 (dua) bidang satu diantaranya merupakan hak PENGGUGAT yakni objek sengketa SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II).
4. Menyatakan SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) adalah Sah Milik PENGGUGAT
5. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT 2 untuk menandatangani Akta Jual Beli secara otentik dihadapan PPAT yang berwenang terhadap SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II).
6. Menghukum TERGUGAT untuk segera membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,-(Lima milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.



7. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan bertahuk pada Putusan Pengadilan.
8. Menyatakan putusan segera dijalankan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi atasnya
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDIAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (pro aequo et bono; in goede justitie).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat diwakili Kuasanya telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya sebagaimana berdasarkan risalah panggilan untuk persidangan pada tanggal 5 Juli 2022 dan risalah panggilan untuk persidangan pada tanggal 19 Juli 2022 serta risalah panggilan untuk persidangan pada tanggal 2 Agustus 2022, sehingga telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan ketidakhadirannya tersebut tanpa disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan oleh Penggugat dimana terhadap Surat Gugatan tersebut isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015, telah diberi meterai secukupnya dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, diberi tanda:----- P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.00588 Desa Dawuhansengon, nama pemegang hak Fitrah Junianto dan Citra Duwi Fiki Melisa, luas 1498 m², telah diberi meterai secukupnya dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, diberi tanda:----- P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022,NOP:35.14.010.002.010-0003.0, telah diberi meterai secukupnya dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, diberi tanda :-----P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022,NOP:35.14.010.002.010-0055.0, telah diberi meterai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secukupnya dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, diberi tanda : ----- P-4;

5. Fotokopi Kartu Keluarga dengan Nama Kepala Keluarga SUBAKAR dikeluarkan tanggal 24 Agustus 2012, telah diberi meterai secukupnya dan ditunjukkan fotokopinya pada persidangan, diberi tanda :-----P-5;
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.259 Desa Dawuhansengon, nama pemegang hak 1. FITRAH EKO JUNIANTO; 2. CITRA DUWI FIKI MELISA; luas 1710 m², telah diberi meterai secukupnya dan ditunjukkan fotokopinya pada persidangan, diberi tanda :-----P-6;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan alat bukti surat, juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi antara lain sebagai berikut :

1. Saksi **SANTOSO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah dan rumah milik Subakar kepada Soetarjo karena saksi ikut menyaksikan dalam penyerahan uang jual beli tersebut;
- Bahwa saksi adalah teman dari Sutjiono (Turut Tergugat);
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah berada di Dusun Jambean RT.04 RW.01;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut telah bersertipikat Hak Milik namun tidak mengetahui Nomor, Tahun maupun Luas Tanahnya, tetapi setahu saksi sertipikat tersebut atas nama Suriami dan alm.Subakar;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai Soetarjo (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut diperoleh Soetarjo karena pembelian dari Subakar pada tanggal 27 Agustus 2015;
- Bahwa seingat saksi harga jual beli tanah tersebut sekitar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui adanya peralihan antara Subakar dengan Soetarjo karena diadakan musyawarah keluarga dan dihadiri antara lain oleh Subakar sekeluarga, Soetarjo, Sutjiono dan Zainul dirumahnya Subakar;
- Seingat saksi pada saat itu Sertipikat Hak Milik terhadap tanah tersebut masih teratas nama Subakar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ternyata saat ini tanah tersebut terhadap Sertipikat Hak Milik telah beralih atas nama Citra Duwi Fiki Melisa dan Fitra Eko Yuniyanto;

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, uang Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut oleh Soetarjo diberikan kepada Sutjiono atas perintah Subakar karena yang saksi ketahui rumah itu dijual untuk mengganti rugi tanah milik Sutjiono yang dijual alm.Suriami (istri Subakar);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sebab alm.Suriami menjual tanah milik Sutjiono namun pada pokoknya Sutjiono meminta ganti rugi kepada Subakar dan akhirnya Subakar bermusyawarah untuk menjual rumahnya sebagai ganti rugi tanah milik Sutjiono tersebut;
 - Bahwa tanah milik Sutjiono saat ini telah dikuasai oleh Sudariantjo;
 - Bahwa setahu saksi antara Sutjiono dengan istri Subakar yaitu alm.Suriami tidak ada hubungan keluarga atau lainnya;
 - Bahwa saksi membenarkan Surat Jual Beli (bukti surat P-1) dan saksi ikut prosesnya namun tidak menjadi saksi karena awalnya saksi hanya mengantar Sutjiono kerumah Subakar dalam rangka bermusyawarah untuk menjual rumah milik Subakar kepada Soetarjo dan benar tanda tangan tersebut adalah tanda tangan para pihak termasuk Citra Duwi Fiki Melisa dan Fitra Eko Yunianto;
 - Bahwa saksi tidak menjadi pihak saksi dalam surat jual beli tersebut namun hanya menyaksikan penyerahan uang jual beli dan setahu saksi yang ikut menandatangani surat jual beli tersebut adalah Subakar, kedua anaknya yaitu Citra Duwi Fiki Melisa dan Fitra Eko Yunianto, Hermansyah dan Pak Lurah;
 - Bahwa saksi tidak tahu terhadap jual beli tersebut apakah dilanjutkan ke Pajabat Pembuat Akta Tanah;
 - Bahwa saat dirumah Subakar surat jual beli belum ada yang menandatangani dikarenakan untuk penandatanganannya dilakukan besok harinya di Balai Desa;
 - Bahwa setahu saksi Subakar telah meninggal bulan Oktober 2015;
2. Saksi **ACHMAD ZAINULLAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli tanah dan rumah milik Subakar kepada Soetarjo (Penggugat) karena saksi ikut menyaksikan penyerahan uang jual beli tersebut;
 - Bahwa saksi sebelumnya adalah tetangga Subakar yang biasa dimintai tolong bersih-bersih rumah beliau tersebut;

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah yang ada bangunan rumahnya tersebut berada di Dusun Jambean RT.04 RW.01 Desa Dawuhansengon Kecamatan Purwodadi Kabupaten Pasuruan;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat dan membaca Surat Jual Beli tersebut;
 - Bahwa setahu saksi kesepakatan jual beli tersebut terjadi di rumah Subakar sekitar jam 16.00 Wib dan penandatanganan baru dilakukan besoknya di Balai Desa;
 - Bahwa setahu saksi Subakar telah meninggal sekitar bulan Oktober 2015 sedangkan Suriami (istri Subakar) juga telah meninggal dunia;
 - Bahwa setahu saksi yang menyerahkan uang adalah Soetarjo kepada Sutjiono dan dari Sutjiono diserahkan kepada Subakar dan waktu itu kedua anak Subakar yaitu Citra Duwi Fiki Melisa dan Fitra Eko Yuniarto hadir menyaksikan, sedangkan uang yang diserahkan kalau tidak salah sekitar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa setahu saksi uang tersebut berjumlah Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah berdasarkan keterangan Soetarjo yang mengatakan menyerahkan uang sejumlah tersebut dan bilang sudah lunas;
 - Bahwa seingat saksi waktu saksi mendengar Soetarjo berkata “ini uangnya sudah lunas dan selesai semuanya ya” lalu Sutjiono dan Subakar mengiyakan;
 - Bahwa saksi tidak hadir pada saat penandatanganan jual beli tersebut;
 - Bahwa saksi hanya hadir pada saat penyerahan uang jual beli tersebut yaitu sekitar bulan Agustus 2015;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini telah dikuasai oleh Soetarjo;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya laporan polisi yang dilakukan oleh Citra Duwi Fiki Melisa dan Fitra Eko Yuniarto;
 - Bahwa setelah pembayaran Soetarjo tidak langsung menempatinya tetapi beberapa hari setelah jual beli tersebut kemudian ditempati oleh Soetarjo;
 - Bahwa yang menempati tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tersebut adalah Subakar dan yang membantu pindahan adalah saksi;
3. Saksi **HERMANSYAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr



- Bahwa setahu saksi berkaitan jual beli tersebut, alam.Subakar bersama anak-anaknya dan saudaranya yaitu Sutjiono ada dating kekantor desa dan minta untuk transaksi jual beli;
- Bahwa saksi saat itu adalah Plt (pelaksana tugas) Sekretaris Desa Dawuhansengon yaitu sekitar tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nominal harga jual beli tersebut;
- Bahwa seingat saksi pada saat penandatanganan perjanjian jual beli di Balai Desa yang hadir adalah Subakar, Soetarjo, Sutjiono, Santoso dan anak-anak Subakar yaitu Fitra Eko Yuniarto dan Citra Duwi Fiki Melisa;
- Bahwa seingat saksi para pihak tersebut terlihat oleh saksi pada waktu pagi sebelum dzuhur, karena pada saat penandatanganan jual beli saksi ada menjalankan tugas luar dan setelah pulang dari tugas luar saksi masih melihat Sutjiono, Santoso, Kepala Desa dan saksi melihat terhadap Surat Jual Beli tersebut sudah ditandatangani oleh semua pihak sehingga saksi terakhir yang menandatangani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya peralihan terhadap Sertipikat dari Subakar menjadi Fitra Eko Yuniarto dan Citra Duwi Fiki Melisa;

Menimbang, bahwa Penggugat cukup dengan bukti surat maupun saksi yang diajukannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 31 Agustus 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa dalil atau posita maupun tuntutan atau petitum sebagaimana dalam gugatan yang diajukan Pengggugat, maka Majelis perlu mempertimbangkan mengenai panggilan sidang berkaitan kemungkinan atas panggilan sidang kepada para pihak. Pertama, kedua belah pihak baik penggugat dan tergugat sama-sama hadir pada persidangan, kemungkinan kedua, salah satu dari para pihak tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut. Salah satu dari para pihak dapat saja



merupakan penggugat atau tergugat. Dalam hal penggugat yang tidak hadir tanpa alasan yang sah atau tidak mengirimkan wakilnya meskipun telah dipanggil secara patut, maka gugatannya akan dinyatakan gugur, sebaliknya, dalam hal tergugat yang tidak hadir tanpa alasan yang sah dan tidak mengirimkan wakilnya meskipun telah dipanggil secara patut, maka perkara akan diperiksa dan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan dalam perkara *aquo* menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, namun para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap pada persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diperiksa dan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai *verstek* dimuat dalam Pasal 125 ayat (1) HIR yang berbunyi “jika tergugat tidak datang pada hari perkara itu akan diperiksa, lagi pula ia tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun ia telah dipanggil dengan patut, maka tuntutan itu diterima dengan putusan tak hadir, kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan”;

Menimbang, bahwa selain itu pengaturan *verstek* juga terdapat dalam Pasal 78 RV, yang pada pokoknya menyebutkan “jika tergugat tidak datang menghadap setelah tenggang waktu serta tata tertib acara dipenuhi, maka putusan dijatuhkan tanpa kehadiran tergugat dan penggugat dikabulkan, kecuali jika hakim menganggap gugatan itu tanpa hak atau tanpa dasar hukum”;

Menimbang, bahwa secara normatif maupun dalam praktek, frasa “tuntutan diterima dengan putusan tak hadir” pada Pasal 125 ayat (1) HIR diinterpretasikan bahwa dalam hal dijatuhkan putusan *verstek* dalil penggugat tidak perlu dibuktikan lagi. Ketika tergugat tidak hadir, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak mendapat perlawanan atau bantahan dari pihak tergugat, sehingga gugatan diputuskan tanpa melalui proses pemeriksaan yang luas dan mendalam sebagaimana dalam putusan *contradictoir* melainkan hanya didasarkan semata-mata pada fakta-fakta yang didalilkan oleh penggugat. Namun pada sisi lain dalam hukum acara perdata dikenal pembuktian sebagai pijakan untuk dapat menentukan kebenaran peristiwa sebelum hakim menjatuhkan putusannya;



Menimbang, bahwa Pembuktian diartikan sebagai proses pengujian kebenaran suatu fakta secara logis berdasarkan alat-alat bukti yang sah. Fakta-fakta dan peristiwa-peristiwa yang didalilkan oleh para pihak harus dibuktikan kebenarannya. Dengan kata lain, hakim harus mengkonstatirnya, menentukan kebenaran peristiwa atau fakta yang diajukan para pihak, dan kebenaran ini hanya dapat diperoleh dengan pembuktian. Apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 163 HIR, pembebanan pembuktian tersebut memiliki dasar yang kuat, yakni: “barang siapa mengemukakan hak atau peristiwa untuk meneguhkan haknya, maka ia harus membuktikan”. Dalam putusan *verstek*, penggugat mengemukakan hak atau peristiwa untuk meneguhkan haknya, maka ia memenuhi ketentuan Pasal 163 HIR dan dapat dibebani dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, dengan dikaitkan putusan *verstek*, maka pembebanan pembuktian harus dibebankan kepada penggugat, oleh karenanya dalam mengemukakan hak atau peristiwa untuk meneguhkan haknya, penggugat harus membuktikan, sehingga sudah sepatutnya terhadap penggugat dibebani dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa saat ini penafsiran ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR yang semula hakim tidak membebani penggugat dengan pembuktian dalam hal dijatuhkan putusan *verstek*, telah bergeser ke arah membebani penggugat dengan pembuktian, sehingga perkembangan tersebut sesuai dengan penafsiran menyeluruh terhadap rumusan Pasal 125 ayat (1) HIR, sehingga untuk mengetahui gugatan penggugat tidak melawan hak dan beralasan maka hakim harus memeriksa fakta-fakta hukumnya melalui proses pembuktian. Penafsiran yang demikian ini sesuai dengan tujuan pembuktian untuk mencari kebenaran fakta yang tidak meragukan, sesuai dengan asas keadilan prosedural dan mencegah adanya suatu tipu muslihat serta putusan yang serampangan;

Menimbang, bahwa selain itu berkaitan dengan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya dengan dihubungkan dengan Pasal 125 ayat (1) HIR tersebut, maka Majelis secara *ex officio* juga diberikan kewenangan dalam menilai gugatan yang diajukan Penggugat tersebut apakah telah memenuhi syarat formil maupun syarat materiil suatu gugatan sebagaimana pula yang ditentukan dalam Pasal 8 ayat (3) RV sebelum memasuki materi pokok gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap syarat formil gugatan salah satunya mengatur bahwa surat gugatan harus tidak mengandung *error in persona*, oleh karenanya dihubungkan dengan tuntutan atau petitum dalam surat gugatan Penggugat antara lain sebagaimana yang ditegaskan pada amar nomor 3 (tiga) dan nomor 4 (empat) serta 5 (lima) adalah antara lain : "Menyatakan Sah jual beli dibawah tangan berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015 atas sebagian tanah seluas ± 1510m² dari luas keseluruhan 1710m², Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259 yang terletak di Desa Dawuhansengon atas nama SURIAM I yang kemudian dibalik nama waris menjadi atas nama SUBAKAR, FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dibalik nama waris menjadi FITRAH EKO JUNIANTO, CITRA DUWI FIKI MELISA, yang kemudian dipecah sertipikat menjadi 2 (dua) bidang satu diantaranya merupakan hak PENGGUGAT yakni objek sengketa SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 M2 atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (Tergugat I dan Tergugat II)" dan "Menyatakan SHM No. 588/Dawuhansengon, Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 m² atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (Tergugat I dan Tergugat II) adalah sah milik Penggugat" serta "Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menandatangani Akta Jual Beli secara otentik dihadapan PPAT yang berwenang terhadap SHM No. 588/Dawuhansengon Surat Ukur tanggal 21/02/2019; No. 00200/Dawuhansengon/2018; seluas 1.498 m² atas nama CITRA DUWI FIKI MELISA dan FITRA EKO JUNIANTO (TERGUGAT I dan TERGUGAT II)", sebagaimana bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat antara lain berupa Surat Keterangan Jual Beli Nomor : 145/02/424.201.2.02/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dalam hal ini bukti surat P-1 dan dikaitkan Sertipikat Hak Milik No.00588 Desa Dawuhansengon, atas nama pemegang hak Fitrah Junianto dan Citra Duwi Fiki Melisa, luas 1498 m², dalam hal ini bukti surat P-2 maupun Buku Tanah Hak Milik No.259 Desa Dawuhansengon, nama pemegang hak 1. FITRAH EKO JUNIANTO; 2. CITRA DUWI FIKI MELISA; luas 1710 m², dalam hal ini bukti surat P-6, maka apabila diperhatikan secara seksama pada intinya adalah meminta Majelis agar menjatuhkan putusan terhadap suatu alas hak berupa sertipikat yang berkaitan dengan obyek sengketa sehingga menjadi milik Penggugat, oleh

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr

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)



karenanya terhadap petitum tersebut dianggap telah meminta agar dijatuhi putusan melakukan perbuatan tertentu atas sertipikat;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan keabsahan suatu alas hak atas tanah berupa sertipikat yang peralihan haknya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehubungan terhadap obyek sengketa dalam perkara *incasu*, dan apakah terindikasi ganda atau tidak baik secara keseluruhan maupun sebagian, dikarenakan dalam petitum-petitum tersebut telah disebutkan adanya 2 (dua) sertipikat dan/atau 2 (dua) bidang tanah, maka Majelis menyimpulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya juga mengikutsertakan instansi atau institusi yang menerbitkan sertipikat sebagai tanda bukti atas suatu hak atas tanah berkaitan obyek sengketa, hal mana berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan khususnya pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata telah menyebutkan “bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertipikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa, yang antara lain jika petitum meminta pengadilan menjatuhkan putusan melakukan perbuatan tertentu atas sertipikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak”, sehingga Majelis berpendapat dikaitkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dengan dihubungkan petitum-petitum diatas yang mengandung tuntutan adanya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan sertipikat terhadap obyek sengketa, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik BPN dalam perkara *incasu*, sehingga dengan tidak ditariknya BPN sebagai pihak, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut kurang pihak;

Menimbang, bahwa selain itu berkaitan syarat formil suatu gugatan adalah gugatan harus jelas dan tegas. Jika gugatan tidak jelas dan tidak tegas (*obscur libel*) dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak diterima. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada angka 9 (sembilan) menyebutkan “Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mau menandatangani Akta Jual Beli terhadap SHM No. 588 tersebut; PENGGUGAT merasa sangat dirugikan; sehingga tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah melakukan tindakan **Wanprestasi**, sehingga dengan demikian TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon dinyatakan telah melakukan tindakan melawan hukum karena tidak mau menandatangani Akta Jual beli terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 588”, namun dalam petitumnya yaitu pada angka 2 (dua) menyebutkan “Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan **Perbuatan Melanggar Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT”, maka apabila diperhatikan terdapat ketidakjelasan maupun ketidaktegasan terdapat gugatan Penggugat, dalam hal ini apakah perbuatan Para Tergugat tergolong merupakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, sehingga telah terjadi pertentangan antara posita dan petitum pada gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis menyimpulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut mengandung cacat formil antara lain *error in persona* dengan bentuk klasifikasi berupa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan gugatan tidak jelas dan tidak tegas (*obscur libel*), oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Majelis tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut berkaitan materi pokok gugatan Penggugat;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka cukup beralasan untuk menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) dan RV (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) secara *verstek*.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara *a quo* yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp.1.453.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan, pada hari **Kamis** tanggal **8 September 2022**, oleh kami **HARIES SUHARMAN LUBIS, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr.ARIANSYAH, S.H., M.Kn.**, dan **I KOMANG ARI ANGGARA PUTRA, S.H.**,

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Psr

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

masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **14 September 2022**, dengan dibantu **FRISKA IKA ENDAH SARI, S.Kom., S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

d.t.o

d.t.o

Dr.ARIANSYAH, S.H.,M.Kn.

HARIES SUHARMAN LUBIS, S.H.,M.H.

d.t.o

I KOMANG ARI ANGGARA PUTRA, S.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

FRISKA IKA ENDAH SARI, S.Kom., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Proses (ATK)	Rp.	75.000,00
3. PNBP	Rp.	50.000,00
4. Panggilan/Relas	Rp.	1.268.000,00
5. Sumpah	Rp.	30.000,00
6. Meterai	Rp.	10.000,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	1.453.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah)

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)