



PUTUSAN

Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Jarot Bin Sutiyo**, Perangkat Desa, berkedudukan di Jangkungharjo RT. 01 RW. 04 Desa Jangkungharjo Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan Jawa Tengah., dalam hal ini memberikan kuasa kepada KADIYAT, SH. Advokat & Legal Consultants, Law Office KADIYAT, SH. & PARTNERS beralamat di Jalan Kyai Busro Nomor 01 Getas Pendowo Kuripan-Purwodadi Kabupaten Grobogan Jawa Tengah 58112 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal, 08 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi tanggal 8 Desember 2022 Di bawah nomor 250/SK.Khusus/2022/PN Pwd sebagai Penggugat ;

Lawan:

- 1. Sutono Bin Sutiyo, wiraswasta**, dahulu bertempat tinggal di bertempat tinggal di Mezzanine Kost II, Jalan Buana Taman No. 18 C, Padangsambian Kecamatan Denpasar Bar, Kota Denpasar, Provinsi Bali 80118, Padangsambian, Denpasar Barat, Kota Denpasar, Bali Sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, sebagai Tergugat I;
- 2. Harto**, berkedudukan di Dusun Waru Kidul RT. 03 RW. 05 Desa Waru Karanganyar Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R.SEFRIN IBNU WIDIATMOKO,S.H. Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor di SIWA Law Office yang beralamat di Desa Kemiri RT.03 RW.04 Kec.Gubug Kab.Grobogan - Jawa Tengah, berdasarkan

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi di bawah Nomor 31/SK.Khusus/2023/PN Pwd Tanggal 02 Pebruari 2023 sebagai Tergugat II;

**Hadi Suwignyo, S.H., M.Kn**, Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Grobogan, Berkantor di Jln. DI. Panjaitan No. 41 Purwodadi Grobogan Jawa Tengah, tinggal di Jln. DI. Panjaitan No. 41 Purwodadi Grobogan Jawa Tengah, sebagai Turut Tergugat;

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 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 8 Desember 2022 dalam Register Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 16-05-2008, telah Terjadi transaksi Jual-Beli lahan tanah pekarangan kosong antara Tergugat I, sebagai penjual dengan Ny. HERNI SISWATI Binti SUTIYO, sebagai Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 184/2008 tanggal 16-05-2008 yang dibuat oleh RATNO ADJI, SH. Selaku PPAT, SHM No. 498/2008, atas nama NY. HERNI SISWATI, semula atas nama Tergugat I, yang terletak di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km Grobogan, Vide bukti, photo copy SHM No. 498/2008 terlampir.
2. A. Bahwa sekitar bulan Juli 2009, Ny. HERNI SISWATI Binti SUTIYO, selaku pemilik lahan tanah pekarangan kosong, berdasarkan SHM 498/2008, bermaksud, meminta dan menyuruh penggugat (Tn. JAROT Bin SUTIYO) untuk mau membangun Rumah Tempat tinggal permanen sekaligus sebagai tempat usaha, dengan biaya dari Penggugat sendiri, dengan pertimbangan karena penggugat belum memiliki rumah dan tempat usaha, maka atas permintaan Ny. HERNI SISWATI inilah

*Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat mulai membangun rumah tempat tinggal permanen dan sekaligus sebagai tempat usaha diatas tanah lahan kosong milik Ny. HERNI SISWATI Binti SUTIYO, vide bukti (surat pernyataan dari Ny. HERNI SISWATI tanggal 25 Juli 2022.

B. Bahwa luas rumah yang dibangun Penggugat adalah :

- Luas bangunan rumah dengan ukuran P. 9 m x L. 6 m = 54 m<sup>2</sup>.
- Luas teras depan rumah dengan ukuran P. 4 m x L. 6 M = 24 m<sup>2</sup>.
- Total seluruhnya luas bangunan rumah dan teras rumah, 54 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> = 78 m<sup>2</sup>

Biaya yang telah di keluarkan Penggugat untuk membangun rumah dan teras rumah permanen dengan nilai mata uang rupiah saat ini / sekarang, total seluruhnya sebesar Rp. 101.500.000 (Terbilang seratus satu juta lima ratus ribu rupiah) Vide bukti rincian biaya pembangunan rumah terlampir.

C. Bahwa di karenakan Tahun 2009 disekitar bangunan rumah dalam struktur tanah lahan pekarangannya masih labil dan masih berbentuk seperti rawa-rawa / blumbang yang dapat mempengaruhi penggeseran pondasi dan keretakan rumah, maka atas seijin dan sepengetahuan pemilik lahan tanah pekarangan Ny. HERNI SISWATI, maka Penggugat menghuruk dan memondasi keliling lahan pekarangan tersebut, dengan menghabiskan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat :

- Untuk biaya penghurukan, sebesar Rp. 10.000.000
  - Untuk biaya pondasi keliling, sebesar Rp. 15.000.000 +
- Total biaya penghurukan dan pondasi = Rp. 25.000.000  
(Terbilang Dua puluh lima juta rupiah), Rincian Terlampir)

3. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, maka sekitar tahun 2011, telah terjadi Transaksi Jual Beli lahan tanah pekarangan yang termaksud antara Ny. HERNI SISWATI Binti SUTIYO, sebagai Penjual dengan Tergugat I (SUTONO Bin SUTIYO) sebagai Pembeli, objek jual-beli berdasarkan SHM No. 498/2008 atas nama Ny. HERNI SISWATI, namun demikian dikarenakan yang dijadikan objek jual-beli itu diatasnya tanah lahan pekarangan telah berdiri sebuah bangunan rumah tempat tinggal permanen milik penggugat. Maka Ny. HERNI SISWATI sebagai penjual hanya menjual objek tanah lahan pekarangannya saja kepada Tergugat I dan tidak berikut bangunan rumah tempat tinggal permanen milik Penggugat yang berdiri diatas lahan tanah pekarangan yang

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



dijadikan objek jual-beli yang termaksud, Vide bukti Surat pernyataan dari Ny. HERNI SISWATI, Terlampir.

4. A. Bahwa dengan akal bulusnya serta persengkongkolan yang secara sembunyi-sembunyi antara Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat agar tidak diketahui oleh Penggugat, secara diam-diam pada sekitar tahun 2017 berproses s/d tahun 2020 telah terjadi transaksi Jual-Beli dengan objek lahan tanah pekarangan antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli, dan Turut Tegugat, selaku PPAT yang mana selama proses Transaksi Jual-Beli dimaksud sama sekali tidak melibatkan Penggugat selaku pemilik bangunan Rumah permanen tempat tinggal Penggugat, yang berdiri diatas tanah lahan pekarangan yang dijadikan objek Jual-Beli, berdasarkan Akta Jual-Beli No. 870 / 2020, tanggal 27 Agustus 2020, yang dibuat oleh HADI SUWIGNYO, SH. (TURUT TERGUGAT), selaku PPAT yang berkantor di jalan DI. Panjaitan No. 41 Purwodadi – Grobogan.
- B. Bahwa dengan kecerobohannya antara Tegugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang tidak melibatkan Penggugat dalam transaksi Jual-Beli tanah lahan pekarangan, oleh karenanya timbul masalah baru antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, dikarenakan Penggugat ada hak yang dilindungi hukum terkait kepemilikan bangunan rumah permanen yang berdiri di atas tanah lahan pekarangan yang dijadikan objek Jual-Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa melalui prosedur yang berlaku, oleh karenanya :
  - A. Bahwa seharusnya dari awal Tergugat I apabila akan menjual lahan tanah pekarangannya terlebih dahulu memberikan kesempatan pertama yang di prioritas untuk membeli tanah lahan khususnya lahan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah seluas 78 m<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) dengan ukuran panjang 13 m dan lebar 6 m. dari Luas Lahan Seluruhnya 360 m<sup>2</sup> Kepada Penggugat, hal mana tidak dilakukan oleh Tergugat I.
  - B. Bahwa Tergugat II selaku pembeli tanah lahan tidak juga melakukan survay lokasi objek tanah yang akan dibelinya, apakah lahan pekarangan itu kosong atau diatasnya terdapat berdiri sebuah bangunan rumah dan milik siapa, hal mana tidak dilakukan oleh Tergugat II.



5. A. Bahwa berdasarkan Akta Jual beli No. 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020 yang dibuat oleh HADI SUWIGNYO, SH (Turut Tergugat), selaku PPAT, pada halaman / lembar ke 4 yang menyatakan “Jual beli ini meliputi pula : sebidang tanah pekarangan yang berdiri bangunan di atasnya. Vide bukti AJB Terlampir.

Inilah kecerobohan yang nampak pada Turut Tergugat dalam menyatakan sebuah bangunan yang berdiri di atas tanah pekarangan di dalam AJB yang dibuatnya, tanpa mengetahui terlebih dahulu Milik Siapa Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Pekarangan yang di jadikan Objek Jual Beli Karena keteledorannya dan ke tidak Jeliannya Maka tidakkan Turut Tergugat Sangatlah Merugikan Posisi kepemilikan Penggugat, oleh karenanya AJB No. 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, tidak syah, cacat hukum, sehingga batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 B.W. / KUHPer, yang unsur-unsurnya meliputi:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan
- c. Suatu benda tertentu, dan
- d. Suatu sebab yang halal

B. Bahwa Turut Tergugat harus dapat mempertanggung jawabkan atas diterbitkannya AJB No. 870/2020, tanggal 27 Agustus 2020, dengan cara:

- Membatalkan, mencabut, menarik, dan / atau mengangkat kembali AJB yang telah di terbitkan Turut Tergugat.
- Pembuatan / penerbitan AJB No. 870 / 2020, tanggal 27 Agustus 2020, tanpa prosedur yang berlaku, maka dikategorikan perbuatan melanggar hukum (ourecht matige daad). Vide bukti photo copy AJB No. 870 / 2020 tertanggal 27 Agustus 2020.

6. A. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2022, Tergugat II “bersama-sama dengan sekutunya sebanyak 30 orang datang ke rumah penggugat, dan secara tiba-tiba Tergugat II, Cs dengan membabi buta melakukan perbuatan pengrusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanan milik Penggugat, yang berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan. Vide bukti cetak photo gambar dan video pengrusakan

*Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah, dan pada tanggal 22-07-2022 Penggugat telah melaporkan kejadian ini ke Desa Temon, bukti Laporan Terlampir.

B. Bahwa Akibat Perbuatan Perusakan Bangunan Rumah yang di Lakukan Tergugat II, Cs, Tersebut Maka Penggugat Mengalami Derita Kerugian Material:

- Kerusakan Bangunan Rumah Sebesar = Rp. 101.500.000., ( Seratus Satu Juta Lima Ratus ribu Rupiah) Vide Bukti Rincian Biaya Pembangunan Rumah Terlampir.
- Kehilangan Tempat Tinggal dan Mulai Tanggal 21 Juli 2022, Kontrak 1 Rumah Rp. 15.000.000/ Tahun
- Kehilangan tempat usaha Jual Beli Sper-part Mobil dan Mobil Bekas sejak tanggal 21 Juli 2022 s/d sekarang, dengan keuntungan bersih Rp. 200.000 / hari.

7. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2022, Penggugat melaporkan Tergugat II, Cs di POLRES GROBOGAN, melakukan pengerusakan bangunan rumah tempat tinggal permanen milik Penggugat, yang berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan, yang mana perkaranya sampai saat ini sedang dalam proses penyelidikan / penyidikan.

Vide bukti SP2HP No. B / 256/VIII/Res. 1.10/2022/ResKrim, tanggal 10 Agustus 2022, Terlampir.

8. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2022, Penggugat menerima surat dari Tergugat II, atas surat Tergugat II tanggal 15 Agustus 2022, pokok bunyi suratnya : “untuk barang-barang milik Sdr. Jarot yang berada di lahan pekarangan milik Saksi segera untuk dipindahkan, karena lahan pekarangan segera akan dibangun dan apabila Sdr. Jarot tidak segera memindahkannya, maka dengan cara Saksi sendiri barang-barang milik Sdr. Jarot akan dipindahkan dan Saksi memberikan jeda waktu sampai dengan 23 Agustus 2022, Vide bukti Surat dari Tergugat II, Terlampir.

- Bahwa dikarenakan penggugat merasa terintimidasi dengan adanya surat dari Tergugat II, termaksud, maka pada tanggal 22 Agustus 2022, Penggugat melapor ke Kantor Polsek Brati untuk meminta perlindungan hukum, agar pihak polsek Brati dapat melindungi Penggugat dan barang-barang milik penggugat, dan dapat mencegah

*Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



tindakan-tindakan Tergugat II, Cs yang selalu anarkis dan main hakim sendiri.

- Bahwa penggugat tidak akan pernah meninggalkan tempat tinggal disebuah bangunan rumah milik Penggugat dan tidak akan memindahkan barang-barang milik penggugat walaupun bangunan rumah milik penggugat telah dirusak dan dihancurkan oleh Tergugat II, dan penggugat akan berupaya bertahan, kecuali yang mengeksekusi perpindahan penggugat maupun barang-barang milik penggugat, atas dasar putusan Pengadilan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

9. A. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2022, utusan Tergugat II, yang bernama Tn. SUWARNO Cs. yang bermaksud akan memindahkan barang-barang milik Penggugat, namun dapat dicegah oleh Muspika Brati dan Kepala Desa Temon, dan selanjutnya kedua belah pihak baik dari penggugat maupun dari utusan tergugat II dapat mediasi di Kantor Desa Temon, hasil mediasi :

- Saling menghargai proses hukum yang sedang berjalan di Polres Grobogan.
- Saling menahan diri untuk tidak berbuat anarkis dan main hakim sendiri.
- Atas saran Muspika, Penggugat mengajukan ganti rugi, atas bangunan rumah milik Penggugat yang dirusak oleh Tergugat II, dan ganti rugi atas penghurukan dan pondasi keliling tanah lahan pekarangan, dalam rincian yang diajukan penggugat berjumlah = Rp. 126.500.000 (Seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).
- Mediasi ke 2 (dua) dijadwalkan oleh muspika pada tanggal 29 Agustus 2022, bertempat di Kantor Desa Temon.

B. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2022, telah dilakukan Mediasi yang ke-2 (dua) bertempat di Kantor Desa Temon yang dipimpin oleh Muspika Brati dan Kepala Desa Temon, dengan kesepakatan hasil mediasi :

- Tergugat II melalui utusannya masih pikir-pikir dan belum mengabulkan ganti rugi yang diajukan penggugat.
- Saling menahan diri untuk tidak berbuat anarkis dan main hakim sendiri.

*Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



- Saling menghargai / mematuhi proses hukum yang sedang berjalan di Polres Grobogan. Dan upaya-upaya hukum lainnya.
- Saling menahan diri untuk tidak melakukan kegiatan apapun bentuknya di tempat kejadian perkara (TKP) selagi dan sepanjang kedua belah pihak masih dalam upaya-upaya menempuh jalur / proses hukum, sampai dengan putusan pengadilan yang mengikat.

10. Bahwa dengan apa yang terurai, termaksud di atas, tidak berlebihan dan wajar apabila Penggugat sebagai pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi, kepada Tergugat II atas perbuatannya merusak dan menghancurkannya sebuah bangunan rumah tempat tinggal permanen milik Penggugat, sebesar Rp. 101.500.000 (Terbilang Seratus Satu Juta lima ratus ribu Rupiah) dibayar sekaligus dan seketika.

11. A. Bahwa dikarenakan penggugat telah mengeluarkan biaya untuk penggurukan dan pondasi keliling lahan tanah pekarangan dan wajar juga apabila Penggugat, menuntut ganti rugi kepada Tergugat II, sebesar:

- Untuk biaya penggurukan	= Rp. 10.000.000
- Untuk biaya pondasi	= Rp. 15.000.000 +
Total	= Rp. 25.000.000

(Terbilang Dua puluh lima juta rupiah) di bayar sekaligus dan seketika.

- B.
- Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi biaya kontrak rumah per tahun sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah) secara sekaligus dan seketika, atas perbuatannya merusak dan menghancurkan sebuah bangunan rumah permanen milik Penggugat, sehingga tidak layak ditempati lagi / dihuni. Sejak Tanggal 21 Juli 2022 s/d Sekarang
  - Menghukum Tergugat II, membayar ganti rugi perhari, sebesar Rp. 200.000 (Dua ratus ribu rupiah), dengan cara sekaligus dan seketika, dari mulai tanggal 21 Juli 2022 sampai dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, atas perbuatannya Tergugat II dalam melakukan pengrusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanen milik Penggugat.
  - Menghukum Tergugat I, Tegugat II, dan Turut Tergugat secara bersama-sama dan tanggung renteng untuk membayar sebagai

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



uang kompensasi atas akan dipindahkannya Penggugat dan barang-barang milik Penggugat dari lokasi tempat rumah kediaman Penggugat, sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) secara seketika dan sekaligus.

12. Bahwa Penggugat menuntut kepada Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan pertama untuk membeli tanah lahan, khususnya tanah lahan pekarangannya milik Tergugat I yang di atasnya berdiri bangunan rumah tempat tinggal permanen milik Penggugat, seluas 78 m<sup>2</sup>. dari Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup>

13. Bahwa dikarenakan dalam proses transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sesuai prosedur yang berlaku, maka penggugat menuntut pertanggung jawaban Turut Tergugat untuk mencabut, menarik, dan/atau mengangkat kembali penerbitan AJB No. 870/2020, tanggal 27 Agustus 2020.

14. Bahwa dalam proses dan prosedur pembuatan penerbitan AJB No. 870/2020, tanggal 27 Agustus 2020 tidak memenuhi standar prosedur yang berlaku, maka dapat dikualifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sehingga AJB No. 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020 yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat, di katagorikan mengandung cacat hukum sehingga tidak syah, dan batal demi hukum, sehingga secara otomatis apabila terjadi peralihan hak dalam SHM No. 498 tidak syah, batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan.

15. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat illusoir dikarenakan ada sangkaan Beralasan Tegugat II hendak menjauhkan harta kekayaannya, kiranya Pengadilan Negeri Purwodadi berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq), terhadap harta tidak bergerak, berupa :

- Tanah lahan pekarangan berdasarkan AJB No. 870/2020, tanggal 27 Agustus 2020, atas nama Tergugat I, selaku penjual dengan tergugat II selaku pembeli, Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen tempat tinggal penggugat, yang terletak di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km Grobogan. dengan batas-batas

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat jalan raya purwodadi-pati sebelah utara tanah milik Tn. Rustanto, sebelah timur tanah milik Ny. Herni Siswati, sebelah selatan tanah milik Tn. Purwanto

16. Bahwa karena gugatan dan tuntutan Penggugat telah didukung oleh dahlil-dahlil, fakta hukum, dan bukti-bukti yang kuat dan syah sebagai mana termaksud dalam pasal 180 HIR, maka Tergugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad), meskipun terdapat bantahan, banding, maupun kasasi, atas dasar segala yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Purwodadi berkenan memeriksa dan Mengadili perkara ini dan selanjutnya memutuskan dengan putusan :

## **DALAM PROVISI :**

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat;
2. Untuk mehindari kerugian yang diderita Penggugat lebih besar, maka sebelum pokok perkara diperiksa dan diputus kiranya Pengadilan Negeri Purwodadi menetapkan sita jaminan berupa tanah lahan pekarangan berdasarkan AJB No 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli, Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup> yang diatasnya berdiri sebuah bangunan Rumah permanen Milik Penggugat, terletak di Dusun Temon RT. 01 Rw. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km Grobogan. dengan batas-batas Sebelah barat jalan raya purwodadi-pati sebelah utara tanah milik Tn. Rustanto, sebelah timur tanah milik Ny. Herni Siswati, sebelah selatan tanah milik Tn. Purwanto
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, atas biaya Kontrak Rumah pertahun sebesar Rp. 15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah) secara sekaligus dan seketika, dikarenakan perbuatnya melakukan perusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanen sehingga tidak layak lagi dihuni / Tempati Penggugat.
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas keuntungan bersih hasil usaha Jual Beli Sper-part Mobil dan Mobil Bekas perhari sebesar Rp. 200.000 (Dua ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan seketika dari mulai tanggal 21 Juli 2022 s/d putusan Pengadilan yang mempunyai kekuasaan hukum tetap, atas perbuatan Tergugat II dalam melakukan pengrusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanen milik Penggugat yang

*Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*

### 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)



tidak dapat lagi untuk tempat usaha. Yang terletak di Dusun Temon RT. 01  
Rw. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km  
Grobogan.

#### DALAM POKOK PEKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan syah dan berharga berupa sebidang tanah lahan pekarangan berdasarkan AJB No. 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020 dan SHM No. 498 Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup> Kode Lokasi 00218. Terletak di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan; dengan batas-batas Sebelah barat jalan raya purwodadi-pati sebelah utara tanah milik Tn. Rustanto, sebelah timur tanah milik Ny. Herni Siswati, sebelah selatan tanah milik Tn. Purwanto
3. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada penggugat, atas biaya kontrak rumah pertahun sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah) secara sekaligus dan seketika, atas perbuatannya melakukan perusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanen yang tidak layak lagi dihuni Penggugat.
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas hilangnya keuntungan bersih hasil usaha Jual Beli Sper-part Mobil dan Mobil Bekas perharinya sebesar Rp. 200.000 (Dua ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan seketika dari mulai tanggal 21 Juli 2022 s/d putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena perbuatan Tergugat II melakukan pengrusakan dan penghancuran bangunan rumah tidak dapat lagi dipakai untuk tempat usaha.
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi, atas perbuatannya melakukan pengrusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanen milik penggugat, sebesar Rp. 101.500.000 (Terbilang seratus satu juta lima ratus ribu rupiah) secara sekaligus dan seketika.
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi, atas biaya pengguruan lahan dan pondasi keliling lahan pekarangan, sebesar :
  - Untuk biaya pengguruan = Rp. 10.000.000
  - Untuk biaya pondasi keliling = Rp. 15.000.000 +
  - Total = Rp. 25.000.000(Dua puluh lima juta rupiah) dibayar sekaligus dan seketika.

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat secara bersama-sama dan tanggung Renteng untuk membayar sebagai uang konpensasi atas akan dipindahkannya penggugat dan barang-barang milik Penggugat dari lokasi tempat rumah kediaman Penggugat, sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus.
8. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum AJB No. 870/2020, tanggal 27 Agustus 2020.
9. Menyatakan cacat hukum oleh karenanya batal demi Hukum apabila terjadi peralihan hak SHM No. 498
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mencabut, menarik, dan/atau mengangkat kembali AJB No. 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020.
11. Menyatakan telah mengikat, atas hasil kesepakatan kedua belah pihak antara penggugat dengan Tergugat II di Forum Temu Mediasi yang di Prakarsai oleh muspika Kecamatan Brati dan Kepala Desa Temon pada tanggal 26 Agustus 2022 dan tanggal 29 Agustus 2022.
12. Menyatakan penggugat diberikan hak kesempatan pertama untuk membeli tanah lahan pekarangan sesuai luas 78 m<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan meter persegi) di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen. dari Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup>
13. Menyatakan sebuah bangunan rumah tempat tinggal dan tempat usaha permanen Yang terletak di Dusun Temon RT. 01 Rw. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km Grobogan. adalah milik penggugat.
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun Kasasi.
15. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) terhadap setiap keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sebesar Rp. 999.000 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan.
16. Meghukum para tergugat dan turut tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa apabila Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus pekara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd

#### 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)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I tidak hadir dan tidak mengirim orang untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut berdasarkan relas panggilan hari Kamis tanggal 15 Desember 2022 dan hari Rabu tanggal 11 Januari 2023 dan Relas pemberitahuan tanggal 14 Februari 2023, serta relas pemberitahuan tanggal 6 Maret 2023, Tergugat II hadir Kuasanya, Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirim orang untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan hari Rabu tanggal 14 Desember 2022 dan hari Selasa tanggal 10 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Marolop Winner Pasrolan Bakara, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Purwodadi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**I. DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum :**

- Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Karena dalam surat gugatan yang di tulis atau diajukan sebagai gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) tetapi Penggugat dalam surat gugatannya tidak pernah menyebut dan menuliskan dasar hukum sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum yakni dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* ;
- Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan sehingga dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai.

Maka gugatan diatas adalah masuk dalam Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* yaitu diskualifikasi *in Person*, yang terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan ;

**2. Gugatan telah cacat formil atau mengandung cacat osbcuur libel;**

Gugatan Penggugat terlalu banyak petitum yang diajukan, dalam hal ini Penggugat tidak tepat dalam menempatkan petitum karena terlalu banyak Petitum dari Penggugat yang mengakibatkan formulasi gugatan yang tidak jelas dan kabur sehingga gugatannya tersebut menjadi cacat formil sehingga mengandung cacat osbcuur libel ;

Mengingat surat gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar hukum serta mengandung cacat formil maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolaknya atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaand*) ;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Eksepsi mohon dianggap tertulis dan terbaca Kembali dalam bab pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam dalil gugatan angka 1-3, Tergugat II tidak mau tahu dan tidak ada kaitannya, karena hal tersebut adalah

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan antara Penggugat dengan saudari HERNI SISWATI dan SUTONO selaku Tergugat I ;

4. Bahwa dalam dalil angka 4 yang menyebutkan ada akal bulus antara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam proses pembelian tanah *a quo* dalam AJB No.870/2020 tanggal 27 Agustus 2020 adalah sebuah hal yang keliru dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa faktanya adalah telah terjadi proses jual beli tanah *a quo* yakni sebidang tanah dengan SHM No.498 yang sebelumnya telah dibeli oleh saudara SUTONO yakni Tergugat I dan kemudian pada 27 Agustus 2020 telah di beli oleh Tegugat II adalah sah dan telah sesuai aturan hukum yang berlaku karena jual beli tanah tersebut dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020.

Sehingga menjadi jelas bahwa jual beli tanah *a quo* tidak memerlukan persetujuan Penggugat karena tidak ada hubungan hukum apapun antara tanah *a quo* dengan Penggugat ;

5. Bahwa dalil Angka 5 yang menyatakan terjadi kecerobohan dalam jual beli tanah *a quo* adalah hal yang mengada-ada dan tidak beralasan dari Penggugat yang menyatakan merugikan kepemilikan dari Penggugat ;

Faktanya adalah bahwa Penggugat tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah *a quo* dan tentu saja dalam halaman/lembar ke 4 yang menyatakan "Jual beli ini meliputi pula: sebidang tanah pekarangan yang berdiri bangunan di atasnya" adalah sudah mendapat persetujuan dari Tergugat I selaku Penjual sehingga Akta Jual beli tersebut sah dan sesuai aturan yang berlaku ;

Mahkamah Agung menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli: 'pembeli yang beriktikad baik harus selalu dilindungi'. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beriktikad baik dengan seorang penjual harus

*Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi hukum.

Mahkamah Agung itu tertuang dalam [putusan No. 1267 K/Pdt/2012](#) yang dilansir dalam situs resmi Mahkamah Agung beberapa waktu lalu. Perkara ini adalah mengenai perebuta tanah antara ahli waris dengan pembeli lahan di Bone, Sulawesi Selatan. Pembeli membeli tanah itu dari seorang ahli waris lain. Namun kemudian si penggugat digugat ke pengadilan.

Bahwa, jika penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli tanah a quo, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada Tergugat I (penjual). Oleh karena jual beli sudah dilakukan menurut hukum yang sah, dan pembeli beriktikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum ;

**6.** Bahwa dalil angka 6 Penggugat menyebut Tergugat II melakukan perbuatan pengrusakan dan menghancurkan bangunan rumah milik Penggugat adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar.

Bahwa Tergugat II sudah secara sah telah membeli tanah a quo dari Tergugat I, dan tentunya karena sudah menjadi milik dari Tergugat II adalah hal yang wajar dan lumrah jika selaku pemilik tanah pekarangan untuk membersihkan serta merawat apa yang menjadi miliknya dan Tergugat II tidak merasa telah menghancurkan rumah atau bangunan milik orang lain dan jika hal itu terjadi tentunya Tergugat II pasti sudah berurusan dengan aparat kepolisian karena telah merusak barang atau bangunan milik orang lain. Sekali lagi dalam hal ini Tergugat II tidak pernah merusak atau menghancurkan rumah atau bangunan milik Penggugat ;

**7.** Bahwa dalil gugatan nomor 10 -11, Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat II adalah hal yang aneh dan tidak berdasar hukum, karena tidak ada hubungan hukum apapun

*Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga apa yang diminta oleh Penggugat adalah salah alamat dan tidak tepat ;

### **III. DALAM REKONVENSİ**

Bahwa karena Tergugat II sudah secara sah membeli tanah a quo melalui pejabat yang sah yaitu PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tanggal 27 Agustus 2020 maka sebidang tanah pekarangan yang berdiri bangunan di atasnya dengan SHM No.498 atas nama HARTO adalah sah milik Penggugat II ;

Karena tanah a quo dengan SHM No.498 adalah milik Penggugat II maka dengan ini kami mohon untuk setiap orang termasuk Penggugat yang memanfaatkan atau masih mempergunakan tanah tersebut untuk menaruh barang-barang yang mengganggu hak atas kepemilikan serta kepentingan tanah tersebut mohon untuk segera menyingkirkan atau memindahkan barang-barang tersebut ( bangkai atau rongsok mesin-mesin , mobil dan juga kayu-kayu) ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut;

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **Dalam Rekonvensi :**

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menetapkan bahwa Tanah pekarangan dengan SHM No.498 atas nama HARTO adalah sah milik Tergugat II dan memerintahkan kepada Penggugat untuk memindahkan barang - barang ( bangkai atau rongsok mesin-mesin , mobil dan juga kayu-kayu) dan segera meninggalkan tanah pekarangan tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian jawaban Tergugat II, apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat maka Penggugat menyampaikan repliknya tertanggal 8 Juni 2023 dan Tergugat II menyampaikan Dupliknya tanggal 15 Juni 2023;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyampaikan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.498 nama pemegang Hak SUTONO yang terletak di Dsn.temon RT.01,Rw.01 Desa Temon ,Kecamatan Brati, Kabupaten Grogoban,diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan dari Herni Sisawati,tanggal 25 Juli 2022, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Rincian biaya bangunan rumah permanen seluas 78 m2, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Rincian biaya pondasi dan pengurangan lahan tanah pekarangan Nomor 879/2020,Kecamatan Brati, Kabupaten Grogoban,diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Fotocopy Surat Pernyataan dari Herni Sisawati,tanggal 25 Juli 2022, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) HADI SUWIGNYO,SH,M.Kn, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Laporan/Foto Pengerusakan/Penghancuran rumah dari saudara JAROT, tanggal 22 Juli 2022,yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Temon,Kecamatan Brati,Kabupaten Grobogan, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor B/256/VIII/Res.1.10/2022/Reskrim,tanggal 10 Agustus 2022,yang dikeluarkan oleh a.n. Kepala Kepolisian Resor Grobogan, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan kepada Sdr.Jarot yang dibuat oleh sdr. Harto,tanggal 15 Agustus 2022, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy cetak foto pada waktu diadakan mediasi, diberi tanda P-10 A,P-10 B;
11. Fotocopy cetak foto pada waktu pengurusan tanah pekarangan, diberi tanda P-11 A, dan pada waktu tanah dipondasi siberi tanda P-11 B;

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



12. Fotocopy cetak foto tanggal 21 Juli 2022 telah terjadi pengrusakan, penghancuran, diberi tanda P-12;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya Penggugat menghadirkan para saksi antara lain:

1. Saksi SUDARTO memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sebagai tukang bangunan rumah Penggugat;
- Bahwa yang memerintahkan atau menyuruh membangun rumah Penggugat;
- Bahwa letak rumah yang dibangun oleh Saksi terletak di Desa Temon Jalan Purwodadi - Pati;
- Bahwa pemilik rumah yang dibangun Saksi adalah milik Penggugat;
- Bahwa proses pembangunan rumah tersebut selama 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan;
- Bahwa proses pembangunan rumah tersebut tahun 2009;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah dari rumah tersebut;
- Bahwa saksi membangun rumah tersebut dari tahun 2009 sampai selesai pembangunan;
- Bahwa awalnya tanah berlubang, kemudian ditimbun tanah baru dipondasi;
- Bahwa bangunan yang Saksi bangun semacam bengkel;
- Bahwa rumah telah dibongkar semua oleh anak buah Pak Harto;
- Bahwa saksi melihat pembongkaran rumah pada hari Kamis, pukul 08.30 Wib;
- Bahwa Saksi tidak kenal Pak Harto, Saksi mengetahui nama Pak Harto karena Saksi menanyakan orang-orang yang membongkar rumah menyampaikan bahwa mereka anak buah Pak Harto;
- Bahwa cara membongkar rumah tersebut dengan cara disodok menggunakan linggis, palu;
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui karena berada di kantor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Pak Harto berada di lokasi pembongkaran;

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses pembongkaran selama 1 (satu) hari;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat dihubungi Pak Harto;
- Bahwa saksi membangun rumah tersebut bersama teman Saksi;
- Bahwa proses pembangunan rumah sampai selesai 4 (empat) bulan;
- Bahwa yang membayar pengeluaran pembangunan rumah tersebut semua pengeluaran dibayar Pak Jarot;
- Bahwa saksi tidak tahu biaya yang dikeluarkan Pak Jarot untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah pembangunan selesai siapa yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa rumah ditempati Pak Jarot dari selesai pembangunan sampai sebelum pembongkaran;
- Bahwa yang membongkar rumah tersebut adalah anak buah Pak Harto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa dibongkar;
- Bahwa saat pembangunan rumah tidak ada yang complain;
- Bahwa pada saat pembangunan rumah tidak ada yang komplain;
- Bahwa adat kebiasaan di desa mengenai rumah tanah kontrakkan bisa dibangun rumah, seperti rumah Saksi kontrak selama 5 (lima) tahun tanahnya Saksi kontrak dan di atasnya Saksi bangun rumah Saksi;
- Bahwa tidak ada surat tertulis mengenai kontrakkan tanah;
- Bahwa tanah yang saksi bangun rumah dijual oleh pemilik rumah;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat pembongkaran karena rumah Saksi sejalur dengan rumah Pak Jarot;
- Bahwa pada saat pembongkaran tidak ada keluarga Penggugat yang berada dirumah;
- Bahwa pada saat pembongkaran perabotan masih ada didalam rumah tersebut;
- Bahwa pak Jarot tidak pernah bercerita tanah milik siapa, sampai sekarang Saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa saksi tidak mengenal Pak Harto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan apa yang terjadi;
- Bahwa rongsokkan bekas pembongkaran rumah tidak dibawa Pak Harto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik siapa;

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai tukang yang membantu Saksi 6 (enam) orang, pada pada saat ini semua sedang merantau;
- Bahwa lama pembangunan rumah berlangsung selama 4 (empat) bulan;
- Bahwa keadaan awal rumah sebelum dibangun awalnya berupa blumbang, yang mengerjakan pengurukan Pak Jarot yang meratakan tanah Saksi dan 2 (dua) anak buah Saksi;
- Bahwa saksi mengetahui disekitar rumah ada pondasi keliling;
- Bahwa proses penggurukan dan memondasi rumah sekitar  $\pm$  4 (empat) bulan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Pak Harto;
- Bahwa saat Saksi disuruh membangun rumah, saksi tidak tahu tanah milik siapa, Saksi hanya kerja saja;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat dan tidak tahu milik siapa;

2. Saksi LUCY PRASETYO memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa Pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2022 ada 2 (dua) orang dating kerumah Pak Jarot mencari Pak Jarot tidak ketemu, kemudian Saksi keluar ada banya orang didepan rumah langsung merobohkan rumah Pak Jarot;
- Bahwa saksi berada dilokasi karena Saksi bekerja serabutan di bengkel Pak Jarot sehingga pada saat perobohan rumah Saksi berada disitu dan Saksi vidiokan pembongkaran rumah;
- Bahwa yang berada di lokasi pada saat pembongkaran pak Harto dan rekannya, didepan rumah ada rekan Pak Harto banyak;
- Bahwa proses pembongkaran setengah hari selesai semua;
- Bahwa perabotan terkena pada saat pembongkaran rumah;
- Bahwa perabotan semua terkena bongkaran;
- Bahwa TV juga terkena bongkaran;
- Bahwa yang datang pada saat pembongkaran rumah tersebut sekitar  $\pm$  35 (tiga puluh lima) orang;
- Bahwa Saksi mengetahui yang membongkar pak Harto;
- Bahwa pemboran rumah terjadi tanggal 21 Juni 2022;
- Bahwa pak Jarot pada saat pembongkaran kerja di balai desa sebagai perangkat desa;

*Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



- Bahwa pada saat rumah dihancurkan, Saksi menyampaikan laporan namun Pak Jarot tidak bisa datang karena ada acara BinteK di Bali;
- Bahwa saksi melihat Pak Harto saat terjadi pembongkaran;
- Bahwa saksi kerja di pak Jarot dari Januari 2022 s.d. sekarang;
- Bahwa saksi bekerja di bengkel jaga onderdil, mobil sendiri jaga;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan menyampaikan bukti surat antara lain:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama HARTO, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupatèn Grobogan, diberi tanda T.D-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 879/2020, tanggal 27 Agustus 2020 yang dibuat oleh PPAT HADI SUWIGNYO, diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Sertifikat SHM No.498 atas nama HARTO, diberi tanda T.II-3;
4. Cetak Foto Tergugat I dari Print file foto saat tanda tangan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, diberi tanda T.D-4;
5. Fotocopy PBB Tanah, diberi tanda T.D-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Laporan Pemeriksaan Penyelidikan dari Polres Grobogan atas Laporan dari Penggugat, diberi tanda T.II-6;
7. Cetak Video Pernyataan dari Penggugat bahwa dia berjanji akan membongkar sendiri pada 28 Desember 2022, diberi tanda T.D-7 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.D-1, T.D.6, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II menghadirkan pula saksi-saksi antara lain:

1. Saksi IMAS MAHARDIKA memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi karyawan Notaris Turut Tergugat Hadi Suwignyo, S.H., M.Kn sejak tahun 2019;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui pokok permasalahan, yang Saksi ketahui transaksi di kantor Notaris Hadi Suwignyo, S.H., M.Kn Saksi

*Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



selaku karyawan yang mengetahui ada transaksi jual beli pihak I Sutono, Pihak ke-2 (Harto) ;

- Bahwa Saksi tahu ada transaksi jual beli di kantor Saksi dimana saudara Sutono selaku penjual, Saudara Harto selaku pembeli;
- Bahwa saksi lupa nomor sertifikat;
- Bahwa letak lokasi tanah yang diperjualbelikan terletak di Desa Temon Kecamatan Brati;
- Bahwa akta jual beli terjadi tahun 2020;
- Bahwa Saksi hanya menetik akta tersebut dan selanjutnya Saksi menyerahkan akta jual beli kepada notaris atasan Saksi;
- Bahwa yang diketik pihak I Sutono sebagai penjual, pihak II Harto sebagai pembeli penjualan Ha atas tanah beserta bangunan sebagaimana tercantum dalam pasal 4 Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi lupa berapa harga beli;
- Bahwa saksi tahu para pihak hadir saat di hadapan notaris;
- Bahwa akta Jual Beli keluar setelah pembayaran pajak;
- Bahwa Akta ppat bisa keluar setelah pajak penjual dan pembeli keluar;
- Bahwa Pajak penjual dan pembeli tidak ikut masuk di Akta Jual Beli;
- Bahwa di perhitungan Pajak tertulis tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2019 sebagai karyawan notaris;
- Bahwa pada Akta Jual Beli tertera berupa tanah dan bangunan mengenai objek yang akan diperjualbelikan disebutkan pada pasal 4 di Akta Jual Beli;
- Bahwa Tergugat I merupakan salah satu pihak dalam proses jual beli tersebut?;
- Bahwa Tergugat I sebagai penjual;
- Bahwa benar terjadi proses jual beli di Notaris Hadi Suwignyo;
- Bahwa pihak penjual dan pembeli sudah tanda tangan di Akta Jual Beli;
- Bahwa tugas saksi di Notaris Hadi Suwignyo sebagai administrator yang membuat atau menetik Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi menyaksikan penjual datang ke Notaris;
- Bahwa hadir Pak Sutono dan Pak Harto;

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



- Bahwa saksi lupa nama saksi jual beli pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
- Bahwa biasanya yang menjadi Saksi penandatanganan Akta Jual Beli Saudari Diani dan Saudari Indah;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan penandatanganan, namun pada saat penandatanganan Saksi berada di kantor dan menyerahkan Akta Jual Beli ke Notaris atasan saksi;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan ditandatangani bulan Agustus 2020, tanggal Saksi lupa;
- Bahwa prosedur pembayaran pembelian objek tidak harus tunai, bila ada bukti transfer yang sah bisa keluar Akta Jual Beli dan sudah memenuhi Pajak jual dan beli;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli tertulis pembelian tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui objek yang diperjualbelikan terdapat bangunannya dikasih tahu oleh Notaris, dan notaris atas dasar kedua belah pihak;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan tersebut ada tempat usaha;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya Ijin Mendirikan Bangunan;
- Bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli dilakukan survey lapangan;
- Bahwa dilakukan survey lapangan untuk titik koordinat karena lokasi tersebut harus sama dengan plot di BPN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui petugas yang melakukan survey lokasi tersebut karena yang dibagikan survey ada 7(tujuh) orang tapi yang datang ke lokasi Saksi tidak tahu;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyampaikan tuntutan provisi menetapkan sita jaminan berupa tanah lahan pekarangan

*Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan AJB No 870/2020 tanggal 27 Agustus 2020, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat atas nama Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli, Luas Tanah Seluruhnya 360 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri sebuah bangunan Rumah permanen Milik Penggugat, terletak di Dusun Temon RT. 01 Rw. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi-Pati 4 Km Grobogan. dengan batas-batas Sebelah barat jalan raya purwodadi-pati sebelah utara tanah milik Tn. Rustanto, sebelah timur tanah milik Ny. Herni Siswati, sebelah selatan tanah milik Tn. Purwanto;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menetapkan sita jaminan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi Penggugat selebihnya telah masuk ke pemeriksaan pokok perkara dengan demikian tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat dikabulkan;

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat maka Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

#### **1. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum :**

- Bahwa Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Karena dalam surat gugatan yang di tulis atau diajukan sebagai gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) tetapi Penggugat dalam surat gugatannya tidak pernah menyebut dan menuliskan dasar hukum sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum yakni dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* ;

#### **- Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas**

Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan sehingga dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai.

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



Maka gugatan diatas adalah masuk dalam Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* yaitu diskualifikasi *in Person*, yang terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan ;

**2. Gugatan telah cacat formil atau mengandung cacat osbcuur libel;**

Gugatan Penggugat terlalu banyak petitum yang diajukan, dalam hal ini Penggugat tidak tepat dalam menempatkan petitum karena terlalu banyak Petitum dari Penggugat yang mengakibatkan formulasi gugatan yang tidak jelas dan kabur sehingga gugatannya tersebut menjadi cacat formil sehingga mengandung cacat osbcuur libel ;

Mengingat surat gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar hukum serta mengandung cacat formil maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolaknya atau setidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaand*) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat II majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

**1. Eksepsi Gugatan tidak memiliki Dasar hukum;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat maka Majelis hakim memperhatikan gugatan Penggugat dimana dalam gugatannya Penggugat telah mencantumkan fundamentum Petendi berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de lis*). Antara lain Penggugat telah membuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat Selanjutnya Penggugat telah menguraikan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antar penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat. Penggugat telah menjelaskan kedudukannya dengan menyatakan sebagai pemilik dari bangunan yang berdiri

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



di atas tanah obyek sengketa sehingga terhindar dari cacat formil karena telah memuat penjelasan dan penegasan dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud dengan demikian eksepsi Tergugat harus ditolak.

2. Eksepsi gugatan telah cacat formil atau mengandung cacat osbcuur libel; Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mempunyai kebebasan untuk menyampaikan tuntutan dalam Petitum gugatannya maka eksepsi gugatan obscuur libel ditolak.

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menuntut Tergugat II mengganti kerugian dari Penggugat karena telah melakukan perbuatan pengrusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah permanan milik Penggugat, yang berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan, karena rumah tersebut adalah milik Penggugat yang tanpa sepengetahuan Penggugat telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II. Bahwa jual beli tanah beserta bangunan SHM No 498 adalah tidak sah karena Tergugat I hanya memiliki tanahnya saja sedangkan bangunannya adalah milik Penggugat sehingga akta Jual Beli Nomor 870 tahun 2020 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti P1 sampai dengan P 12 serta saksi-saksi Sudarto dan Lucy Prasetyo;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat II menyampaikan jawaban yaitu telah terjadi proses jual beli tanah a quo yakni sebidang tanah dengan SHM No.498 yang sebelumnya telah dibeli oleh saudara SUTONO yakni Tergugat I dan kemudian pada 27 Agustus 2020 telah di beli oleh Tegugat II adalah sah dan telah sesuai aturan hukum yang berlaku karena jual beli tanah tersebut dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020. Selanjutnya merupakan hal yang wajar dan lumrah jika selaku pemilik tanah pekarangan untuk membersihkan serta merawat apa yang menjadi miliknya. Bahwa jual beli tanah a quo tidak memerlukan persetujuan Penggugat karena tidak ada hubungan hukum apapun antara tanah a quo dengan Penggugat ;

Atas dalil jawabannya Tergugat II menghadirkan bukti surat T.D-1 sampai dengan T.D-7 serta saksi Imas Mardika;

*Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

Apakah Perbuatan Tergugat melakukan perbuatan perusakan dan penghancuran sebuah bangunan rumah di atas tanah SHM No.498 yang berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan adalah Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu dalil Penggugat bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan rumah di atas tanah SHM No.498 yang berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.498 nama pemegang Hak SUTONO yang terletak di Dsn.temon RT.01,Rw.01 Desa Temon ,Kecamatan Brati, Kabupaten Grobogan yang tidak diperlihatkan aslinya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P1-1 tersebut tidak dapat dipertimbangkan untuk memperkuat dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P1.-2 berupa Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan dari Herni Siswati,tanggal 25 Juli 2022, yang isinya menerangkan bahwa benar rumah di atas tanah SHM 498/2008 adalah milik Penggugat. Surat pernyataan ini diperkuat dengan keterangan saksi-saksi Sudarto dan Lucy Prasetyo yang menerangkan bahwa benar bangunan rumah tersebut adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa adanya Jual Beli tanah SHM 498/2008 antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020 adalah tidak sah karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku Pemilik Bangunan di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan adanya Kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual

*Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*

#### 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

beli tanah). "Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa: "Pemegang Hak Tanggungan Beritikad Baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN;

A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau
2. Pembelian Tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
3. Pembelian terhadap Tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
  - a. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - b. Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - c. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
3. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd

#### 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)



4. Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II mengajukan bukti Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 879/2020, tanggal 27 Agustus 2020 yang dibuat oleh PPAT HADI SUWIGNYO, diberi tanda T.D-2 serta bukti Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat SHM No.498 atas nama HARTO, diberi tanda T.D-3; serta Cetak Foto Tergugat I dari Print file foto saat tanda tangan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, diberi tanda T.D-4.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Imas Mardika yang menerangkan bahwa dalam proses pembuatan akta Jual Beli tanah SHM 498/2008 antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020 para pihak hadir di hadapan PPAT, serta sebelumnya dilakukan survey lapangan untuk titik koordinat karena lokasi tersebut harus sama dengan plot di BPN. Dalam Akta Jual Beli tersebut jelas disebutkan bahwa Jual Beli meliputi Sebidang tanah Pekarangan yang berdiri bangunan di atasnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan proses pembuatan akta Jual Beli tanah SHM 498/2008 antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020 telah memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Pembeli dalam hal ini Tergugat II harus dianggap beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum serta dinyatakan sah sebagai pemilik dari tanah SHM 498/2008 beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020 tersebut. Adapun Penggugat yang merasa dirugikan selaku pemilik asal dari bangunan di atas tanah tersebut dapat meminta ganti rugi kepada Tergugat I selaku penjual sebagaimana telah ditentukan dalam SEMA No. 7/2012 di atas.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tindakan Tergugat II melakukan perbuatan perusakan dan penghancuran bangunan rumah di atas tanah SHM No.498 yang

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di Dusun Temon RT. 01 RW. 01 Desa Temon Kecamatan Brati, Jalan Raya Purwodadi – Pati 4 Km Grobogan adalah Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim bahwa Tergugat II adalah pemilik sah dari tanah SHM 498/2008 beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020;

Selanjutnya adanya fakta hukum bahwa rumah di atas tanah SHM 498/2008 yang telah dibeli oleh Tergugat II tersebut ternyata masih dikuasai oleh orang lain (Penggugat) maka untuk mekanisme Pengosongan rumah tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan dengan menggunakan penafsiran analogi terhadap mekanisme pengosongan rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dari pemilik rumah kepada pihak pembeli dengan proses membeli melalui lelang dimana secara hukum pemenang lelang dapat mengajukan upaya pengosongan melalui pengadilan. Mekanisme tersebut di antaranya dapat dilihat pada ketentuan Pasal 200 ayat (11) Herzien Inlandsch Reglement yang menyatakan: “Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.”

Menimbang, dengan menggunakan penafsiran analogi tersebut di atas maka dalam hal Tergugat II sebagai pembeli yang sah dari tanah SHM 498/2008 beserta bangunan yang berdiri di atasnya ingin melakukan pengosongan terhadap bangunan rumah tersebut yang masih dikuasai oleh orang lain (Penggugat) maka harus menggunakan mekanisme pengosongan melalui pengadilan dan bukan dengan melakukan pengosongan sendiri.

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum didefinisikan sebagai tindakan yang merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya, maka upaya Tergugat II melakukan pengosongan sendiri dengan perusakan bangunan rumah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum apabila timbul suatu kerugian pada Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyampaikan dalil bahwa atas perusakan bangunan menimbulkan kerugian sebagaimana bukti

*Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



surat P-3 dan P-4 yang menerangkan perhitungan biaya Pembangunan rumah serta bukti P7 foto-foto perusakan rumah, atas bukti tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena rumah tersebut sudah sah dibeli oleh Tergugat II maka Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas rumah tersebut dengan demikian semua kerusakan atas rumah tersebut bukan kerugian yang harus diganti oleh Tergugat II kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti kerusakan rumah, Penggugat tidak menyampaikan bukti lain yang dapat menerangkan kerugian Penggugat terhadap materi/imateriil yang berasal dari selain obyek bangunan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat II dengan demikian maka Petitum ke 3 sampai dengan petitum ke 7 harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat II telah dinyatakan sebagai pemilik sah dari tanah SHM 498/2008 beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual beli No.879/2020 tertanggal 27 Agustus 2020 maka Petitum ke 8 sampai dengan Petitum ke 13 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan Petitum selain dan selebihnya dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSİ**

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyampaikan gugatan Rekonvensi yaitu bahwa Tergugat II sudah secara sah membeli tanah a quo melalui pejabat yang sah yaitu PPAT HADI SUWIGNYO dengan Akta Jual beli No.879/2020 tanggal 27 Agustus 2020 maka sebidang tanah pekarangan yang berdiri bangunan di atasnya dengan SHM No.498 atas nama HARTO adalah sah milik Penggugat II ; Karena tanah a quo dengan SHM No.498 adalah milik Tergugat II maka dengan ini kami mohon untuk setiap orang termasuk Penggugat yang memanfaatkan atau masih mempergunakan tanah tersebut untuk menaruh barang-barang yang mengganggu hak atas kepemilikan serta kepentingan tanah tersebut mohon untuk segera menyingkirkan atau memindahkan barang-barang tersebut ( bangkai atau rongsook mesin-mesin , mobil dan juga kayu-kayu) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan tanggapan dalam Repliknya bahwa Penggugat sejak tahun 2009 sudah Membangun Rumah Tempat Tinggal

*Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd*



Penggugat sampai dengan sekarang dan barang-barang milik Penggugat yang ada pada tempat/ rumah yang dibangun diatas tanah pekarangan semula adalah tanah pekarangan milik NY. HERNI SISWATI dan Tergugat I, jadi tidak ada alasan bagi Tergugat II yang menyatakan Penggugat memanfaatkan tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi Penggugat rekonvensi/ Tergugat II konvensi maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugatan Konvensi dan memperbaiki amar petitum gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas, dengan menyatakan bahwa Tanah pekarangan dengan SHM No.498 atas nama HARTO beserta bangunan di atasnya adalah sah milik Tergugat II dan memerintahkan Penggugat untuk memindahkan barang - barang ( bangkai atau rongsok mesin-mesin , mobil dan juga kayu-kayu) dan segera meninggalkan tanah pekarangan tersebut ;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

**DALAM PROVISI :** Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**DALAM KONVENSI :**

**Dalam Eksepsi :** Menolak Eksepsi Tergugat II

**Dalam Pokok Perkara:** Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

#### DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi
- Menyatakan bahwa Tanah pekarangan dengan SHM No.498 atas nama HARTO beserta bangunan di atasnya adalah sah milik Tergugat II dan memerintahkan Penggugat untuk memindahkan barang - barang ( bangkai atau rongsok mesin-mesin, mobil dan juga kayu-kayu) dan segera meninggalkan tanah pekarangan tersebut

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.292.000,- (dua juta dua ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi, pada hari Kamis, tanggal 10 Agustus 2023 oleh kami WAHYU ISWARI, S.H., M.Kn sebagai Hakim ketua, ERWINO MATHELIS AMARHOSEJA, S.H., dan HORAS EL CAIRO, S.H., M.H masing-masing sebagai hakim anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd tanggal 20 Juli 2023 yang merupakan perubahan dari surat penetapan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd tanggal 8 Desember 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Novarini, SH Panitera Pengganti dan telah dikirimkan melalui Sistim Informasi Perkara Pengadilan Negeri Purwodadi pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erwino Mathelis Amahorseja, S.H.

Wahyu Iswari, S.H. M.Kn

Horas El Cairo, S.H. M.H

Panitera Pengganti,

Budi Novarini, SH

Perincian biaya :

- 1. Pendaftaran ..... : Rp 50.000,00;
- 2. Proses ..... : Rp 50.000,00;
- 3.....P : Rp 40.000,00;
- NBP ..... : Rp 1.142.000,00;
- 4.....P : Rp 100.000,00;
- anggilan ..... : Rp 100.000,00;
- 5.....P : Rp 100.000,00;

emberitahuan Pemeriksaan

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 67/Pdt.G/2022/PN Pwd

**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

Setempat .....		
6.....P	:	Rp 900.000,00;
emeriksaan setempat .....		
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 2.292.000,00;
( dua juta dua ratus sembilan puluh dua ribu )		

**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)