



**PUTUSAN**  
**Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Dr. Ir. H. Sambari Halim Radianto, S.T., M.Si.**, bertempat tinggal di Jalan Awikoen I No. 1, RT.01 RW.02 Kel./Desa Gending Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik 61123, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Yulianto, S.H., S.Psi., M.H., dkk., berkedudukan di Gubeng Kertajaya 4-B/15, RT.06, RW.11, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 September 2024 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

- 1. Kristiono**, bertempat tinggal di Bumi Asri Selatan RT.03 RW.09 Kelurahan/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, Jawa Timur sebagai **Tergugat I**;
  - 2. Elisha Aditha Maya**, bertempat tinggal di Bumi Asri Selatan RT.03 RW.09 Kelurahan/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, Jawa Timur sebagai **Tergugat II**;
  - 3. Adi Sucipto**, bertempat tinggal di Jl. Tirto Taruno VI/4-A, RT.02 RW.07 Kelurahan/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, sebagai **Tergugat III**;
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yayan Riyanto, S.H., M.H., dkk., yang berkedudukan di Gedung Jaya Lantai 7 – A7A, Jalan MH. Thamrin Nomor 12, Menteng, Jakarta Pusat dan Jalan Brigjend Slamet Riadi Nomor 87, Kota Malang, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**Abdul Hakam, S.H., M.Si.**, bertempat tinggal di Jl. Nusa Indah Atas No. 4, Kelurahan/Desa Jatimulyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jatimulyo, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudy Hartono, S.H., M.H., berkedudukan di Jalan Soekarno

Hal 1 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hatta Komp. Griyashanta Blok E Nomor 315, Kota  
Malang, Jawa Timur sebagai **Turut Tergugat III**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 1 Oktober 2024 dalam Register Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku Pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo Kota Batu (dahulu Kabupaten Malang)

Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Sukirman, Blok J-18
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Didik, Blok J-16
- Sebelah Selatan : Jalan Blok M
- Sebelah Barat : Jalan Utama Perumahan

Selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

2. Bahwa tanah berikut bangunan dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), atau obyek sengketa diperoleh PENGGUGAT berdasarkan perjanjian jual beli antara Drs. Yahya (Penjual), Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jl. Jaksa Agung Suprpto I/6, RT.02 RW.04 Desa/Kel. Sidokumpul Kec. Gresik Kab. Gresik dengan PENGGUGAT, sebagaimana Akta Jual Beli No. 253/XI/2007 yang dibuat dihadapan Agus Sasmito, Notaris dan PPAT dengan wilayah kerja di Kota Batu;

3. Bahwa sekitar tahun 2022, saat kondisi kesehatan PENGGUGAT telah sembuh dari Covid-19, PENGGUGAT meminta anggota keluarga yang lain melihat asset rumah yang beralamat di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo Kota Batu (dahulu Kabupaten Malang) Provinsi Jawa Timur (atau juga disebut obyek

Hal 2 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



sengketa), dan ternyata diketahui obyek sengketa tersebut telah ditempati dan dikuasai oleh TERGUGAT I (Kristiono) dan TERGGUGAT II (Elisha Aditha Maya), pasangan suami istri yang berada dan tinggal di obyek sengketa;

4. Bahwa menurut keterangan dan pengakuan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagai pihak yang menempati obyek sengketa sejak awal tahun 2016; obyek sengketa dimaksud telah dibeli oleh orang tua/ayah TERGUGAT II yakni TERGUGAT III (Adi Sucipto) sebagai pihak pembeli dari TURUT TERGUGAT (Abdul Hakam) sebagai pihak penjual pada bulan Februari 2016, dengan menunjukkan kuitansi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) sebagai titipan uang untuk pembelian rumah (obyek sengketa) yang ditanda-tangani oleh TURUT TERGUGAT pada tanggal 7 Februari 2016;

5. Menurut keterangan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, saat TERGUGAT III membeli obyek sengketa, TURUT TERGUGAT pernah menunjukkan foto dokumen surat pernyataan jual beli tanah dari obyek sengketa antara PENGUGAT (sebagai Penjual) dan TURUT TERGUGAT (sebagai Pembeli), dan juga foto kuitansi pembayaran senilai Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) yang ditanda-tangani PENGUGAT;

6. Bahwa berdasarkan informasi yang disampaikan TURUT TERGUGAT melalui foto dokumen surat pernyataan jual beli tanah dan kuitansi pembayarannya tersebut, TERGUGAT III kemudian membeli obyek sengketa, walau **DOKUMEN KEPEMILIKAN BUKAN ATAS NAMA TURUT TERGUGAT** atau masih atas nama PENGUGAT, dan proses jual beli antara TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT III **TANPA DILENGKAPI**

Akta Notariil Kuasa Jual dari PENGUGAT sebagai Pemilik yang sah;

7. Bahwa saat ditunjukkan foto surat pernyataan jual beli tanah dan foto kuitansi pembayaran sebagaimana dimaksud terkait obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam angka 5 (lima) diatas, PENGUGAT secara TEGAS menolak dan menyangkal keaslian tanda-tangan dokumen pernyataan jual beli tanah dan tanda-tangan kuitansi pembayaran dimaksud; PENGUGAT merasa tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun termasuk dengan TURUT TERGUGAT;

8. Bahwa dengan memperhatikan proses/mekanisme jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, syarat-syarat jual beli atas tanah terdiri atas 2 (dua) syarat, yakni syarat materiil dan syarat formil;

a. Syarat Materiil:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Subyek hukum Penjual adalah pihak yang berhak dan berwenang atas tanah serta tercantum dalam bukti hak atas tanah;
- Subyek hukum Pembeli adalah WNI dan Badan Hukum tertentu yang bisa memiliki hak atas tanah;
- Obyek Tanah yang dimaksudkan boleh untuk diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa;

Bilamana syarat materiil telah terpenuhi, maka dapat dilanjutkan dengan syarat formil jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Syarat Formil: dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dalam Rumusan Kamar Perdata, Pembeli yang memiliki ITIKAD BAIK dalam Jual Beli Tanah, harus melakukan/ mengikuti prosedur:

- Jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah obyek tanah tersebut, dengan diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) antara Penjual dan Pembeli terkait obyek jual beli Tanah;
- Mengedepankan prinsip kehati-hatian dengan meneliti dan memeriksa obyek tanah yang diperjualbelikan, antara lain:
  - i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan;
  - ii. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau dalam status jaminan (hak tanggungan);
  - iii. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan riwayat hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat;

**9.** Bahwa dengan memperhatikan syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka proses jual beli tanah (rumah dan bangunan) obyek sengketa yang telah dilakukan antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT III adalah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengingat syarat materiil jual beli tanah adalah tidak terpenuhi, yakni TURUT TERGUGAT sebagai Penjual bukanlah subyek hukum yang berhak dan berwenang atas obyek sengketa yang dibuktikan dengan identitas TURUT TERGUGAT bukanlah subyek hukum yang tercantum dalam sertifikat hak milik sebagai bukti pemegang hak atas tanah;

Hal 4 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



**10.** Bahwa demikian halnya terkait syarat formil dalam jual beli tanah (obyek sengketa) sebagaimana dimaksud dalam angka 8 (delapan) huruf (b) diatas, TERGUGAT III secara NYATA dan TERANG patut diduga TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK dalam proses jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang ditawarkan oleh TURUT TERGUGAT, mengingat TURUT TERGUGAT sebagai Penjual bukan merupakan subyek hukum yang berhak/memiliki hak atas tanah, atau setidaknya menggunakan prinsip kehati-hatian dengan melakukan pemeriksaan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu sebelum melakukan jual beli tanah dan bangunan (obyek sengketa);

**11.** Bahwa dengan memperhatikan proses jual obyek sengketa yang tidak memenuhi syarat-syarat jual beli tanah sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berikut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dalam Rumusan Kamar Perdata, menerangkan bahwa Pembeli yang memiliki ITIKAD BAIK dalam Jual Beli Tanah; adalah NYATA dan TERANG baik secara materiil dan secara formil, jual beli obyek sengketa dapat dinyatakan sebagai JUAL BELI YANG TIDAK SAH, dan melalui surat gugatan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang menyatakan perjanjian jual beli antara TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT III adalah TIDAK SAH dan BATAL demi HUKUM;

**12.** Bahwa dikarenakan jual beli antara TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT III atas obyek sengketa adalah TIDAK SAH, maka tindakan/perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menempati obyek sengketa atas kehendak/perintah TERGUGAT III (orang tua/ayah TERGUGAT II) tidak memiliki landasan hukum yang benar dan memadai karena TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III tidak memiliki hak dan kewenangan menempati dan menguasai obyek sengketa; dengan kata lain tindakan/perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas kehendak/perintah TERGUGAT III (orang tua/ayah TERGUGAT II) yang menempati dan menguasai serta mendapatkan manfaat (keuntungan) atas obyek sengketa adalah merupakan tindakan/perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

**13.** Bahwa akibat dari tindakan/perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas kehendak/perintah TERGUGAT III (orang tua/ayah TERGUGAT II) yang menempati dan menguasai serta mendapatkan manfaat (keuntungan) atas obyek sengketa secara melawan hukum, berikut

Hal 5 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





memperhatikan kembali dasar kepemilikan obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo adalah merupakan hak dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim YTH yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu memutuskan: Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III atau Pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk mengosongkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan baik obyek sengketa kepada PENGGUGAT;

**14.** Bahwa patutlah bagi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dihukum pula membayar *dwangsom* tiap hari keterlambatan tidak melaksanakan amar putusan dalam perkara ini tiap hari keterlambatan sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III melaksanakan amar putusan perkara ini;

**15.** Bahwa tindakan/perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menempati, menguasai dan mendapatkan manfaat (keuntungan ekonomis) atas obyek sengketa diluar hak dan kewenangan, bukan saja bertentangan dengan hukum, namun demikian adalah sangat merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik hak atas tanah dari obyek sengketa yang seharusnya PENGGUGAT bisa menempati, menguasai dan mendapatkan manfaat (keuntungan ekonomis) atas obyek sengketa dimilikinya; maka dari itu adalah sangat wajar dan tidak berlebihan jika atas kerugian yang dialami PENGGUGAT akibat penguasaan obyek sengketa oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II berikut TERGUGAT III yang bertentangan dengan hukum, PENGGUGAT meminta penggantian atas kerugian kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

**16.** Bahwa menurut Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Komtemporer", tahun 2002, Perbuatan Melawan Hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*, yaitu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, dan barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian;

**17.** Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan*



*membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”, berikut adalah 4 (empat) unsur, yakni:

- a. perbuatan tersebut melawan hukum;
- b. harus ada kesalahan;
- c. harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

**18.** Bahwa penguasaan (dan pemanfaatan) atas obyek sengketa yang telah dan/atau dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut (atas kehendak dan perintah) TERGUGAT III tanpa dasar hukum atau alas hak yang benar dapatlah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata; oleh karena itu, dengan memperhatikan ketentuan tersebut TERGUGAT I, TERGUGAT II berikut (atas kehendak dan perintah) TERGUGAT III dapatlah dihukum untuk mengganti kerugian;

**19.** Bahwa tindakan/perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut TERGUGAT III yang semenjak tahun 2016 (bulan Februari 2016) hingga saat ini, tahun 2024 (Agustus 2024) menempati, menguasai, memanfaatkan, mengambil keuntungan ekonomis Obyek Sengketa adalah tindakan yang merugikan PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo; maka dari itu adalah wajar bila PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim YTH. yang memeriksa perkara dapat memberikan putusan: Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara bersama-sama untuk membayar kerugian (ganti rugi) kepada PENGUGAT, dengan perhitungan:

**i. Kerugian Materiil:**

Merupakan kerugian Nyata yang dialami PENGUGAT atas penguasaan secara melawan hukum obyek sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut TERGUGAT III, yang diperhitungan sebagai penggantian biaya sewa atas obyek sengketa yang telah menempati, menguasai, memanfaatkan, mengambil keuntungan ekonomis, setidaknya sebesar (sejumlah uang) Rp.100.000.000,- (*seratus juta Rupiah*) setiap tahunnya; dari semenjak tahun 2016 (bulan Februari) hingga tahun 2024 (bulan Agustus) adalah 8 (delapan) tahun 9 (sembilan) bulan, dengan perhitungan total biaya sejumlah Rp. Rp.100.000.000,- (*seratus juta Rupiah*) x (dikalikan) 8,75 (delapan setengah) = (sama dengan) Rp.875.000.000,- (*delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah*);

**ii. Kerugian Moril/Immateriil:**

*Hal 7 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan penguasaan obyek sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut TERGUGAT III adalah merupakan upaya TERGUGAT III yang telah melakukan perbuatan/tindakan jual beli tanah TANPA ADANYA ITIKAD BAIK, yang seharusnya TERGUGAT III melakukan:

- Pengecekan terlebih dahulu melalui Badan Pertanahan setempat terkait kepemilikan yang sah atas obyek sengketa sebelum membeli berikut menempati, menguasai, memanfaatkan obyek sengketa;
- Melakukan perjanjian (akad) jual beli obyek sengketa melalui Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT) di wilayah hukum obyek sengketa, sebelum menempati, menguasai, memanfaatkan obyek sengketa;
- Melakukan pengancaman kepada pihak lain (di tahun 2018) yang meminta TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa dengan ancaman "ayo carokan saja";

Dengan memperhatikan adanya perbuatan/tindakan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III khususnya yang didasarkan TANPA ADANYA ITIKAD BAIK sebagaimana terurai diatas, berikut secara bersama-sama dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka adalah wajar bila PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim YTH. dengan amar putusan menghukum TERGUGAT III (khususnya) bersama-sama TERGUGAT I dan TERGUGAT II pembayaran kerugian moril/immaterial sebesar (sejumlah uang) Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar Rupiah*) dari kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*);

**20.** Bahwa untuk menjamin adanya kepastian pembayaran ganti kerugian secara bersama-sama oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berikut TERGUGAT III (sebagai orang tua TERGUGAT II) yang memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menempati obyek sengketa setidaknya selama 8 (delapan) tahun 9 (sembilan) bulan, maka adalah wajar bilamana PENGGUGAT mohon dapat diletakkan sita jaminan terhadap harta kepemilikan dari TERGUGAT III, yakni tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Tirta Taruno VI/4-A, RT.02 RW.07 Kel./Desa Landungsari, Kec. Dau, Kab. Malang;

**21.** Bahwa dikarenakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara Jelas dan Nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum Hukum, maka patut secara hukum dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Hal 8 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT memohon berkenan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Malang YTH. agar memanggil Para Pihak sebagaimana seharusnya, untuk selanjutnya memeriksa perkara ini, pada waktunya PENGGUGAT mohon diputuskan sebagai berikut:

## MEMUTUSKAN:

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Demi Hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) adalah milik PENGGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan/atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada PENGGUGAT atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara bersama-sama untuk membayar **Kerugian Materiil** sebesar (sejumlah uang) Rp.875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) maupun **Kerugian Immateriil** sebesar (sejumlah uang) Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan Sah atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Tirta Taruno VI/4-A, RT.02 RW.07 Kel./Desa Landungsari, Kec. Dau, Kab. Malang, untuk menjamin pembayaran ganti kerugian dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagaimana amar putusan;

Hal 9 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara bersama-sama untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan (melaksanakan) Putusan ini;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak hadir kuasanya meskipun telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 18 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 31 Oktober 2024, risalah panggilan sidang tanggal 4 November 2024 untuk sidang tanggal 14 November 2024, namun ternyata Turut Tergugat telah mendaftarkan kuasanya pada system informasi pengadilan, namun meskipun telah dilakukan panggilan e-summons tanggal 10 Desember 2024 untuk sidang tanggal 7 Januari 2025 dan panggilan e-summons tanggal 8 Januari 2025 untuk sidang tanggal 21 Januari 2025 yang telah dipanggil secara sah dan patut tetap tidak hadir, sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran dari Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Safruddin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Januari 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona***

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga pihak yang seharusnya digugat adalah pihak yang senyatanya telah merugikan Penggugat. Sebagaimana ditegaskan



berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata menyatakan “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan kurang teliti, yang mana Penggugat telah keliru dan kurang tepat menarik Abdul Hakam, SH., M.Si sebagai TURUT TERGUGAT yang seharusnya Abdul Hakam, SH., M.Si. ditarik sebagai TERGUGAT, karena secara fakta pada tahun 2016 Turut Tergugat (sebagai penjual) memiliki hubungan hukum perikatan jual beli dengan Tergugat III (sebagai pembeli) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu. Maka oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut **error in persona**.

Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;

**2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

- Bahwa dalam posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat mengenai objek sengketa, Penggugat mendalilkan “*Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, dst.....*”, disebutkan secara jelas mengenai batas-batas objek sengketa, sedangkan dalam petitum angka 2 (dua) Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, yang menyatakan “*Menyatakan Sah Demi Hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (tahap III) blok J-17. Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, dst.....*”, yang mana antara posita dan petitum gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas mengenai objek sengketa dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan kurang teliti. Dalam posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat mengenai batas – batas objek sengketa telah keliru. Penggugat menyebutkan batas Utara dari objek sengketa adalah Rumah Bapak Sukirman Blok J-18, yang seharusnya secara fakta batas Utara dari objek sengketa tersebut adalah rumah Blok J-8, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan kurang teliti. Dalam Posita angka 19 (sembilan belas) yang mana Penggugat mendalilkan *"Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II berikut Tergugat III yang semenjak tahun 2016 (bulan Februari 2026) hingga saat ini, tahun 2024 (Agustus 2024), menempati, menguasai, memanfaatkan, dst....."* **Penggugat telah keliru dalam penyebutan bulan Februari 2026 yang seharusnya secara fakta adalah bulan Februari 2016, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur;**
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan kurang teliti. Dalam Posita angka 19 (sembilan belas) yang mana dalil Penggugat dalam kerugian materiil *"..... dari semenjak tahun 2016 (bulan Februari) hingga tahun 2024 (bulan Agustus) adalah 8 (delapan) tahun 9 (sembilan) bulan, dst....."*. **Bahwa Penggugat kurang cermat dan kurang teliti dalam perhitungan lama waktu semenjak tahun 2016 (bulan Februari) hingga tahun 2024 (bulan Agustus) adalah 8 (delapan) tahun 9 (sembilan) bulan adalah keliru, yang seharusnya semenjak tahun 2016 (bulan Februari) hingga tahun 2024 (bulan Agustus) adalah 8 (delapan) tahun 6 (enam) bulan, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur;**
- Bahwa dalam Posita angka 19 (sembilan belas) Penggugat mendalilkan *".....melakukan pengancaman kepada pihak lain (di tahun 2018) yang meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa dengan ancaman "ayo carokan saja", dst....."* yang mana dalil Penggugat tersebut tidak relevan dengan himbauan dari penggugat dalam posita tersebut, **sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kabur;**

Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang Obscuur Libel, yakni : *"yang dimaksud dengan Obscuur Libel, surat gugatan PENGUGAT tidak terang atau isinya gelap (Onduidelijk) disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)."* Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 492K/Sip/1970 tanggal 16 desember 1970, yang menegaskan bahwa : *"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima"*, hal yang sama juga telah di pertegas dalam yurisprudensi

Hal 12 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan : “Jika Gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.

**Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;**

**3. Tentang Eksepsi Koneksitas (*connexiteit exeptie*)**

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih ada koneksi/hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan/instansi lain dan belum ada putusan. **Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara No. 250/Pdt.G/2024/PN. Mlg masih ada hubungan dengan perkara No. 174/Pdt.G/2024/PN. Mlg dengan objek yang sama dan pihak yang sama pula yang masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang dan belum ada putusan.**

**Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;**

**DALAM KONVENSI :**

Bahwa apa yang telah Para Tergugat sampaikan dalam eksepsi dianggap terulang dalam pokok perkara ini;

1. Bahwa Para Tergugat pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan dari Penggugat, kecuali hal – hal yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita angka 1 (satu) tentang Penggugat adalah pemilik sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 313, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu (dahulu Kabupaten Malang) Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa. Karena faktanya Penggugat telah menjual objek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat, kemudian pada bulan Februari 2016 Turut Tergugat telah menjual objek sengketa tersebut kepada Tergugat III dan telah dibayar oleh Tergugat III sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat sebagai titipan uang untuk pembelian obyek sengketa tersebut berdasarkan kwitansi pembayaran No. 001 tertanggal 7 Februari 2016. Bahwa Tergugat III merasa yakin ingin membeli obyek sengketa dari Turut Tergugat karena Turut Tergugat pada saat itu menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sengketa (sertipikat hak milik) yang dikuasai oleh Turut Tergugat,

Hal 13 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





sekalipun sertifikat hak milik tersebut masih atas nama Penggugat dengan alasan belum dibalik nama oleh Turut Tergugat;

3. Bahwa benar dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam), yang pada pokoknya bahwa objek sengketa tersebut sejak dibeli oleh Tergugat III dari Turut Tergugat pada tahun 2016 kemudian dikuasai oleh Tergugat I dan istrinya (Tergugat II) sampai dengan saat ini. Bahwa Tergugat III telah membayar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat sebagai titipan uang untuk pembelian obyek sengketa tersebut berdasarkan kwitansi pembayaran No. 001 tertanggal 7 Februari 2016. Bahwa Tergugat III merasa yakin ingin membeli obyek sengketa dari Turut Tergugat karena Turut Tergugat pada saat itu menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sengketa (sertifikat hak milik) yang dikuasai oleh Turut Tergugat, sekalipun sertifikat hak milik tersebut masih atas nama Penggugat dengan alasan belum dibalik nama oleh Turut Tergugat;

4. Bahwa harga jual – beli atas objek sengketa antara Tergugat III (sebagai pembeli) dengan Turut Tergugat (sebagai penjual) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Tergugat III dengan Turut Tergugat secara dibawah tangan sepakat akan dibayarkan dengan skema pembayaran sebagai berikut :

Harga jual – beli : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Tenor : 60 bulan

Cicilan setiap bulan : Rp. 8.333.333,- (delapan juta tiga ratus tiga puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)

Bunga : 1,3 % X Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)  
Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)

Sehingga total pembayaran cicilan setiap bulan sebesar Rp. 14.833.333,- (empat belas juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) yang kemudian jumlah tersebut dibulatkan oleh Tergugat III sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

5. Bahwa kemudian pada tanggal 7 Februari 2016 Tergugat III membayar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat sebagai tanda jadi atas pembelian objek sengketa, yang dibayarkan secara dibawah tangan berdasarkan kwitansi No. 001 tertanggal 7 Februari 2016 dari Adi Sucipto (Tergugat III) kepada Abdul Hakam (Turut Tergugat), selanjutnya pada sekitar bulan Agustus 2016 Tergugat III membayar tambahan tanda jadi kepada Turut Tergugat atas pembelian objek sengketa sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), yang dibayarkan dalam bentuk 1 unit kendaraan bermotor roda 4 Honda Civic;



6. Bahwa selanjutnya sejak bulan september 2016 Tergugat III mulai membayar cicilan atas pembelian objek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat, dengan rincian sebagai berikut :

- Bulan September 2016 – bulan Desember 2016 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 59.400.000,- (lima puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah)
- Bulan Januari 2017 – bulan Desember 2017 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 178.200.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)
- Bulan Januari 2018 – bulan Desember 2018 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 178.200.000,- (seratus tujuh puluh delapan juta dua ratus ribu rupiah)
- Bulan Januari 2019 – bulan Agustus 2019 yang dibayarkan setiap bulannya oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 14.850.000,- (empat belas juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, dengan total pembayaran sebesar Rp. 118.800.000,- (seratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah);

Sehingga total keseluruhan pembayaran atas jual – beli objek sengketa dari Tergugat III kepada Turut Tergugat sejak bulan Februari 2016 sampai dengan bulan Agustus 2019 adalah sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) dan total kewajiban pembayaran kekurangan cicilan atas jual – beli objek sengketa dari Tergugat III kepada Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 173.399.980,- (seratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh rupiah);

7. Bahwa karena kondisi ekonomi dari Tergugat III yang sedang dalam keadaan terpuruk sekitar bulan September 2019 imbas adanya pandemi covid-19, Tergugat III meminta kelonggaran waktu beberapa bulan kedepan agar bisa melanjutkan pembayaran cicilan atas jual – beli objek sengketa kepada Turut Tergugat;

8. Bahwa kemudian pada sekitar awal tahun 2020 setelah kondisi ekonomi Tergugat III berangsur membaik, Tergugat III menghubungi Turut Tergugat dan menyampaikan ingin melunasi sisa cicilan atas pembelian objek



sengketa agar atas jual – beli tersebut bisa dilanjutkan dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris, namun setelah penyampaian tersebut Turut Tergugat sangat sulit untuk dihubungi kembali sampai dengan saat ini;

**9.** Bahwa antara Tergugat III dan Turut Tergugat telah terjadi perikatan Jual – beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (objek sengketa);

**10.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara menentukan *“Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”*;

**11.** Bahwa dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara menentukan, bahwa *“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”*;

**12.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April tahun 1978 memutuskan *“Sahnya jual beli tanah tidak harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebagai alat bukti. Dengan demikian jual beli tersebut tetap sah. Hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli, jika memenuhi syarat material”*;

**13.** Bahwa perbuatan Turut Tergugat yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu (objek sengketa), dan telah menerima total pembayaran dari Tergugat III sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) namun tidak bisa melanjutkan jual – beli tersebut dengan proses pembuatan Akta Jual – Beli di Notaris adalah perbuatan wanprestasi;

**14.** **Bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat telah menjual objek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat, kemudian oleh Turut Tergugat objek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat III dan objek sengketa tersebut yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan objek jual beli antara Tergugat III dengan Turut Tergugat, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.**

**DALAM REKONVENSİ :**

Hal 16 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



1. Bahwa Para Tergugat Konvensi (selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONVENSII) mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi (selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSII I) dan Turut Tergugat Konvensi (selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSII II);
2. Bahwa apa yang telah terurai pada eksepsi dan konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi diajukan bersamaan dengan jawaban konvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi III adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 313, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Rumah Blok J - 8
  - Sebelah Timur : Rumah Blok J - 16
  - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
  - Sebelah Barat : Jalan Perumahan

yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

5. Bahwa pada bulan Februari 2016 Penggugat Rekonvensi III telah membeli secara dibawah tangan atas objek sengketa sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 313, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi III yakin dan ingin membeli objek sengketa tersebut dari Tergugat Rekonvensi II karena Tergugat Rekonvensi II pada saat itu menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sengketa (sertipikat hak milik) yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi II, sekalipun sertipikat hak milik tersebut masih atas nama Tergugat Rekonvensi I dengan alasan belum dibalik nama oleh Tergugat Rekonvensi II dan objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi II;
7. Bahwa setelah objek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat Rekonvensi III dari Tergugat Rekonvensi II, objek sengketa tersebut direnovasi oleh Penggugat Rekonvensi III dengan menghabiskan biaya

Hal 17 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), kemudian objek sengketa tersebut ditempati oleh Penggugat Rekonvensi I bersama Penggugat Rekonvensi II hingga saat ini;

**8.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April tahun 1978 memutuskan "*Sahnya jual beli tanah tidak harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebagai alat bukti. Dengan demikian jual beli tersebut tetap sah. Hak atas tanah tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli, jika memenuhi syarat material*";

**9.** Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi I yang menyimpan dan menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, adalah perbuatan melawan hukum;

**10.** Bahwa patut diduga adanya permufakatan jahat antara Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, sehingga Para Penggugat Rekonvensi tidak bisa menyimpan dan menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu;

**11.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

**12.** Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi. Penggugat Rekonvensi III mengalami kerugian yang sangat besar yaitu :

- **Kerugian Materiil** : Penggugat Rekonvensi III telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi II atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, dan Penggugat Rekonvensi III telah merenovasi objek sengketa tersebut dengan menghabiskan biaya kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), namun tidak dapat memanfaatkan dan menikmati sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut. Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi III adalah Rp. 716.600.000,- (tujuh ratus enam belas juta

Hal 18 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





enam ratus ribu rupiah) + Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) = **Rp. 816.600.000,- (delapan ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah);**

- **Kerugian Imateriil** : Yaitu kerugian karena masalah yang dihadapi Penggugat Rekonvensi III tidak selesai – selesai dan membuat pikiran tidak tenang untuk itu Penggugat Rekonvensi III minta kerugian kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

**13.** Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi I atau siapa saja yang menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 kepada Penggugat Rekonvensi III tanpa syarat, maka Tergugat Rekonvensi II sangat patut untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 816.600.000,- (delapan ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi III;

**14.** Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi II tidak memiliki itikad baik yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi III dan untuk menjamin terpenuhinya gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi, maka sangat relevan apabila Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :

1 unit rumah milik Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jl. Nusa Indah

Atas No. 4, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;

**15.** Bahwa agar Para Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari untuk setiap kelalaian Para Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht);

**16.** Bahwa karena Gugatan Rekonvensi ini telah didasarkan pada fakta – fakta dan bukti – bukti yang sah menurut hukum, maka tidak berlebihan apabila Pengadilan Negeri Malang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij vooraad);

Berdasarkan hal-hal dan alasan tersebut di atas, sangat patut dan layak bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya, dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima.

## **DALAM KONVENSI :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **DALAM REKONVENSI :**

1. Menerima gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara : Rumah Blok J – 8
  - Sebelah Timur : Rumah Blok J – 16
  - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
  - Sebelah Barat : Jalan Perumahanadalah milik Penggugat Rekonvensi III.
3. Menyatakan sah jual – beli antara Penggugat Rekonvensi III dengan Tergugat Rekonvensi II atas objek sengketa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi), yang terletak di Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I yang menyimpan dan menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, adalah perbuatan melawan hukum.
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi I atau siapa saja yang menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 milik Penggugat Rekonvensi III untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 kepada Penggugat Rekonvensi III tanpa syarat, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat penegak Hukum.
6. Bahwa apabila Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 milik Penggugat Rekonvensi III tidak diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi I atau siapa saja yang menguasainya, maka Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 tersebut dinyatakan Hilang dan Penggugat Rekonvensi III

Hal 20 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



berhak untuk mengurus Sertipikat Hak Milik (SHM) baru sebagai Pengganti Sertipikat Hak Milik (SHM) yang hilang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batu.

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi II untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 816.600.000,- (delapan ratus enam belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi III apabila Tergugat Rekonvensi I atau siapa saja yang menguasai Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) objek sengketa No. 313 kepada Penggugat Rekonvensi III tanpa syarat.

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Imateriil kepada Penggugat Rekonvensi III sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng.

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Malang untuk menjamin Tergugat Rekonvensi II membayarkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi III, terhadap :

1 unit rumah milik Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jl. Nusa Indah

Atas No. 4, Kelurahan Jatimulyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari untuk keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika secara tanggung renteng.

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vooraad) meskipun ada upaya banding maupun kasasi.

12. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada Para Tergugat Rekonvensi.

**Atau,**

**Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.**

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 313/Desa Dadaprejo, Kec. Junrejo, Kota Batu, bertanda **P-1**;
2. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No. 253/XI/2007 tanggal 16 Nopember 2007, bertanda **P-2**;



Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Tergugat yang akan menanggapinya dalam kesimpulan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Moh. Qomaruddin, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa adapun yang Saksi ketahui dalam permasalahan ini adalah bahwa Penggugat sering bercerita kepada Saksi jika Penggugat hendak membeli aset. Pada sekitar di bawah tahun 2010, Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa dirinya membeli sebidang tanah dan bangunan permanen (perumahan) satu lantai di Malang. Setelah Penggugat sembuh dari sakit, yakni pada tahun 2022, Penggugat menitipkan rumah miliknya tersebut kepada Saksi agar Saksi merawat rumah tersebut, jika ada kekurangan agar dikabari kepada Penggugat. Adapun yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah bahwa rumah milik Penggugat tersebut dihuni oleh orang lain, namun Penggugat tidak pernah menjual rumah tersebut kepada orang lain, dimana sertifikat rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi objek tersebut berlokasi di Perumahan Asri Blok J-17, Sengkaling, Malang;
- Bahwa jika dilihat dari bangunannya, setahu Saksi luas objek tersebut kurang lebih sekitar 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak pernah mendatangi lokasi objek tersebut dan hanya pernah melewati lokasi objek tersebut;
- Bahwa saat Saksi melewati lokasi objek tersebut, Saksi melihat rumah tersebut ada yang menempati, kemudian Saksi berkata kepada Penggugat bahwa rumah tersebut ada yang menempati, namun Penggugat terlihat terkejut dengan informasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2022 Saksi pernah ditunjukkan fotokopi sertifikat objek tersebut atas nama Penggugat, namun Saksi tidak melihat detail alamat objek tersebut;

Hal 22 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



- Bahwa setahu Saksi pemilik sebelumnya dari objek tersebut adalah teman kerja Penggugat di Pemkab Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek tersebut;
- Bahwa tidak ada orang suruhan Penggugat yang mengelola/menjaga objek tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menyuruh Saksi untuk menyewakan objek tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saat diberitahu ada orang yang menempati objek tersebut, Penggugat menyuruh orang untuk mengecek objek tersebut;
- Bahwa Turut Tergugat tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan hanya karena sama-sama bekerja di Pemkab;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Penggugat setelah Penggugat membeli objek tersebut bahwa objek tersebut disewakan selama 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga sewa objek tersebut;
- Bahwa Saksi hanya 1 (satu) kali ke lokasi objek tersebut yakni pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa objek tersebut pernah dijual atau tidak oleh Penggugat;
- Bahwa Saat ini, Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai objek tersebut;
- Bahwa setahu Saksi objek tersebut terletak di pojok menghadap ke arah timur;
- Bahwa objek tersebut dalam kondisi biasa saja;

2. Saksi Muhammad Nur Arfah, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini terkait masalah tanah dan bangunan milik Penggugat yang ditempati oleh orang lain;
- Bahwa objek tersebut berlokasi di Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas objek tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa objek menghadap arah mana, namun objek terletak di pojok lalu di depan objek ada jalan dan lapangan, belakang objek berbatasan dengan rumah, selebihnya Saksi lupa;

Hal 23 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi dasar orang tersebut menempati objek tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek tersebut;
- Bahwa pada tahun 2022 Saksi pernah ditunjukkan fotokopi sertifikat objek tersebut atas nama Penggugat, namun Saksi tidak melihat detail alamat objek tersebut;
- Bahwa setahu Saksi pemilik sebelumnya dari objek tersebut adalah teman kerja Penggugat di Pemkab Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati objek tersebut;
- Bahwa tidak ada orang suruhan Penggugat yang mengelola/menjaga objek tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menyuruh Saksi untuk menyewakan objek tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saat diberitahu ada orang yang menempati objek tersebut, Penggugat menyuruh orang untuk mengecek objek tersebut;
- Bahwa Turut Tergugat tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan hanya karena sama-sama bekerja di Pemkab;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai perawat Penggugat setelah dirinya sembuh dari sakit;
- Bahwa pada bulan Maret tahun 2022, Saksi bersama istri Penggugat dan anak perempuan Penggugat melewati objek, kemudian ditunjukkan objek tersebut oleh istri Penggugat. Namun saat itu kami tidak turun dari mobil;
- Bahwa objek tersebut merupakan bangunan satu lantai yang berada di dekat taman perumahan;
- Bahwa Penggugat pernah menceritakan kepada Saksi bahwa dirinya pernah menjual objek tersebut kepada Turut Tergugat, namun tidak jadi, sehingga uang milik Turut Tergugat dikembalikan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita bahwa objek tersebut pernah disewakan kepada salah satu club sepak bola di Malang selama 3 (tiga) bulan dengan nilai sewa Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan;

Hal 24 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### Disclaimer

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



- Bahwa saat melewati objek, Saksi melihat objek tersebut ada yang menempati;
- Saksi mengetahui sertifikat asli objek tersebut karena Saksi yang menyimpannya sampai saat ini;
- Nama yang tercantum dalam sertifikat objek tersebut adalah nama Penggugat;
- Penggugat bercerita kepada Saksi perihal dirinya yang pernah menjual objek tersebut kepada Turut Tergugat tetapi tidak jadi sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;
- Saksi tidak mengetahui apakah ada transaksi antara Penggugat dengan Turut Tergugat perihal objek tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi kwitansi pembayaran No. 001 tertanggal 7-02-2016, bertanda **T-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi rincian jual beli rumah Malang, bertanda **T-2**;
3. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 22 Agustus 2016, bertanda **T-3**;
4. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 26 September 2016, bertanda **T-4**;
5. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 19 Oktober 2016, bertanda **T-5**;
6. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 22 Desember 2016, bertanda **T-6**;
7. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 20 Januari 2017, bertanda **T-7**;
8. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 20 April 2017, bertanda **T-8**;
9. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 22 Mei 2017, bertanda **T-9**;
10. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 30 Juni 2017, bertanda **T-10**;
11. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 22 September 2017, bertanda **T-11**;
12. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 26 Maret 2018, bertanda **T-12**;
13. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 21 Mei 2018, bertanda **T-13**;
14. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 25 Mei 2018, bertanda **T-14**;

Hal 25 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 06 Juli 2018, bertanda **T-15**;
16. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 24 Juli 2018, bertanda **T-16**;
17. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 20 Agustus 2018, bertanda **T-17**;
18. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 15 Oktober 2018, bertanda **T-18**;
19. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 29 Oktober 2018, bertanda **T-19**;
20. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 7 Desember 2018, bertanda **T-20**;
21. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 18 Desember 2018, bertanda **T-21**;
22. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 4 Februari 2019, bertanda **T-22**;
23. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 4 Maret 2019, bertanda **T-23**;
24. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 20 Maret 2019, bertanda **T-24**;
25. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 22 April 2019, bertanda **T-25**;
26. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 3 Juni 2019, bertanda **T-26**;
27. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 11 Juni 2019, bertanda **T-27**;
28. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 21 Juni 2019, bertanda **T-28**;
29. Fotokopi dari print out Mutasi rekening BCA atas nama Dani Nurbiati (istri dari Tergugat III) tertanggal 20 Agustus 2019, bertanda **T-29**;
30. Fotokopi dari print out dokumentasi foto pertemuan antara Tergugat III dengan Turut Tergugat pada tanggal 6 Februari 2025, bertanda **T-30**;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1 dan bukti T-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Tergugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut

Hal 26 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 11 April 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana uraian tersebut diatas;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Penggugat, maka terlebih dulu akan dipertimbangkan tentang maksud eksepsi sebagaimana diatur dalam hukum acara;

Menimbang bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkadaskan gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang bahwa dalam praktik dan yurisprudensi, eksepsi yang boleh diputuskan sebelum pemeriksaan pokok perkara hanya berkaitan dengan *Exceptie van Onbevoegheid*, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 136 *Herziene Inlandsch Reglement*, tangkisan atau eksepsi yang hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

##### **Ad.1. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona*;**

Menimbang bahwa dalam dalil eksepsinya, Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang cermat dan kurang teliti karena Penggugat telah keliru dan kurang tepat menarik Abdul Hakam, S.H., M.Si, sebagai Turut Tergugat yang seharusnya Abdul Hakam, S.H., M.Si, ditarik sebagai Tergugat karena secara fakta pada tahun 2016 Turut Tergugat (sebagai

Hal 27 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



penjual) memiliki hubungan hukum perikatan jual beli dengan Tergugat III (sebagai pembeli) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J – 17, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 313, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, yang mana saat ini wilayah Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo masuk dalam wilayah Kota Batu, Maka oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut *error in persona*;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Repliknya memberikan tanggapan atas eksepsi Tergugat terkait dalil eksepsi *Error In Persona* Penggugat bahwa tidak tepat kiranya bilamana Para Tergugat menempatkan Gugatan Penggugat sebagai gugatan yang *Error in Persona*, karena secara Nyata dan Terang Benderang, Tergugat I dan Tergugat II atas perintah Tergugat III yang tidak lain adalah orang tua Tergugat II, menempati Obyek (tanah dan bangunan) secara melawan hukum tanpa dilengkapi bukti kepemilikan yang Sah dan Benar sesuai ketentuan hukum, sebagaimana ternyata Obyek (tanah dan bangunan) masih berada dalam hak kepemilikan Penggugat sebagai pemilik yang sah, tanpa proses peralihan sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang bahwa terkait eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perihal mekanisme penempatan pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat dalam suatu gugatan tidak diatur dalam ketentuan peraturan/hukum acara, namun dalam praktek peradilan di Indonesia, perihal penempatan seseorang/badan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu gugatan terkait dengan petitum gugatannya dalam pengertian apabila Petitum Gugatan memohon menghukum seseorang, maka orang tersebut harus ditempatkan sebagai Tergugat agar memiliki daya paksa (*condemnatoir*) untuk dilaksanakan, sedangkan Turut Tergugat hanya dapat ditetapkan untuk taat dan patuh terhadap putusan;

Menimbang bahwa dalam petitum yang diajukan oleh Penggugat tidak disertai dengan permohonan untuk menghukum Turut Tergugat, maka penempatan orang/badan tersebut dalam suatu gugatan sebagai Turut Tergugat dinilai sudah tepat dan benar memenuhi syarat formal pihak dalam gugatan. Oleh karena hal tersebut, eksepsi Para Tergugat dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

**Ad.2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);**

Menimbang bahwa dalam dalil eksepsinya, Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan terdapat ketidakjelasan batas-batas objek sengketa, keliru dalam lama waktu Para Tergugat menguasai





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa dan ancaman Para Tergugat kepada Penggugat berupa kata "ayo carikan saja" sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kabur;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Repliknya memberikan tanggapan atas eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan ketidakjelasan objek terkait batas-batas dan waktu penguasaan objek dapatlah dianggap sebagian kecil kesalahan penulisan yang tidak signifikan bilamana dinyatakan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) mengingat pada persidangan selanjutnya juga akan dilakukan pemeriksaan atau persidangan setempat untuk memastikan Obyek (tanah dan bangunan) secara tepat sebagaimana ternyata gugatan ini diajukan;

Menimbang bahwa terkait eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait koreksi terhadap batas-batas objek sengketa yang dimaksud sudah masuk kedalam pokok perkara karena perkara terkait tanah akan dilakukan pemeriksaan setempat untuk memastikan kembali terkait batas-batas objek sengketa dan terkait eksepsi lain dan selebihnya akan dibuktikan di dalam pokok perkara;

### **Ad.3. Tentang Eksepsi Koneksitas;**

Menimbang bahwa dalam dalil eksepsinya, Para Tergugat menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terdapat koneksi/hubungannya dengan perkara yang masih ditangani oleh pengadilan lain dan belum ada putusan. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 250/Pdt.G/2024/PN. Mlg masih ada hubungan dengan perkara Nomor 174/Pdt.G/2024/PN. Mlg dengan objek yang sama dan pihak yang sama pula yang masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang dan belum ada putusan;

Menimbang bahwa atas eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya secara tegas menolak/membantah eksepsi tersebut dan tetap pada gugatannya, sedangkan Tergugat dalam Dupliknya menyatakan tetap pada dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang bahwa terkait eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara nomor 250/Pdt.G/2024/PN. Mlg dan perkara nomor 174/Pdt.G/2024/PN. Mlg terdapat perbedaan yaitu subjek hukum pihak yang menjadi Penggugat dan Tergugat, klasifikasi perkara yang berbeda yaitu Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi serta perbedaan substansi yang dijadikan petitum dalam gugatan;

Hal 29 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Menimbang bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

**DALAM KONVENSI**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan menempati, menguasai, memanfaatkan, mengambil keuntungan ekonomis tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu ditandai dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) milik Penggugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya menolak dalil gugatan Penggugat karena pada faktanya Penggugat telah menjual objek sengketa tersebut kepada Turut Tergugat, kemudian pada bulan Februari 2016 Turut Tergugat telah menjual objek sengketa tersebut kepada Tergugat III dan telah dibayar oleh Tergugat III sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat sebagai titipan uang untuk pembelian obyek sengketa tersebut berdasarkan kwitansi pembayaran No. 001 tertanggal 7 Februari 2016. Bahwa Tergugat III merasa yakin ingin membeli obyek sengketa dari Turut Tergugat karena Turut Tergugat pada saat itu menunjukkan bukti kepemilikan atas objek sengketa (sertipikat hak milik) yang dikuasai oleh Turut Tergugat, sekalipun sertipikat hak milik tersebut masih atas nama Penggugat dengan alasan belum dibalik nama oleh Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat sehingga berlaku ketentuan Pasal 163 HIR yang pada pokoknya menyatakan siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, kepadanya dibebankan untuk membuktikan hak yang didalilkannya, oleh karena itu beban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang telah diberikan di persidangan dan sebaliknya Para Tergugat juga memiliki hak untuk mengajukan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari P-1 dan P-2, yang kesemuanya telah bermaterai cukup sehingga secara formalitas dapat dipertimbangkan sebagai bukti Penggugat serta 2 (dua) orang saksi;

Hal 30 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Menimbang bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari T-1 sampai dengan T-30, yang kesemuanya telah bermaterai cukup sehingga secara formalitas dapat dipertimbangkan sebagai bukti Para Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya akan mempunyai nilai pembuktian sepanjang dikuatkan dengan alat bukti lainnya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan (*Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701K/Sip/1974);

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak, kecuali terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*Vide* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang bahwa sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat pada Objek perkara pada tanggal 11 April 2025, telah diperiksa objek perkara berupa tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang dengan luas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama Ir. H. Sambari Halim Radianto (Penggugat) dan para pihak membenarkan bahwa objek adalah benar yang menjadi sengketa yang sekarang dikuasai secara fisik oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti dari jawab menjawab kedua belah pihak, serta bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka yang menjadi pokok persengketaan adalah apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan memanfaatkan objek sengketa tanpa dasar hukum atau alas hak yang benar dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah **Siapakah pemilik yang sah atas objek sengketa tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu dengan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi)?**

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu adalah milik Penggugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil tersebut, Penggugat mengajukan bukti P-1 berupa fotokopi dari fotokopi sertifikat hak milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Penggugat dan bukti P-2 berupa fotokopi dari asli Akta Jual Beli No. 253/XI/2007 tanggal 16 Nopember 2007 yang menjelaskan telah terjadi jual beli antara Saudara Dr. Jahja selaku penjual dan Ir. Hj. Sambari Halim Radianto (Penggugat) selaku pembeli atas Hak Milik Nomor 313/Desa Dadaprejo seluas 188 m<sup>2</sup> dihadapan Agus Sasmito, S.H, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang isinya bersesuaian dengan riwayat jual beli dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo (*vide* bukti P-1);

Menimbang bahwa sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat sebagaimana Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sehingga berdasarkan hal tersebut bukti P-1 dan bukti P-2 merupakan suatu akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang dimana isi materi yang terdapat dalam dokumen tersebut dijamin benar adanya karena yang menyusun adalah pejabat umum yang mendapat kepercayaan Negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif Negara sehingga legalitasnya dapat dipastikan dan tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat adalah pemilik sah dari tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu;

Menimbang bahwa memperhatikan prinsip umum dalam pembuktian, maka diberikan hak kepada Para Tergugat untuk mengajukan bukti untuk kepentingan pembelaan terhadap dalil dan fakta yang telah diajukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa dalam surat jawaban, Para Tergugat mendalilkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313 yang tertulis atas nama Penggugat tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, yang kemudian pada bulan Februari tahun 2016, Turut Tergugat telah menjual objek tersebut kepada

Hal 32 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Tergugat III meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut masih tertulis atas nama Penggugat karena belum dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena itu, untuk selanjutnya perlu dibuktikan **Apakah peralihan hak melalui prosedur jual beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 313 tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukumnya?**

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan bukti T-1 berupa fotokopi dari fotokopi kwitansi pembayaran No 001 tertanggal 7-02-2016, bukti T-2 berupa fotokopi dari fotokopi rincian jual beli rumah Malang, bukti T-3 sampai dengan T-29 berupa fotokopi dari printout Mutasi rekening BCA yang kesemuanya membuktikan adanya proses jual beli antara Tergugat III dengan Turut Tergugat, serta bukti T-30 berupa fotokopi dari printout dokumentasi foto pertemuan antara Tergugat III dengan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Berdasarkan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa "*jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*", sehingga dapat disimpulkan bahwa salah satu bentuk peralihan hak yaitu melalui jual beli. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur bahwa: "*peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang bahwa terkait dengan peralihan hak atas tanah melalui prosedur jual beli, dalam memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat dalam peralihan hak, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengatur kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau;





- Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau;
  - Pembelian terhadap Tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat); Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
  - Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa proses jual beli antara Tergugat III dengan Turut Tergugat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313 berdasarkan bukti yang diajukan Para Tergugat berupa bukti T-1 dan bukti T-29 berupa rincian jual beli, kuitansi pembayaran, dan mutasi rekening menunjukkan bahwa prosedur jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat III hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan dan surat di bawah tangan sehingga tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik pada poin a berupa *"melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan"*;

Menimbang bahwa dalam jawaban Para Tergugat angka 2 (dua) dan 3 (tiga) serta bukti T-30, Para Tergugat melakukan prosedur jual beli dengan Turut Tergugat meskipun bukti kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313 yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat tertulis atas nama Penggugat, sehingga Tergugat III tidak memenuhi syarat kriteria pembeli beritikad baik pada poin b yaitu *"melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan"* yang salah satunya dapat berupa usaha pihak pembeli untuk memastikan bahwa penjual adalah orang yang berhak/memiliki



hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau dengan memastikan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat melalui keterangan yang diperoleh dari BPN;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Para Tergugat tidak memenuhi syarat kriteria dari pembeli yang beritikad baik yang dapat dilindungi secara hukum, sehingga jual beli atas antara Tergugat III dengan Turut Tergugat tidak sah, Oleh karena itu Para Tergugat tidak memiliki alas hak yang sah untuk menempati objek sengketa tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu;

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalil dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka untuk dapat dikabulkannya suatu gugatan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi beberapa syarat/unsur sebagai berikut:

1. Ada perbuatan yang melawan hukum;
2. Ada kerugian;
3. Ada kesalahan;
4. Ada hubungan kausalitas/sebab-akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan tersebut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki arti melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang telah diatur dalam undang-undang, yang dimaksud harus ada kesalahan dalam hal ini apakah perbuatan tersebut adalah perbuatan dianggap salah baik akibat dari sikap lalai atau ketidakhati-hatian atau kesengajaan atas suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kewajiban kepada pelaku untuk melakukan penggantian kerugian dan/atau pemulihan kepada keadaan sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut, yang dimaksud dengan harus ada kerugian serta adanya hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian dalam hal ini pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum berhak menuntut ganti rugi, tidak hanya kerugian yang telah diderita pada saat diajukannya tuntutan namun juga kerugian yang akan diderita pada waktu yang akan datang;



Menimbang bahwa Para Tergugat menempati/menguasai secara fisik objek sengketa tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, meskipun tidak memiliki dasar alas hak yang sah, maupun telah mendapatkan izin dari pemilik yang berhak baik itu hak untuk mempergunakan, menempati maupun menguasai dari pemilik tersebut, sehingga Penggugat yang dalam hal ini adalah pemilik yang berhak berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313 mengalami kerugian karena tidak dapat menempati tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu tersebut, sehingga dalam hal ini, Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga Para Tergugat haruslah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa terhadap *petitum* angka 1 (satu) sebagaimana telah dipertimbangkan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka pada dasarnya gugatan Penggugat dapat dikabulkan, namun apakah dikabulkan untuk seluruhnya atau sebagian tergantung dikabulkannya *petitum-petitum* berikutnya untuk seluruhnya atau untuk sebagian;

Menimbang bahwa terhadap *petitum* angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) adalah milik PENGGUGAT, telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai hal tersebut, oleh karena itu *petitum* tersebut dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap *petitum* angka 3 (tiga), yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa jawaban Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Tergugat III dari Turut Tergugat pada tahun 2016 dengan kwitansi pembayaran No. 001 tertanggal 7 Februari 2016 yang kemudian dikuasai oleh Tergugat I dan istrinya (Tergugat II) sampai dengan saat ini;



Menimbang bahwa atas jawaban yang dikemukakan oleh Para Tergugat, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya secara tegas menolak/membantah jawaban tersebut dan tetap pada gugatannya, sedangkan Para Tergugat dalam Dupliknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya Para Tergugat tidak memiliki dasar alas hak yang sah untuk menguasai objek sengketa, sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan Pebuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), oleh karena itu *petitum* angka 3 (tiga) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap *petitum* angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan bahwa menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan/atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada PENGUGAT atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi) akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa atas jawaban yang dikemukakan oleh Para Tergugat, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya secara tegas menolak/membantah jawaban tersebut dan tetap pada gugatannya, sedangkan Para Tergugat dalam Dupliknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan sebelumnya dan Sertifikat Hak Milik Nomor 313 adalah milik Penggugat dan Penggugat tidak pernah memberikan izin kepada Para Tergugat untuk menempatnya, maka Majelis Hakim menilai tuntutan Penggugat beralasan hukum, oleh karena itu *petitum* untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut diatas dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa untuk *petitum* angka 5 (lima) yang menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama untuk membayar Kerugian Materiil sebesar (sejumlah uang) Rp.875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah) maupun Kerugian Immateriil sebesar (sejumlah uang) Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Hal 37 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat dalam menghitung kerugian tersebut hanya berdasar asumsi serta tidak berdasarkan bukti tentang kerugian riil yang diderita. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa *petitum* angka 5 (lima) dari surat gugatan tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai *petitum* angka 6 (enam) yang berisi menyatakan sah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Tirta Taruno VI/4-A, RT.02 RW.07 Kel./Desa Landungsari, Kec. Dau, Kab. Malang, untuk menjamin pembayaran ganti kerugian dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, karena selama persidangan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa, maka *petitum* angka 6 (enam) ditolak;

Menimbang bahwa mengenai *petitum* angka 7 (tujuh) yang berisi menghukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan (melaksanakan) Putusan ini, menurut pertimbangan Majelis Hakim oleh karena tidak ada alasan yang mendesak, maka *petitum* tersebut ditolak;

Menimbang bahwa mengenai *petitum* angka 8 (delapan) yang pada pokoknya berisi menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement*. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya Majelis Hakim menyatakan gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian, sehingga karena gugatan rekonvensi ini berkait dan berhubungan erat dengan gugatan konvensi maka Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh penilaian dalam Gugatan Konvensi ke dalam gugatan rekonvensi secara *mutatis mutandis* disesuaikan dengan sifat kebalikan (*inversi*) atau dari posisi Penggugat dengan Tergugat dalam Gugatan Konvensi dengan dalam Gugatan Rekonvensi;

Hal 38 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sebagaimana pembuktian yang telah diajukan, Majelis Hakim berpendapat Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menempati rumah milik Tergugat Rekonvensi yang berada di Perumahan Bumi Asri Sengkaling Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu., karena telah mendalilkan jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat III adalah tidak sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena Gugatan Konvensi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan, maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi secara logis dan rasional berdasarkan hukum ditolak untuk seluruhnya karena kedua gugatan tersebut memiliki keterkaitan satu sama lainnya dengan demikian maka Majelis Hakim menyatakan gugatan dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas karena dalam Konvensi ternyata gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, sehingga Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Herziene Inlandsch Reglement*, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sah Demi Hukum atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi) adalah milik Penggugat;

Hal 39 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad);
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan/atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan/atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada PENGUGAT atas obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Perumahan Bumi Asri Sengkaling (Tahap III) Blok J-17, Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang ditandai dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 313/Desa Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kabupaten Malang, seluas 188 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp Rp1.841.800,00 (Satu Juta Delapan Ratus Empat Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa tanggal 15 April 2025, oleh kami, I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum., dan Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 29 April 2025 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Oktaviani, A.Md., S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum.

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

Hal 40 dari 41 hal Putusan Nomor 250/Pdt.G/2024/PN Mlg



Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Oktaviani, A.Md., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp100.000,00;
3.....Biaya	:	Rp64.800,00;
penggandaan .....	:	
4.....PNB	:	Rp60.000,00;
P .....	:	
5.....Mater	:	Rp10.000,00;
ai .....	:	
6.....Reda	:	Rp10.000,00;
ksi .....	:	
7.....Pem	:	Rp1.400.000,00
eriksaan Setempat	:	
8. Panggilan .....	:	Rp117.000,00;
9. Sumpah .....	:	Rp50.000,00;
Jumlah	:	Rp1.841.800,00;

(Satu Juta Delapan Ratus Empat Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah)