



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RATEMA, Tempat tanggal lahir : Gresik 06-04-1943, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Munggugebang RT.001/RW.001 Ds. Munggugebang, Kec. Benjeng, Kab. Gresik, Agama : Islam, Pekerjaan : Petani/Pekebun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransiskus Dohos Dor, S.H. dan Dominikus Layn Hokon S.H., para Advokat yang berkantor di Jalan Kertajaya 7-I/1-A, RT.009/RW.004, Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 30 April 2018 dibawah Register Nomor: 121/SK/IV/2018/PN.Gsk, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. a. **KHO ERNAWATI**, Lahir 10 Mei 1947, Umur 70 tahun
b. **VIVIN KOMALIA**, Lahir 16 Maret 1973, Umur 45 tahun
c. **NITA RATNASARI**, Lahir 06 Mei 1985, Umur 32 Tahun
Ketiganya merupakan Ahli Waris Almarhum KAMARUDIN, dan berdomisili di Jalan Tuban Raya No. 100, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada One Ardiansyah Rohmaendise, S.H, dan Muhammad Nur Fahrudin, S.H. para Advokat/Penasihat Hukum dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Muslim Lawyer Modern Al Azhar Association yang beralamat di Jalan Syaich Al Ayyubi No 10 Pondok Pesantren Modern Al Azhar, Boteng, Menganti, Kab. Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 15 Mei 2018 dibawah Register Nomor: 129/SK/V/2018/PN.Gsk. dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 29 Oktober 2018 dibawah Register Nomor: 271/SK/X/2018/PN.Gsk, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **MUNALI**, beralamat di Dusun Terongbangi, RT.002, RW.01, Kelurahan Kandangan, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada Arip Imawan, S.H., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Moslem Lawyer Association yang beralamat di Graha TI Lt I Jl Frontage A Yani 153 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 15 Mei 2018 dibawah Register Nomor: 130/SK/V/2018/PN.Gsk, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. LINDA SUKRIS MALINDA SAHONO, S.H, Pekerjaan PPAT, Alamat Kantor di Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 90, Randuagung, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Zahir Rusyad, S.H., M.Hum. C.L.A., Muhammad Fauzi, S.H., C.L.A., Salmi Barir, S.H., Abdanial Malakan, S.H, M.H., Wiwiek Tri Haryati, S.H, dan Angga Racha Wijaya, S.H., para Advokat & Konsultan Hukum pada YOES, Ch & Associates Law Office, yang berkantor Pusat di Lingga Darma Building Ruang D, Jalan Buncit Raya No. 17 Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan Representative Office LP3I Bali Building jalan PB Sudirman No 7C Kota Denpasar, Bali dan Jalan Cipunegara No 14 Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 30 Mei 2018 dibawah Register Nomor: 140/SK/V/2018/PN Gsk, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK, alamat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo 234 Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Santoso, A.Ptnh, Dading Wiria Kusuma, S.ST. dan Bambang Sudijanto, S.H., Semuanya bertindak bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 1391/SKK/V/2018 tanggal 15 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 16 Mei 2018 dibawah Register Nomor: 132/SK/V/2018/PN.Gsk, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 30 April 2018 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. POSITA

1. Bahwa Objek Sengketa pada awalnya merupakan tanah adat yang masuk kebijakan Landreform, yang diberikan kepada Kepala Keluarga Bpk. AWI (Suami Penggugat) menjadi Hak Milik untuk tujuan Pertanian (Sawah). Pada tahun 2000, Objek Sengketa disertifikatkan atas nama Ratema (Penggugat) melalui program bantuan sertifikat gratis dari Pemerintah, dan pada saat disertifikatkan, Suami Penggugat telah meninggal dunia. Objek Sengketa disertifikatkan dengan SHM Nomor 1091 atas nama RATEMA (Penggugat) dengan NIB. 12.09.06.18.01248 dan Surat Ukur No.01/06.18/2000,
2. Bahwa pertengahan Tahun 2005, KAMARUDIN (Pewaris daripada Tergugat I) menemui Penggugat untuk menawarkan pembelian terhadap Objek Sengketa. KAMARUDIN memperkenalkan dirinya saat itu dihadapan Penggugat sebagai Pensiunan Polisi yang berdomisili di Surabaya. KAMARUDIN saat itu mengatakan bahwa dia memiliki Pembeli Objek Sengketa, dan diceritakannya bahwa Pembeli tersebut telah memberikan uang muka pada KAMARUDIN untuk mengurus biaya pembuatan akta jual beli dan pengurusan balik nama. KAMARUDIN menawarkan harga beli Objek Sengketa kepada Penggugat sebesar Rp 27.000.000,00, dan terjadilah kesepakatan lisan soal jual beli Objek Sengketa dengan Penggugat. KAMARUDIN menjanjikan bahwa akan membayar uang beli Objek Sengketa setelah Akta Jual Beli ditandatangani dihadapan Notaris yang ditunjuk oleh KAMARUDIN sendiri yakni Tergugat III. Maka untuk kepentingan Pengecekan Sertifikat oleh Tergugat III pada Turut Tergugat I, Penggugat diminta untuk menyerahkan Sertifikat Asli Objek Sengketa kepada KAMARUDIN. Penggugat tidak merasa curiga dengan alur tersebut, karena diyakini KAMARUDIN perihal statusnya sebagai pensiunan Polisi yang tidak akan berbohong,
3. Bahwa Penggugat tidak tahu baca dan tulis (buta huruf/aksara), yang kesehariannya bisa berbahasa Jawa, serta tidak paham dengan Bahasa Indonesia, apalagi untuk urusan terkait Jual Beli di Notaris dan PPAT. Sehingga cukuplah bahwasannya keadaan Penggugat tersebut adalah tidak cakap bertindak secara hukum, dan dalam pengurusan segala yang terkait dengan administrasi ber-Negara, sudah sepatutnya Penggugat harus selalu didampingi oleh anak-anaknya,
4. Bahwa tanggal 17 Maret 2006, KAMARUDIN mengajak Penggugat seorang diri tanpa didampingi oleh siapapun (anak-anaknya ataupun keluarga dekatnya), menghadap kepada Tergugat III yang katanya adalah

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang Notaris (belakangan setelah melihat Akta Jual Beli ternyata Tergugat III bertindak sebagai PPAT) untuk menandatangani Akta Jual Beli Objek Sengketa berdasarkan kesepakatan lisan sebagaimana penjelasan Poin 2. Penggugat pada saat ditemui dan dijemput KAMARUDIN dihari itu di rumahnya, hanyalah seorang diri, sehingga Penggugat meminta untuk menunggu kepulangan anaknya se usai kerja, agar bisa bersama-sama mendampingiya mengurus Akta Jual Beli Objek Sengketa pada Tergugat III. KAMARUDIN beralih saat itu tidak bisa lama-lama menunggu, karena sudah janji dengan Tergugat III untuk segera ke Kantornya, dan Tergugat III sudah menunggu mereka, apalagi alibinya saat itu bahwa Dia hanya mempunyai waktu hari itu saja, karena banyaknya urusan di Surabaya, sehingga tidak bisa agenda yang sudah dijanjikannya dengan Tergugat III ditunda lagi. KAMARUDIN lagi-lagi meyakinkan bahwa dirinya adalah Mantan Polisi, jadi akan membantu Penggugat dalam segala hal terkait nantinya urusan itu di Kantor Tergugat III. Karena diyakini seperti itu, Penggugat akhirnya berangkat berdua bersama KAMARUDIN ke Kantor Tergugat III dihari itu juga dengan menumpangi mobil. Selanjutnya, dihadapan Tergugat III di Kantornya pada saat itu (17 Maret 2006), Penggugat yang tidak bisa membaca dan menulis (buta huruf) serta Tidak Paham dengan Bahasa Indonesia, langsung diminta untuk membubuhkan cap jari diatas Akta Jual Beli Nomor: 59/Benjeng/2006, dan setelahnya tidak diberikan salinan Akta tersebut. Proses di Kantor Tergugat III tidak berlangsung lama dan hanya langsung cap jari saja, lalu Penggugat diantar KAMARUDIN pulang ke rumahnya di Minggu Gebang. Sepulangnya Penggugat dan KAMARUDIN dari Kantor Tergugat II, KAMARUDIN ternyata menyampaikan lagi saat dirumah Penggugat bahwa Pembayaran Uang Beli Objek Sengketa yang telah dijanjikan sebagaimana kesepakatan lisan yang diuraikan pada poin 2, belum bisa diserahkan kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan awalnya langsung setelah pengurusan Akta Jual Beli di PPAT, dikarenakan alasannya adalah Pembeli Baru yang didapati KAMARUDIN akan melunasi seluruh uang belinya kepada KAMARUDIN pada bulan Juli yang akan datang (tahun 2006). Penggugat berkeberatan dengan alasan tersebut. Namun, untuk meyakinkan tidak akan menipu Penggugat, KAMARUDIN mempersilahkan Penggugat agar melanjutkan pengerjaan Objek Sengketa untuk ditanami Tanaman Padi (sawah) dan hasilnya biarlah dinikmati oleh Penggugat untuk satu musim panen lagi. Sekali lagi KAMARUDIN meyakinkan posisinya sebagai Mantan Polisi yang mustahil untuk menipu Penggugat. Penggugat sewaktu itu tidak merasa

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khawatir, karena berpikir bahwa Objek Sengketa masih dalam penguasaannya bila tetap dikerjakan untuk ditanami padi satu musim panen lagi, tidak mungkinlah KAMARUDIN berbohong soal janjinya akan membayar pembelian Objek Sengketa pada awal bulan Juli nantinya. Setelah berhasil meyakinkan Penggugat, KAMARUDIN pamit pulang, dan setelahnya terus menghilang tanpa kabar, bahkan hingga janji Pembayaran Bulan Juli 2006 pun lewat, KAMARUDIN tidak datang bertemu Penggugat lagi. Penggugat memutuskan terus mengerjakan Objek Sengketa hingga bulan Juli Tahun 2017 yang lalu dan tetap membayar kewajiban pemenuhan Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun tersebut hingga 2017,

5. Bahwa pada awal tahun 2017, tiba-tiba saja Penggugat ditemui dirumahnya oleh Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) yang tidak pernah Penggugat ketemu sebelumnya. Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) saat itu mengaku mengecek Warisan Suaminya yang lokasinya adalah tepat di Objek Sengketa. Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) mengaku sebagai Istri dan anak dari KAMARUDIN, dan menginformasikan bahwa KAMARUDIN telah meninggal dunia di tahun 2007. Sebelum pertemuan itu terjadi, Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia), karena memang yang berhadapan dalam urusan jual beli Objek Sengketa sebelumnya adalah KAMARUDIN seorang diri, dan tidak pernah mengikutsertakan Tergugat I dalam momen kesepakatan lisan jual beli Objek Sengketa di tahun 2006 sebagaimana yang diuraikan dalam poin 2 dan 4. Saat pertemuan itu, Penggugat menceritakan kepada Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) bahwa KAMARUDIN belum membayar sedikitpun uang pembelian Objek Sengketa, sehingga Penggugat tetap mengerjakannya sampai saat itu. Penjelasan Penggugat tersebut diterima oleh Tergugat I, dan saat itu Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) mengakui bahwa mereka memang sementara mengecek segala sesuatu terkait warisan KAMARUDIN, dan mereka (Tergugat I) baru saat itupula melihat fisik Warisan KAMARUDIN sebagaimana Objek Sengketa tersebut. Pertemuan saat menghasilkan kesepakatan bahwa Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) berjanji akan datang kembali ke rumah Penggugat untuk membicarakan masalah pembayaran beli Objek Sengketa tersebut,

6. Bahwa tidak berselang lama dari Pertemuan sebagaimana Poin 5, Tergugat I bertemu kembali dengan Penggugat di rumah Penggugat. Saat itu, Tergugat I menyampaikan bahwa Objek Sengketa akan dijual kepada seorang pembeli yang tidak disebutkan namanya saat itu, dan pertemuan

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat itu dimaksudkan Tergugat I untuk meminta Penggugat menyebutkan berapa uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebagai Uang Beli Objek Sengketa yang tidak pernah dibayarkan KAMARUDIN. Penggugat mengatakan akan menyerahkan Objek Sengketa untuk menjadi milik Tergugat I dengan harga penebusan (harga Jual) sebesar Rp. 60.000.000,00. Permintaan Penggugat ditolak oleh Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan bahwa mereka telah menyiapkan uang sebesar Rp. 16.000.000,00 dan hanya itu yang mereka siapkan untuk menebus Objek Sengketa. Karena pertemuan tersebut tidak mencapai kesepakatan, maka Tergugat I pun pulang,

7. Bahwa pada bulan Juli 2017, tiba-tiba Tergugat II menemui Penggugat dan menyatakan bahwa Objek Sengketa telah dibelinya dari Tergugat I, dan akan mengerjakan Objek Sengketa saat itu juga. Penggugat menyampaikan kepada Tergugat II saat itu, bahwa Objek Sengketa tidak pernah dibayarkan uang belinya oleh KAMARUDIN, dan Penggugat menceritakan kepada Tergugat II peristiwa pertemuannya dengan Tergugat I membahas soal Status Objek Sengketa (sebagaimana uraian poin 5 dan 6). Tergugat II tetap tidak menerima penjelasan Penggugat, dan menyatakan bahwa Objek Sengketa telah dibelinya lunas dari Tergugat I, dan Tergugat II tidak mahu tahu lagi soal status objek sengketa karena merasa sudah punya bukti Sertifikat Objek Sengketa yang katanya saat itu sudah diserahkan Tergugat I kepadanya. Penggugat dan anak-anaknya saat itu meminta untuk berpikir jernih soal masalah ini agar dapat diselesaikan secara baik-baik, lagipula Penggugat menyampaikan bahwa masih memiliki kelunakan untuk menyelesaikan masalah pembayaran tersebut dengan hanya meminta Penebusan Objek Sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp. 60.000.000 saja. Tergugat II tetap tidak mengindahkan penjelasan Penggugat, malahan menantang untuk silahkan dibawah ke ranah hukum masalah ini. Tergugat II juga pada saat itu menyampaikan harga beli Objek Sengketa tersebut olehnya dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 350.000.000,00 dan Tergugat II bersih keras mau segera mengerjakan Objek Sengketa. Berselang sekira seminggu setelah pertemuan tersebut, Tergugat II melakukan traktor (pengerjaan) diatas Objek Sengketa dan menanam Objek Sengketa dengan tanaman Padi hingga sekarang ini, dan pada saat ini kondisi Objek Sengketa terdapat Tanaman Padi Milik Tergugat II yang umurnya sekira 1,5 bulan, dan sebelumnya Tergugat II pun telah memanen diatasnya sebanyak dua musim panen,

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa menanggapi permasalahan pengambil alihan secara sepihak pengelolaan atas Objek Sengketa oleh Tergugat II, Penggugat berupaya menemui Tergugat I, namun tidak membuahkan hasil. Tanpa mengenal putus asa, Pengugat dan anak-anaknya melakukan investigasi masalah ini secara mendetail, dan mengumpulkan data-data terkait Objek Sengketa. Hingga akhirnya Penggugat bisa bertemu dengan Tergugat III di kantornya pada Bulan Maret 2018. Tergugat III menyerahkan beberapa dokumen terkait Salinan Akta Jual Beli, Fotokopy Sertifikat Objek Sengketa Nomor 1091, dan Identitas KAMARUDIN berupa fotokopy KTP dan Kartu Keluarga KAMARUDIN. Dari penjelasan Tergugat III terkait bukti kwitansi pelunasan Objek Sengketa, bahwa Objek Sengketa tersebut telah tuntas dan lunas, sebagaimana dalam Akta Jual Beli tertuang klausul bahwa Akta Jual Beli tersebut dianggap sebagai Kwitansi pelunasannya. Penggugat sangat berkeberatan, karena merasa ditipu. Dalam pertemuan tersebut, anak kandung Penggugat sempat menanyakan soal Identitas di Fotokopy KTP KAMARUDIN serta Kartu Keluarganya yang janggal dan aneh. Di Fotokopi KTP tersebut tertulis bahwa KAMARUDIN berdomisili di Karangasem Kabupaten Gresik, dan statusnya adalah DUDA, sementara diketahui bahwa KAMARUDIN berdomisili di Jalan Tuban Raya No. 100 Kota Surabaya, apalagi tanda tangan KAMARUDIN di fotokopi KTP tersebut berbeda dengan tanda tangan KAMARUDIN di Salinan Akta Jual Beli. Tergugat III secara spontan berekspresi bahwa KAMARUDIN telah menipu dirinya soal identitas tersebut. Hasil pertemuan saat itu di kantor Tergugat III bahwa Tergugat III menyarankan untuk mengurus permasalahan ini secara baik-baik, dan Tergugat III akan membantu memediasi masalah ini.

9. Bahwa setelah Pertemuan dengan Tergugat III sebagaimana uraian poin 8, selang beberapa minggu setelahnya, Tergugat I (Kho Ernawati dan Vivin Komalia) kembali menemui Penggugat di kediamannya. Penggugat menduga kehadiran Tergugat I merupakan kelanjutan daripada janji Tergugat III sebelumnya terkait akan memediasi permasalahan ini. Saat itu, awalnya Penggugat sendirian, dan disodorkan sebuah kwitansi yang Penggugat tidak ketahui apa isinya (buta huruf), tapi hanya mengetahui dari penjelasan Tergugat I bahwa kehadiran mereka bertujuan untuk menebus pembayaran pembelian Objek Sengketa. Untunglah bahwa saat pertemuan itu berlangsung, anak mantu Penggugat datang seketika, dan mendapati Tergugat I disana dengan sebuah kwitansi diatas meja yang isinya pembayaran uang pembelian objek sengketa tertera sebesar Rp. 16.500.000,00. Tergugat I akhirnya meminta anak mantu Penggugat untuk

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani kwitansi tersebut sebagai mewakili Penggugat, namun ditolaknya dengan alasan bukan merupakan Anak Kandung Penggugat. Tergugat I mencoba membujuk saat itu dengan berbagai cara untuk meyakinkan anak mantu Penggugat, akan tetapi tidak berhasil merayu Penggugat dan anak mantunya untuk menandatangani kwitansi tersebut. Akhirnya karena tidak berhasil, Tergugat I pun pulang. Setelah itu, Penggugat tidak pernah lagi bertemu dengan Tergugat I, sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan,

10. Bahwa Penggugat menegaskan lagi bahwasanya tidak pernah menerima pembayaran Uang Jual Objek Sengketa dari KAMARUDIN maupun Tergugat I sampai dengan saat ini,

11. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dalam poin 1 sampai dengan poin 10, Penggugat telah menegaskan bahwa segala kesepakatan atau perjanjian dan ataupun perikatan yang muncul berkenaan dengan Objek Sengketa sebelumnya tersebut tidak berlaku lagi karena Penggugat telah memberikan cukup waktu dan ruang untuk diselesaikan secara kekeluargaan, sehingga Penggugat menginginkan agar Hak Milik Penggugat atas Objek Sengketa haruslah dikuasai secara utuh wujudnya sebagaimana wujud Objek Sengketa,

12. Bahwa atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 59/Benjeng/2006 yang dbuat oleh Tergugat III, maka ditemukan adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat III sebagai berikut ini :

- 1) Tergugat III berdalil bahwa Akta Jual Beli Objek Sengketa dianggap sebagai Kwitansi Pelunasan Pembelian Objek Sengketa oleh KAMARUDIN sebagaimana tertulis dalam Huruf b Akta Jual Beli Nomor: 59/Benjeng/2006: *"Pihak Pertama (Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut (Rp.27.030.000,00) dari Pihak Kedua (KAMARUDIN) dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah"*. Tergugat III tentu paham prosedur hukum pembuatan Akta Jual Beli, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (5) dan (6) PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwasanya mengharuskan adanya Protokol PPAT yang berisi dokumen berupa Warkah yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT, maka Tergugat III tentunya akan membuat akta jual beli setelah para pihak melampirkan kelengkapan berkas seperti kwitansi pelunasan dan lain sebagainya, sementara pernyataan tersebut dalam akta diatas seolah bahwa Tergugat III mendasari pembuktian pelunasan jual beli antara Penggugat dan KAMARUDIN hanya berdasarkan pengakuan saja. Lagipula, Penggugat menegaskan bahwa urusan di Kantor Tergugat III saat tanggal 17 Maret

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 hanya dihadirkan untuk membubuhkan Cap Jari-nya diatas Akta, dan tidak pernah ditanyakan tentang persoalan pelunasan Objek Sengketa tersebut, pun juga dijelaskan soal isi Akta,

2) Tergugat III berdalil sebagaimana dalam uraian aktanya menegaskan kedudukan hukum Penggugat melakukan Jual Beli yang tertulis demikian: *"Menurut keterangannya (Penggugat) objek didalam jual beli (Objek Sengketa) menurut akta ini diperoleh Nyonya Ratema (Penggugat) tersebut diatas setelah suaminya AWI meninggal dunia pada 4 Nopember 1993, demikian berdasarkan Surat Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Mungguembang tertanggal 6 Nopember 1993 Nomor 474/05/403.91.18/1993, sehingga dengan demikian dalam melakukan perbuatan hukum menurut akta ini tidak memerlukan ijin dari kawan kawin dan atau siapapun".* Dalil ini diduga digunakan Tergugat III untuk menguatkan keadaan hukum saat itu dimana Penggugat tidak didampingi oleh anak-anaknya, sebab tentunya Tergugat III tahu betul bahwa Penggugat tidak tahu baca dan tulis (buta huruf) serta tidak paham dengan bahasa Indonesia, yang mana kondisi tersebut haruslah Penggugat didampingi oleh yang cakap bertindak (anak-anak atau keluarga dekatnya) untuk diterangkan pula dalam Akta Jual Beli sebagai Saksi, dan ataupun kondisi ketidak cakapan bertindak Penggugat haruslah dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut. Kondisi Penggugat yang tidak tahu baca tulis dan tidak paham dengan bahasa Indonesia, tentunya jadi alasan utama bahwa Penggugat harus didampingi, sebab mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat Perikatan yang sah dimana "kecakapan untuk membuat suatu perikatan" harus dipenuhi. Kecakapan Bertindak adalah sebuah kondisi fisik, pikiran maupun psikologis yang terkait dengan kemampuan seseorang dalam bertindak membuat kesepakatan tertulis. Tujuannya adalah terkait dengan terpenuhinya unsur Kesepakatan Para Pihak tanpa adanya Paksaan dan Penipuan. Bagaimana mungkin Penggugat dalam kondisinya tadi memastikan bahwa isi Akta Jual Beli sama dengan kesepakatan lisannya dengan KAMARUDIN, sementara Penggugat tidak tahu baca dan tulis, serta tidak didampingi anak-anak ataupun keluarga dekatnya saat itu? Atau meskipun dinyatakan pula dalam Akta bahwa telah dijelaskan kepada para pihak, bagaimana bisa memastikan penjelasan Tergugat III tersebut kepada Penggugat telah dinyatakan sama atau sesuai dengan yang tertulis dalam Akta, selagi notabene Penggugat buta huruf (tidak bisa membaca)? Perlu dipertegas lagi bahwasannya Penggugat merasa

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat di Kantor Tergugat III, hanya dihadirkan untuk membubuhkan cap

jari, setelahnya langsung pulang ke rumah bersama KAMARUDIN,

3) Ditemukannya Identitas KAMARUDIN yang berbeda dengan kenyataannya dan yang dibuat KAMARUDIN dalam Akta Jual Beli. Perbedaan ini menguatkan dugaan adanya unsur penipuan dalam perikatan yang dibuat oleh Tergugat III, namun sangat disayangkan bahwasannya Tergugat III menyatakan bahwa dirinya merasa ditipu oleh KAMARUDIN, sebagaimana faktanya sebagai berikut :

- a. Fotokopy KTP atas nama KAMARUDIN menunjukkan statusnya adalah DUDA, sementara munculnya Tergugat I menunjukkan fakta bahwa KAMARUDIN masih berstatus menikah sah saat itu dan memiliki istri dan anak sebagai ahli warisnya,
 - b. Alamat KAMARUDIN diterangkan di fotokopy KTP adalah di Karangasem Kabupaten Gresik, sementara kemunculan Tergugat I secara tidak terbantahkan lagi bahwa KAMARUDIN beralamat tinggalnya di alamat Tergugat I saat Akta tersebut dibuat. Ada dugaan konspirasi untuk menghindar dari ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pemberian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, terkait larangan menjual Tanah Pertanian Landreform kepada Orang yang berdomisili diluar dari kecamatan letak Objek Jual Beli itu berada. Dugaan ini semakin menguat bila dikaitkan dengan tahun pembuatan Kartu Keluarga dan KTP (fotokopi) KAMARUDIN yang terang-terangan dibuat pada waktu yang berdekatan yakni Kartu Keluarga pada tanggal 16 Januari 2006 dan KTP pada tanggal 17 Januari 2006 dan juga waktunya sangat dekat dengan waktu Akta Jual Beli Objek Sengketa dibuat, maka dugaan itu memang mengarah pada upaya untuk menghindar dari Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pemberian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian,
 - c. Tanda tangan KAMARUDIN di KTP-nya (fotokopi) sangat berbeda dengan tanda tangan KAMARUDIN pada Akta Jual Beli, sehingga cukuplah bahwasannya Akta Jual Beli cacat secara materiil, dan sayangnya alasan ketidakcermatan Tergugat III melihat kejanggalan tersebut tidak bisa diterima begitu saja dan harus dibuktikan dalam persidangan ini,
- 4) Isi Pasal 1 Akta Jual Beli tersebut menerangkan sebagai berikut ini:
"Mulai hari ini objek jual beli (Objek Sengketa) yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua (KAMARUDIN) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua (KAMARUDIN)".

Pernyataan dalam Akta tersebut diatas, faktanya tidak diterlaksana, karena Objek Sengketa tetap dikerjakan oleh Penggugat hingga Juli Tahun 2017, itupun karena Tergugat II secara paksa merebut penguasaan fisik atas Objek Sengketa, dan Segala Beban Pajak Bumi dan Bangunan masih atas nama Penggugat dan dibayarkan Penggugat hingga Tahun 2017. Ini berarti Pengerjaan Penggugat atas Objek Sengketa sejak Tahun 2006 hingga Tahun 2017 adalah Bukti Petunjuk masih adanya keterikatan KAMARUDIN dengan Penggugat, sebagaimana memang Perjanjian Lisannya bahwa Sebelum Pembayaran Uang Beli Objek Sengketa dipenuhi oleh KAMARUDIN maka Objek Sengketa tetap dikerjakan untuk diambil hasilnya oleh Penggugat,

13. Bahwa atas dasar perbuatan Tergugat I yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat beberapa fakta yang diduga telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, sebagaimana diuraikan berikut ini :

1) Tergugat I mengaku baru mengetahui fisik Objek Sengketa pada awal Tahun 2017 saat bertemu ke Rumah Penggugat (Poin 5), itu berarti Tergugat I tidak tahu detail tentang perolehan Objek Sengketa oleh KAMARUDIN. Setelah Tergugat I memperoleh penjelasan Penggugat, barulah Tergugat I tahu status Objek Sengketa dan telah menyatakan hanya menyanggupi Uang Penebusan Beli Objek Sengketa sebesar Rp. 16.000.000,00 dari permintaan Penggugat sebesar Rp 60.000.000 (Poin 6), maka terang dan jelaslah bahwa Tergugat I mengakui juga bahwa Objek Sengketa belum dibayar sedikitpun oleh KAMARUDIN,

2) Tergugat I melakukan balik nama Sertifikat Objek Sengketa menjadi atas nama Tergugat I pada tahun 2009 tanpa pernah menghubungi Penggugat yang terang-terangan saat itu masih mengerjakan Objek Sengketa. Perbuatan tersebut jelaslah perbuatan tanpa adanya itikad baik, karena bagaimana mungkin Tergugat I membalik nama Sertifikat Objek Sengketa, tanpa mengetahui fisik Objek Sengketa?,

3) Tergugat I menjual Objek Sengketa yang masih dalam Penguasaan Penggugat kepada Tergugat II, adalah tindakan yang tidak beritikad baik, padahal Tergugat I telah gagal sepakat dengan Penggugat soal pembayaran Jual Beli Objek Sengketa,

14. Bahwa atas dasar perbuatan Tergugat II yang diuraikan sebelumnya, terdapat dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya adalah secara paksa mengusir Penggugat dari Objek

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa. Tindakan menguasai Objek Sengketa secara paksa, padahal sudah diberitahu Penggugat soal status permasalahan Objek Sengketa kepadanya, adalah tindakan yang tidak benar dan membuktikan bahwa

Tergugat II tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini,

15. Bahwa atas dasar seluruh fakta yang diuraikan dalam poin 12, 13,

dan 14, maka cukup dasarnya bahwasannya Tergugat I, II, dan III memiliki niat untuk melawan hukum dan tidak memiliki itikad yang baik dalam menyelesaikan permasalahan ini,

16. Bahwa atas dasar fakta yang diuraikan sebagaimana poin 12, 13,

dan 14, maka cukuplah dasarnya untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II,

dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum,

17. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat

III, Penggugat telah kehilangan Haknya atas Objek Sengketa, ditambahkan

pula Penggugat juga mengalami Kerugian sebagaimana dapat dirincikan

sebagai berikut ini :

a. Kerugian diakibatkan karena kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan atas pemanfaatan Objek Sengketa berupa dua musim panen atas Objek Sengketa terhitung sejak Penggugat kehilangan penguasaan fisik atas Objek Sengketa dibulan Juli 2017 hingga saat ini. Dengan mengacu pada kebiasaan panen atas Objek Sengketa, Penggugat biasanya memperoleh hasil panen satu musim pengerjaan sebesar 2.000 kg beras (setelah di Mol atau digilig), sehingga dua musim pengerjaan ditotalkan menghasilkan 4.000 kg beras. Fakta harga pasaran beras per kilogram nya saat ini adalah Rp 10.000 per kilorgam. Maka perhitungannya adalah sebagai berikut ini :

$$4.000 \times \text{Rp } 10.000,00 = \text{Rp } 40.000.000,00$$

b. Kerugian Immateriil : Penggugat mengalami kerugian immateriil berupa tekanan psikologis atas kehilangan penguasaan fisik atas objek sengketa. Tekanan Psikologis itu tidak dapat dihitung dengan nominal, namun untuk memenuhi rasa keadilan maka kerugian immateriil dipatok sebesar Rp 100.000.000,00

c. Kerugian Atas Biaya Ongkos Penanganan Perkara : Rp 60.000.000
Maka berdasarkan 3 item kerugian yang dialami tersebut diatas dijumlahkan sebagai berikut ini : $\text{Rp } 40.000.000 + \text{Rp } 100.000.000 + \text{Rp } 60.000.000 = \text{Rp } 200.000.000,00$

Dengan demikian penggugat mengalami kerugian sebesar Dua Ratus Juta Rupiah (Rp 200.000.000),

18. Bahwa agar pembuktian dalam perkara ini menjadi terang dan terbuka, dan menimbang asas Contrarius Actus, serta putusan perkara ini nantinya tidak bermasalah saat eksekusinya, maka Turut Tergugat I dilibatkan pula dalam Perkara ini,

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa agar supaya Gugatan ini tidak sia-sia, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia untuk mengeluarkan penetapan terhadap Objek Sengketa berupa penyitaan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1091 (Sertifikat Objek Sengketa) dan penghentian seluruh pengerjaan apapun bentuknya diatas Objek Sengketa,

20. Bahwa, agar putusan ini mengikat kepatuhan para pihak, mohon supaya setiap keterlambatan dalam kepatuhan atas Putusan Perkara ini dikenakan Uang Paksa (*dwangsang*) perharinya sebesar Rp. 500.000,00.

B. PETITUM

Berdasarkan uraian posita tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan Tuntutan agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan sebagai berikut ini:

a. Putusan Sela:

1. Memerintahkan dengan Penetapan Majelis Hakim untuk menyita (Sita Jaminan) Sertifikat Hak Milik Nomor 1091, NIB. 12.09.06.18.01248, Surat Ukur No.01/06.18/2000 yang dahulunya Atas Nama RATEMA (Penggugat), kemudian dibalik nama Atas Nama KAMARUDIN, kemudian lagi dibalik nama Atas Nama KHO ERNAWATI, VIVIN KOMALIA, dan NITA RATNASARI, diamankan agar tidak disalah gunakan oleh siapapun sampai Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap,

2. Memerintahkan dengan Penetapan Majelis Hakim agar melarang siapapun juga untuk mengerjakan Objek Sengketa sampai pada Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap,

b. Putusan Akhir :

1. Menerima dan Mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya

2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 59/Benjeng/2006 yang dibuat Tergugat III adalah cacat materiil oleh karenanya Batal Demi Hukum

3. Menyatakan bahwa Tanah Sawah luas kurang lebih 5.406 m2 yang terletak di Desa Munggu Gebang, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik, dengan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1091, NIB. 12.09.06.18.01248 dan Surat Ukur No.01/06.18/2000 Atas Nama RATEMA, adalah sah milik Penggugat

4. Menyatakan bahwa segala perubahan peralihan Hak Milik atas Objek Sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1091 tersebut, batal demi hukum.

5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak beritikad baik,

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melakukan Perbuatan Melawan hukum,

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa hubungan jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan II adalah batal demi hukum,
 8. Memerintahkan Tergugat II untuk melepaskan penguasaannya atas Objek Sengketa
 9. Memerintahkan Turut Terggugat I, untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini
 10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara penuh sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) ,
 11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng,
- C. SUBSIDIAIR
Namun apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Herdiyanto Sutanty, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juli 2018, 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:

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas-tegas Tergugat I akui.
2. Bahwa Gugatan Penggugat Menyangkut pembatalan sertifikat merupakan hak dari pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maka Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili Perkara dari Penggugat maka dari itu gugatan penggugat seharusnya tidak bisa di terima karena gugatan penggugat "KOMPETENSI ABSOLUT".

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat I akui;
2. Bahwa tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1091 yang terletak di Desa Munggu Gebang, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik adalah sah milik Tergugat I yang diperoleh KAMARUDIN (pewaris Tergugat I) dan sebelum terjadinya proses balik nama waris, sertipikat tersebut telah di ceking kan terlebih dahulu pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebelum proses balik nama terjadi dan tidak ada Blokir atau permasalahan Hukum;
3. Bahwa Penggugat telah sadar sesuai dengan gugatan penggugat Bahwa Penggugat melakukan perbuatan Hukum tanpa adanya paksaan datang di Notaris Linda Sukris Malinda Sahono S.H., (tergugat III) dan membubuhkan cap empu jari dalam akta Jual Beli Tersebut dengan nomor akta jual beli yng tertuang : 59/Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006;
4. Bahwa menurut penggugat penggugat tidak cakap adalah tidak benar bahwa ahli waris Kamarudin Cs pernah datang ketika terdapat mediasi di desa dan saat itu di saksikan oleh Polo Desa bahwa penggugat berbicara cakap dan jelas dan pertemuan tersebut terjadi pada tahun 2017 dan adanya transaksi tersebut terjadi pada tahun 2006 maka perbedaan tahun ini bisa di analisa karena usia tergugat masih terbilang tidak terlalu tua untuk melakukan transaksi Jual Beli pada tahun 2006, adapun penggugat tidak di antar anaknya merupakan suatu hak dari penggugat karena atas nama penggugat adapun dalil penggugat yang menyatakan adanya penjemputan Bapak KAMARUDIN di rumah Penggugat adalah salah karena saudara Kamarudin datang sendiri langsung ke Notaris yang telah di sepakati.
5. Bahwa menurut penggugat Tergugat 1 datang kerumah adalah keterangan yang salah yang benar adalah selaku tergugat 1 tertipu dengan adanya pemyataan bahwa kuasa hukum penggugat mengaku utusan dari Notaris yang menanyakan transaksi Jual Beli antara Kamarudin dan Penggugat dengan dalil Penggugat sakit dan minta biaya berobat, akhirnya

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat 1 datang kerumah Penggugat untuk kroscek pada saat itu di temani 2 orang saksi temyata kondisi penggugat sehat dan cakap dalam berbicara.

6. Bahwa adapun nilai uang yang telah di minta senilai 60.000.000,- pihak tergugat merupakan bentuk pemerasan karena berdasarkan keterangan dari tergugat 2 penggugat pernah berbicara bahwa obyek tersebut memang telah "di jual", jadi permintaan uang 60.000.000,- tersebut pihak tergugat tidak bisa memberikan dan ketika mediasi permintaan penggugat menjadi 300.000.000,- maka tidak adanya konsukwensi penggugat terhadap gugatan yang telah di di buat dan keterangan pada saat mediasi.

7. Bahwa adanya peralihan tergugat 1 kepada tergugat 2 merupakan suatu hak yang tidak di pisahkan karena obyek tersebut tidak dalam sengketa sesuai dengan proses hukum dan telah di cek kan terlebih dahulu di BPN Gresik,

7.1.) Pertanyaan nya adalah bila memang benar transaksi tersebut belum lunas kenapa bu Ratema mau tanda tangan...? Di hadapan notaris dan kenapa ibu Ratema bilang sudah Lunas di hadapan Notaris. Karena menurut Proses teijadi nya jual beli pasti Notaris akan menanyakan apakah sudah lunas pembelian tanah tersebut.

7.2) Pertanyaan nya kenapa ketika pak Kamarudin meninggal Pengugat melakukan gugatan...? Bila belum lunas seharusnya pada saat itu atau pada bulan itu penggugat melakukan gugatan atau mensomasi saudara Kamarudin. Karena itu keterangan Pengugat kami anggap selaku tergugat 1 hanya sebatas keterangan sepihak karena Mulai Moderator dan saudara Kamarudin telah meninggal dunia.

8. Bahwa dengan adanya perbedaan yang terjadi pada data dalam KTP maka bisa di tanyakan kepada instansi terkait pada jaman itu karena perekaman data KTP dapat teijadi adanya kesalahan dalam penulisan data pada saat perekaman KTP. Apakah permasalahan tersebut bisa terjadi pada tahun 2006 jawabannya adalah iya bisa tejadi.

Demikian jawaban dan uraian kami selaku Tergugat, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi,

Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara,

1. Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI.

1. Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas

- a. Bahwa dalam Posita Penggugat poin 2 mendalilkan bahwa pertengahan tahun 2005, Kamaruddin (pewaris daripada Tergugat I) menemui Penggugat untuk menawarkan pembelian terhadap objek sengketa. Kamarudin memperkenalkan dirinya saat itu dihadapan Penggugat sebagai pensiunan Polisi yang berdomisili di Surabaya. Kamarudin saat itu mengatakan bahwa dia memiliki pembeli objek sengketa, dan dieritakannya bahwa pembeli tersebut telah memberikan uang muka pada Kamarudin untuk mengurus biaya pembuatan akte jual beli dan pengurusan balik nama. Kamarudin menawarkan harga beli objek sengketa kepada Penggugat sebesar Rp 27.000.000. dan terjadilah kesepakatan lisan soal jual beli objek sengketa dengan Penggugat. Kamarudin menjanjikan bahwa akan membayar uang beli objek sengketa setelah akta jual beli ditandatangani dihadapan notaries yang ditunjuk Kamarudin sendiri yakni Tergugat III. Maka untuk kepentingan pengecekan sertifikat oleh Tergugat III pada Turut Tergugat I, Penggugat diminta untuk meyerahkan sertifikat asli objek sengketa kepada Kamarudin.
- b. Bahwa Telah jelas sebagaimana yang di jelaskan Penggugat pada positanya poin 2, maka Tergugat II dalam hal ini tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat maupun para Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I berkenaan dengan objek perkara tersebut.
- c. Karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat Tergugat II. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak - pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : “Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

d. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka **gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**

2. Gugatan Tidak Jelas / Obscur Libel

a. Bahwa dalam Gugatan Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum / Onrechtmatig daad sebagaimana Gugatan yang teregister dengan nomor perkara: 35/Pdt.G/2018/PN.Gsk tertanggal 30 April 2018 terhadap Tergugat I, II, dan III.

b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam positanya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas unsur pelanggaran hukum apa yang dilakukan Tergugat II

c. Bahwa dalam posita gugatan poin 7, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II tidak mahu tahu lagi soal status objek sengketa karena merasa sudah punya sertipikat objek sengketa yang katanya saat itu sudah diserahkan Tergugat I kepadanya. Dengan demikian, dalil pada poin 7 tersebut justru membuktikan bahwa Penggugat tidak paham materi gugatan dan kontruksi peristiwa hukum yang mengkaitkan hubungan Tergugat I dengan Tergugat II, jika hal itu dipakai sebagai dalil sungguh merupakan kerancuan dalam berfikir. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**

d. Bahwa gugatan yang didalilkan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak ada Relevansinya, jika disebutkan dalam posita poin 14 bahwa atas dasar perbuatan Tergugat II yang diuraikan sebelumnya, terdapat dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya adalah secara paksa mengusir Penggugat dari objek sengketa, tindakan menguasai objek sengketa secara paksa, padahal sudah diberitahu Penggugat soal status permasalahan objek sengketa kepadanya, adalah tindakan yang tidak benar dan membuktikan bahwa Tergugat II tidak memiliki iktikat baik untuk menyelesaikan permasalahan ini. Apa yang didalilkan Penggugat pada poin 14 tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak mengerti kontruksi hukum perdata. **Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW), dalam Buku III BW, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang**

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.". Padahal Tergugat II tidak pernah kenal dan tidak pernah melakukan hubungan hukum, jadi dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dialamatkan pada Tergugat II tidak berdasar dan mengada – ada akibat tidak memahami konstruksi hukum dengan benar. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**

e. Bahwa Penggugat gugatannya dalam posita poin 15 mendalilkan "bahwa atas dasar seluruh fakta yang diuraikan dalam poin 12, 13, dan 14, maka cukup dasarnya bahwasanya Tergugat I, II, dan III memiliki niat untuk melawan hukum dan tidak memiliki iktikad baik dalam hal menyelesaikan masalah ini" dan poin 16 "Bahwa atas dasar fakta yang diuraikan sebagaimana poin 12, 13 dan 14, maka cukuplah dasarnya untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum". Dengan demikian semakin memperlihatkan kekacauan dalam berfikir karena mengaitkan Tergugat II dengan para Tergugat lainnya, padahal antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum, begitu pula antara Tergugat II dan Tergugat III juga tidak kenal dan tidak pernah ada hubungan hukum. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**

f. Bahwa Penggugat tidak konsisten dalam membuat dalil gugatan serta tidak relevansinya antara posita dan petitum dalam gugatan perkara ini, hal tersebut didalilkan pada posita poin 7, 14, 15, 16, 17 dengan petitum:

1. Poin 5 "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada iktikad baik"
2. Poin 6 "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum"
3. Poin 7 " Menyatakan bahwa hubungan jual beli objek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum"
4. Poin 8 "Memerintahkan Tergugat II untuk melepaskan penguasaannya atas objek sengketa"
5. Poin 10 "Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama – sama untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara penuh sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)"
6. Poin 11 " Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar perkara ini secara tanggung renteng"

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Bahwa dikarenakan tidak adanya relevansi antara Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat, dan mencampuradukkan dalil secara serampangan akibat kerancuan berfikir dalam merepkan kontruksi hukum, sudah seharusnya gugatan Penggugat **ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima**

3. Gugatan Penggugat mengandung Cacat Error in Personae

a. Bahwa Penggugat dalam positanya pada poin 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, tidak satupun menyebutkan keterlibatan Tergugat II dalam hubungan hukum dengan Penggugat maupun Para Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I.

b. Bahwa karena **Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

c. Pendirian ini sesuai dengan Penegasan **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998** yang berbunyi : "Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan **gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person**".

d. Bahwa dengan **tidak terbuktinya adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Tergugat II dengan ini mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**

Sebagaimana yang kami kemukakan dalil – dalil Eksepsi/bantahan dari Tergugat II yang secara prinsipil dan substantial masih dalam lingkup hukum perdata formil sebelum memasuki pokok perkara. Oleh sebab itu, dengan memperhatikan asas hukum peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, sangat beralasan bagi Tergugat II untuk memohon pada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa untuk menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara aquo, sebagai berikut:

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk keseluruhan;
- Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II ;
2. Bahwa dalil - dalil yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;
3. Bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat pada poin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 **dikarenakan tidak ada relevansinya dengan Tergugat II, maka dari itu tidak perlu ditanggapi lebih lanjut dan harus dikesampingkan**
4. Bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat dalam posisinya poin 7 dan poin 14 **adalah dalil yang mengada – ada dan tidak berdasar hukum sama sekali dan tendensius untuk menarik dan melibatkan Tergugat II dalam perkara aquo, oleh karena itu tidak perlu ditanggapi lebih lanjut dan harus dikesampingkan**
5. Bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat dalam posisinya poin 15, 16, 17, 18, 19, dan 20, sebagaimana yang telah Tergugat II kemukakan dalam pokok perkara poin 2 **bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maupun dengan Para Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I, maka tidak perlu dibahas lebih lanjut, disamping itu Penggugat juga tidak memiliki bukti hukum atas Tergugat II mengenai iktikad tidak baik dan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo.**

Berdasarkan uraian yang Tergugat II kemukakan dalam jawaban pada pokok perkara/kompensi, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

Demikian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara dari Tergugat II terhadap surat Gugatan dari Penggugat dalam perkara aquo, kiranya yang mulia Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

- **DALAM EKSEPSI**

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

- DALAM POKOK PERKARA / KOMPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TERGUGAT III

A. DALAM EKSEPSI

1. Penggugat Tidak Memiliki Kualitas

Bahwa seseorang baru akan memiliki *kwalitas* untuk melakukan suatu tuntutan hak (gugatan), apabila memiliki *legal standi* sebagaimana dimaksud oleh asas hukum acara perdata di Indonesia sebagai *legitime persona standi in judicio*.

Bahwa salah satu syarat atau unsur *legal standi* yang harus dimiliki oleh seseorang agar dapat melakukan tuntutan hak (gugatan) *in casu*, Penggugat haruslah memiliki kepentingan yang terlahir dari suatu hubungan hukum dengan pihak mana sebagai Tergugat dan atau Para Tergugat, demikian pula sebaliknya diantara para Tergugat.

Bahwa **Tergugat III** dalam jabatan Notaris/PPAT tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan Penggugat semenjak atau setelah penandatanganan Akta Jual Beli nomor 59/Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006 antara Penggugat dengan seseorang yang bernama Kamarudin. Dimana hubungan hukum yang pernah terjadi sekitar 12 (dua belas tahun) yang telah silam dapat **dianggap selesai** dan atau **berakhir menurut hukum** sebab adanya suatu **keadaan hukum baru** atas obyek sengketa akibat hubungan hukum diantara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya (Tergugat I dan II) maupun Turut Tergugat dalam perkara *aquo*, Bahwa **Tergugat III** baik sebagai pribadi maupun jabatan Notaris/PPAT tidak kenal dan tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan para Tergugat lainnya (Tergugat I dan II) maupun Turut Tergugat terkait obyek sengketa dimaksud dalam perkara *aquo*.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut tidak ada kepentingan hukum sama sekali dari Pihak Penggugat untuk mengajukan tuntutan hak (gugatan)

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Tergugat III, sehingga disamping Penggugat **tidak memiliki kualitas** untuk menggugat, gugatan ini termasuk gugatan salah alamat dengan menunjukan kepada Tergugat III.

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memiliki **kualitas** untuk menggugat perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat III, sehingga gugatan termasuk salah alamat dan **gugatan harus ditolak** atau setidaknya **gugatan tidak dapat diterima**.

2. Gugatan Dalam Keadaan Peremptoir

Bahwa pada asanya keadaan hukum baru meniadakan keadaan hukum lama sesuai asas hukum **lex post tereori derogat legi priori**, dimana keadaan hukum semula terlahir dari hubungan hukum antara Penggugat selaku Penjual, seorang bernama Kamarudin selaku Pembeli dengan Tergugat III dalam kedudukan/Jabatan sebagai Notris PPAT sebagaimana tertuang dan dimaksud dalam **Akta Jual Beli nomor: 59/Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006** atas obyek sengketa *in casu*, tiada dengan sendirinya karena **keadaan hukum baru**.

Bahwa keadaan hukum baru yang kemudian diketahui akibat adanya hubungan hokum antara Tergugat I dengan Tergugat II didalilkan dalam gugatan penggugat sebagai Jual Beli, yang mana Tergugat III tidak tahu menahu proses terjadinya hubungan hukum tersebut, sampai adanya gugatan dimaksud dalam perkara *aquo*.

Bahwa mengingat **telah timbul keadaan hukum baru** sebagaimana diuraikan dalam *paragraph* diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan melibatkan diri Tergugat III didalamnya menjadikan **gugatan kedaluarsa** dan **telah gugur** atau **terhalang** hak Penggugat untuk itu, sehingga sudah semestinya **gugatan harus ditolak** atau setidaknya **gugatan tidak dapat diterima**.

3. Gugatan diajukan kurang pihak.

Bahwa hukum acara perdata di Indonesia dan jurisprudensi MA terhadap suatu gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) sebagaimana dimaksud oleh pasal 1365 KUH Perdata, haruslah diajukan oleh dan atau ditujukan kepada pihak pihak yang **terkait atau terlibat dan terafiliasi** dalam suatu perbuatan yang dianggap telah melawan hukum *in casu*, adalah seluruh pihak tanpa kecuali yang dapat dianggap terlibat dalam masalah peralihan hak atas obyek sengketa dalam perkara *aquo*.

Bahwa setelah terjadinya peralihan hak karena jual beli antara Penggugat dengan seorang bernama Kamarudin *in casu*, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor 59/benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006 dibuat

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan dan oleh Notaris/PPAT tidak lain diri Tergugat III, menurut Penggugat terhadap obyek sengketa dalam dalil gugatannya telah terjadi peralihan hak atau jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang tentu menurut hukum proses tersebut melibatkan pihak pihak lain yang tidak disebutkan oleh Penggugat.

Bahwa dengan tidak menjelaskan proses dan tidak menyebut serta tidak pula menarik pihak pihak lain yang terkait hubungan hukum jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II *in casu*, dapat dipastikan gugatan ini diajukan dalam keadaan yang kurang pihak baik sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam perkara *aquo*. Bahwa karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat seharusnya gugatan ini **dinyatakan tidak dapat diterima**.

4. Gugatan Kabur (*obscur liebel*)

a. Bahwa dalam perkara *aquo* Penggugat telah mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig daad*) melalui Pengadilan Negeri Gresik yang terdaftar sebagai Perkara Nomor: 35/Pdt.G/2018/PN.Gsk tertanggal 30 April 2018 terhadap Para Tergugat, termasuk tetapi tidak terbatas gugatan ditujukan kepada diri Tergugat III. Bahwa dalam surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *in casu*, Penggugat telah mendalilkan Tergugat III melakukan **perbuatan melawan hukum**, namun dalam dalil positanya tidak menyebutkan secara tegas dan *definitive* melanggar hukum apa dan bagaimana perbuatan tersebut dilakukan oleh Tergugat III.

Bahwa sesungguhnya setelah pembuatan Akta Jual Beli anantara Penggugat dengan Kamarudin tertanggal 17 Maret 2006 nomor 59/Benjeng/2006 perihal obyek sengketa dalam perkara *aquo*, tidak pernah lagi berhubungan dalam bentuk apapun sampai pada sekira tahun 2017 Penggugat dating kepada Tergugat III meminta salinan dokumen yang dijadikan dasar hubungan hukumnya dengan Kamarudin, karena merasa tidak ada permasalahan Tergugat III memberikan salinan dokumen dimaksud tanpa kecuali.

Bahwa pada saat Penggugat meminta salinan (kopi) dokumen dimaksud, Tergugat III diberitahukan adanya **keadaan hukum baru** atas obyek sengketa *in casu*, telah beralih kepada Tergugat II karena Jual Beli dari Tergugat I yang didalilkan oleh Penggugat sebagai ahli waris almarhum Kamarudin. Sehingga semestinya Penggugat telah tahu dan memahami berdasarkan asas hukum ***legitime persona standi in***

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

judicio tidak ada kepentingan serta kewenangan untuk menarik diri Tergugat III dalam perkara *aquo*.

Bahwa sudah nampak gugatan dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan (*obscuur liebel*) terutama mengenai **konstruksi peristiwa hukum** yang dibangun diatas keadaan hukum yang telah berubah dengan mengaitkan terhadap diri Tergugat III, itu merupakan **kekacauan dan kesesatan berfikir** dan oleh karenanya itu **gugatan harus ditolak** atau setidaknya tidaknya **gugatan tidak dapat diterima**.

- b. Bahwa Penggugat tidak memiliki **konsistensi** serta **relevansi** antara **posita** dengan **petitum** dalam gugatan *in casu*, tidak menguraikan unsur perbuatan melawan hukum yang mana dan hukum apa yang telah dilanggar Tergugat III secara sendiri sendiri maupun bersama sama dengan Para Tergugat lainnya yang **notabene** tidak saling mengenal dan tidak pernah melakukan hubungan hukum sama sekali, akan tetapi dalam **petitum** nomor 5, 6, dan 10 gugatannya telah memohon Majelis Hakim untuk :

“Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak beriktik baik” (*vide petitum nomor 5*)

“Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum” (*vide petitum nomor 6*)

“Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama sama untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara penuh sebesar Rp. 200,000,000.00 (*dua ratus juta Rupiah*), (*vide petitum nomor 10*)

Bahwa dengan demikian tuntutan (*petitum*) Gugatan tersebut diatas **tidak berdasarkan hukum serta mengada ada**, merupakan suatu tuntutan yang tidak jelas (kabur) , maka karena itu **gugatan harus ditolak** atau setidaknya tidaknya **gugatan tidak dapat diterima**.

- c. Bahwa dalam *posita nomor 12 angka 1, 2 dan 3 huruf a, b dan c* telah mencampur aduk dalil dalil dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig daad*) yang berada dalam ranah hukum perdata dengan pelanggaran atas ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan ranah dari hukum Administrasi Negara dan prasangka prasangka buruk dari Penggugat yang menyatakan adanya unsur tindak pidana penipuan dan disertai iktik tidak baik telah melakukan permufakatan jahat untuk merugikan Penggugat yang jelas itu adalah ranah hukum pidana yang tidak pernah dibuktikan kebenarannya..

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Penggugat mendasarkan pada dalil *posita* gugatan yang campur aduk sedemikian *in casu*, membuat kesimpulan sepihak dan secara liar serampangan mengatakan bahwa Akta Jual Beli nomor 59/benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah cacat materil dan oleh karenanya batal demi hukum. (*vide petitum nomor 2*).

Bahwa *posita gugatan* yang disusun secara serampangan dan mencampur adukan berbagai ranah hukum yang mengatur secara masing masing setiap perbuatan hukum dan atau hubungan hukum dari masing masing subyek hukum, dan kemudian pula mohon pada Pengadilan Negeri Gresik menyatakan batal demi hukum, adalah suatu kekaburan bahkan kerancuan yang oleh karenanya mengharuskan **gugatan ditolak** atau setidaknya tidaknya **gugatan tidak dapat diterima**.

Demikian telah diuraikan dan dikemukakan dalil **eksepsi/tangkisan** dari Tergugat III yang secara **prinsipil** dan atau **substansial** masih dalam *lingkup hukum perdata formil* dan sebelum memasuki pokok perkara, karenanya dengan memperhatikan asas hukum **peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan**, adalah sangat beralasan memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa menjatuhkan **Putusan Sela** dalam perkara *aquo*, sebagai berikut :

1. Menerima serta Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan dan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum; atau...

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo*, berpandangan lain dan atau berpendapat lain, maka dalam kesempatan ini pula Tergugat III mohon diperkenankan untuk menyampaikan **jawaban dalam pokok perkara**.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum terhadap dalil dalil Eksepsi Tergugat III sebagaimana diuraikan **huruf A. Dalam Eksepsi** diatas, maka telah memenuhi alasan hukum untuk menyatakan gugatan dari Penggugat agar dinyatakan/diputuskan **gugatan tidak dapat diterima**. Selanjutnya **Dalam Pokok Perkara** yang hendak Tergugat III uraikan pada bab/bagian dibawah ini, yang perlu disampaikan tidak lain ditujukan untuk mendukung kebenaran dari dalil dalil tersebut diatas.

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi adalah satu kesatuan yang bersifat **mutatis mutandis** sehingga mohon dianggap tertuang kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III menolak tegas seluruh dalil dalam gugatan dari Penggugat, kecuali yang secara tegas dan bulat diakui dalam jawaban ini.
3. Bahwa benar obyek sengketa sebagaimana didalilkan pada *angka 1 posita gugatan* adalah tanah *eks hak adat* yang dikuasai oleh Penggugat bersama almarhum suaminya Pak Awi disebabkan kebijaksanaan *lasn deform* pada masanya, akan tetapi perolehan strata hak dan *konversi* menjadi Hak Milik sebagai tanah pertanian setelah ada program bantuan sertifikat gratis ditahun 2000 dari Pemerintah RI pada saat suami Penggugat telah meninggal dunia.
Dengan memperhatikan keadaan hukum yang demikian tidak mengherankan apabila tanah sengketa menjadi hak pribadi Penggugat dan bukan harta bersama dan atau warisan dari almarhum Pak Awi suaminya, maka apabila kemudian hari Penggugat menjual tanah SHM nomor 1091 atas nama Penggugat dengan NIB. 12.09.06.18.01248 dan Surat Ukur nomor 01/06.18/2000 kepada pihak ketiga *in casu* kamarudin tidak diperlukan ijin atau persetujuan siapapun termasuk tetapi tidak terbatas dengan kawan kawin maupun ahli waris lainnya.
4. Bahwa dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat pada *angka 2 posita gugatan* adalah **bukan fakta hukum** yang secara **substansial** tidak ada kepentingan Tergugat III dalam hal itu meskipun Penggugat berusaha mengkait-kaitkan dengan diri Tergugat III, oleh karena itu tidak perlu ditanggapi lebih lanjut **dan harus dikesampingkan**.
5. Bahwa dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat sebagaimana *angka 3 posita gugatan*, adalah dalil mengada ada dan tidak berdasar hukum sama sekali yang secara *sentimental* serta *tendensius* untuk menarik diri dan melibatkan Tergugat III dalam perkara *aquo*, maka oleh karena itu tidak perlu ditanggapi lebih lanjut **dan harus dikesampingkan**.
6. Bahwa dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat dalam *angka 4 posita gugatan* adalah *analogi* dan *ekstensifikasi* dari dalil gugatan *angka 2* dan *angka 3 posita gugatan* yang tidak ada sangkut paut dengan diri Tergugat III secara *substansial* maupun kedudukan/jabatan Tergugat III sebagai Notaris/PPAT yang sudah sesuai dengan kepatutan maupun ketentuan peraturan perundang undangan, bukan *kapasitas* diri

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk menilai kinerja dari Notaris/PPAT, terlebih Penguat mendalilkan diri sebagai orang yang awam segalanya.

Bahwa mengingat dalil gugatan yang dikemukakan Penguat *in casu* bukan fakta hukum dan bukan kepentingan Tergugat III untuk membahasnya dan hanya dalil mengada ada saja bila menyebut diri Tergugat III berkepentingan untuk itu, maka menurut Tergugat III tidak perlu ditanggapi lebih lanjut **dan harus dikesampingkan**.

7. Bahwa dalil gugatan yang dikemukakan Penguat pada *angka 5 dan angka 6 dan angka 7 posita gugatan* adalah suatu bukti bahwa telah terdapat keadaan hukum baru dan secara diam diam dan *implisit* Penguat telah mengakui keberadaan dari diri Tergugat I dan Tergugat II dengan bersedia *bernegosiasi* dengan Tergugat I yang mengaku sebagai ahli waris dari Kamarudin termasuk tetapi tidak terbatas mewarisi obyek sengketa *in casu*, Penguat telah memberikan informasi dan konfirmasi keberadaan obyek sengketa serta melakukan tawar menawar juga kesepakatan diantara mereka.

Bahwa secara *substansial* Tergugat III merasa tidak memiliki kepentingan dengan Tergugat I maupun Penguat perihal urusan atau permasalahan diantara keduanya, namun sebagai pihak yang ditarik dan dilibatkan dalam Perkara *aquo*, Tergugat III justru memperoleh fakta mengenai obyek sengketa telah terdapat keadaan hukum baru, sehingga keadaan hukum obyek sengketa yang semula lahir akibat produk hukum Tergugat III berupa Akta Jual beli nomor 59 ./ Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006 dengan sendirinya telah tiada.

Bahwa dengan terbukti adanya Keadaan Hukum yang baru atas obyek sengketa yang oleh Penguat buktikan sendiri keberadaannya sebagaimana dalil dalil pada *angka 5, 6 dan 7 posita gugatan*, maka terbukti pula ketiadaan alasan dan dasar hukum yang dapat dijadikan alasan oleh Penguat untuk menjadikan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *aquo*.

8. Bahwa dalam dalil Penguat sebagaimana tertuang dalam *angka 8 posita gugatan* sama sekali tidak menunjukan Penguat sebagai seorang awam yang lemah dan tidak berdaya, justru sebagai orang yang sangat sadar diri, bertekad besar dan kehendak kuat hingga melakukan *investigasi* dan sebagainya untuk bisa bertemu dengan Tergugat III.

Bahwa dalil ini justru membuktikan adanya *ikhtikad baik* dari Tergugat III untuk membantu Penguat tanpa *pretensi* melibatkan diri apalagi dilibatkan dalam permasalahan anatara Penguat dengan Tergugat I

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II perihal obyek sengketa *in casu*, setelah ada keadaan hukum baru dengan *klaim kepemilikan* oleh Tergugat I sebagai Ahli Waris dari Kamarudin dan telah beralih kepada Tergugat II yang mengaku membeli dari Tergugat I.

Bahwa dengan sendirinya pula **tidak terbukti Tergugat III berikhtikad tidak baik**, dengan kesediaan Tergugat III memberikan segala salinan/kopi dokumen yang dikehendakinya dan menawarkan diri untuk memediasi bila diperlukan untuk itu, juga karena merasa kasihan dan bersimpati dengan Penggugat, diberikannya bekal sejumlah uang kepada Penggugat oleh Tergugat III sekedar sebagai bekal perjalanan.

Berdasarkan dalil yang dikemukakan sendiri oleh Penggugat *in casu*, maka **tidak perlu dibuktikan lebih lanjut ikhtikad baik dari Tergugat III** karena telah terbukti dengan sendirinya.

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang tertuang dalam *angka 9, angka 10 dan angka 11 posita gugatan* tidak perlu untuk Tergugat III menanggapinya, dikarenakan tidak/bukan dalam kapasitas maupun terdapat kepentingan diri Tergugat III berkenaan hubungan hukum diantara Tergugat I maupun Tergugat II.

10. Bahwa dalil Penggugat yang tertuang dengan panjang lebar dengan mengulang ulang kata maupun kalimat dalam *angka 12 posita gugatan*, adalah tindakan yang sia sia dengan hasil kesimpulan mengada ada yang semata mata ditarik dari *interpretasi liar* seorang yang tidak memahami **tehnis, mekanisme dan efektifitas tugas jabatan Notaris/PPAT** seperti diri dan pekerjaan Tergugat III.

Bahwa kemudian serta merta mengatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak merujuk pada hukum apa dan atau peraturan yang mana telah dilakukan oleh Tergugat III, tidak didasari bukti dan pengetahuan yang cukup untuk itu adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang justru dilakukan oleh Penggugat. dan dapat berpotensi timbulnya masalah hukum baru, karenanya tidak perlu ditanggapi lebih jauh.

11. Bahwa terhadap dalil dalil Penggugat yang dituangkan dalam *angka 13 dan angka 14 posita gugatan*, tidak perlu ditanggapi dan dibahas lebih lanjut karena bukan dalam kapasitas dan kepentingan Tergugat III untuk itu, meskipun dalil dalil tersebut justeru **membuktikan tidak ada kewenangan dalam diri Penggugat untuk menarik diri Tergugat III sebagai Pihak di dalam Perkara *aquo***.

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa terhadap dalil dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 15 dan angka 16 dan 17 dan angka 18 dan angka 19 serta angka 20 posita gugatan - **tidak perlu dibahas lebih lanjut**, dikarenakan Tergugat III tidak memiliki kapasitas dan kepentingan untuk membahas diluar kepentingan hukumnya, disamping itu segala tuntutan Penggugat atas diri Tergugat III sama sekali tidak terbukti menurut hukum dan tidak didukung fakta peristiwa *in casu*, mengenai **iktikad tidak baik dan melakukan perbuatan melawan hukum** Tergugat III – **terbantah dengan sendirinya oleh dalil dan pengakuan Pengugat sendiri** maupun oleh dalil dalil yang tertuang dalam eksepsi dan jawaban Tergugat III dalam perkara *aquo*.

Bahwa terdasarakan uraian yang Tergugat III telah sampaikan dalam jawaban pada pokok perkara/kompensi, membuktikan ketiadaan pada diri Tergugat III dengan iktikad tidak baik untuk melakukan perbuatan melawan hukum dimaksud penggugat, namun justru Penggugat dengan telah melakukan penyalahgunaan keadaan (***misbruik van omstandigheden***).

Selanjutnya dalam Pokok Perkara/Kompensi *in casu*, mohon Majelis Hakim yang mulia berkenan memutuskan sebagaimana berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat unuk Keseluruhan.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Bahwa Penggugat nampak jelas dan tidak ada keraguan sedikit pun dalam melakukan gugatan dalam perkara *aquo*, terbukti demi mencari keuntungan materi dengan semau maunya menarik Tergugat III yang telah bersimpati, berbuat baik dan bahkan membantunya, sehingga Tergugat III kedalam jurang permasalahan hukum.

Demikian **Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara** dari **Tergugat III** terhadap surat gugatan dari atau diri Penggugat dalam perkara *aquo*, kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk keseluruhan.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara menurut hukum

II. DALAM POKOK PERKARA/KOMPENSI

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Keseluruhan.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Jawabannya meskipun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari para Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 12 November 2018. Sedangkan para Tergugat mengajukan Dupliknya masing-masing Tergugat I dan Tergugat III tertanggal 26 November 2018, Tergugat II dan Turut Tertanggal tertanggal 10 Desember 2018.

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara telah mengajukan Kesimpulannya (konklusi) pada hari Senin tanggal 25 Maret 2019, kecuali Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulannya meskipun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, adapun menyangkut Kompetensi Absolut telah diputus dengan Putusan Sela, dan eksepsi selain menyangkut kompetensi, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat II :

1. Penggugat Tidak Memiliki Kualitas

Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat Tergugat II.

2. Gugatan Tidak Jelas / Obscur Libel

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam posisinya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan secara jelas unsur pelanggaran hukum apa yang dilakukan Tergugat II.

3. Gugatan Penggugat mengandung Cacat Error in Personae

Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum.

Eksepsi Tergugat III :

1. Penggugat Tidak Memiliki Kualitas

Bahwa Tergugat III dalam jabatan Notaris/PPAT tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan Penggugat semenjak atau setelah penandatanganan Akta Jual Beli nomor 59/Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006 antara Penggugat dengan seseorang yang bernama Kamarudin. Sehingga Penggugat **tidak memiliki kualitas** untuk menggugat, gugatan ini termasuk gugatan salah alamat dengan menunjukan kepada Tergugat III.

2. Gugatan Dalam Keadaan Peremptoir

Bahwa pada asanya keadaan hukum baru meniadakan keadaan hukum lama sesuai asas hukum **lex post tereori derogat legi priori**, dimana keadaan hukum semula terlahir dari hubungan hukum antara Penggugat selaku Penjual, seorang bernama Kamarudin selaku Pembeli dengan Tergugat III dalam kedudukan/Jabatan sebagai Notaris PPAT sebagaimana tertuang dan dimaksud dalam **Akta Jual Beli nomor: 59/Benjeng/2006 tertanggal 17 Maret 2006** atas obyek sengketa **in casu**, tiada dengan sendirinya karena **keadaan hukum baru**.

Bahwa keadaan hukum baru yang kemudian diketahui akibat adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II didalilkan dalam gugatan penggugat sebagai Jual Beli, yang mana Tergugat III tidak tahu menahu proses terjadinya hubungan hukum tersebut, sampai adanya gugatan dimaksud dalam perkara *aquo*.

Bahwa mengingat **telah timbul keadaan hukum baru** sebagaimana diuraikan dalam *paragraph* diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan melibatkan diri Tergugat III didalamnya menjadikan **gugatan kedaluarsa** dan **telah gugur** atau **terhalang** hak Penggugat untuk itu, sehingga sudah semestinya **gugatan harus ditolak** atau setidaknya **tidaknya gugatan tidak dapat diterima**.

3. Gugatan diajukan kurang pihak.

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan tidak menjelaskan proses dan tidak menyebut serta tidak pula menarik pihak pihak lain yang terkait hubungan hukum jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II *in casu*, dapat dipastikan gugatan ini diajukan dalam keadaan yang kurang pihak baik sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam perkara *aquo*. Bahwa karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat seharusnya gugatan ini **dinyatakan tidak dapat diterima**.

4. Gugatan Kabur (*obscurus libel*)

a. Bahwa dalam surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *in casu*, Penggugat telah mendalilkan Tergugat III melakukan **perbuatan melawan hukum**, namun dalam dalil positifnya tidak menyebutkan secara tegas dan *definitive* melanggar hukum apa dan bagaimana perbuatan tersebut dilakukan oleh Tergugat III.

b. Bahwa Penggugat tidak memiliki **konsistensi** serta **relevansi** antara **posita** dengan **petitum** dalam gugatan *in casu*, tidak menguraikan unsur perbuatan melawan hukum yang mana dan hukum apa yang telah dilanggar Tergugat III secara sendiri sendiri maupun bersama sama dengan Para Tergugat lainnya yang **notabene** tidak saling mengenal dan tidak pernah melakukan hubungan hukum sama sekali.

c. Bahwa dalam *posita nomor 12 angka 1, 2 dan 3 huruf a, b dan c* telah mencampur aduk dalil dalil dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig daad*) yang berada dalam ranah hukum perdata dengan pelanggaran atas ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan ranah dari hukum Administrasi Negara.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut maupun Replik dari Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut membahas eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan suatu formalitas suatu gugatan yang paling mengena yaitu eksepsi dari Tergugat III yaitu gugatan Penggugat kabur atau (**obscurus libel**) karena telah mencampur aduk dalil dalil dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatig daad*) yang berada dalam ranah hukum perdata dengan pelanggaran atas ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan ranah dari hukum Administrasi Negara ;

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi pada poin ini telah diputus dengan putusan sela akan tetapi poin yang akan ditelaah oleh Majelis Hakim adalah tidak sinkronnya antara posita dan petitum, yang mana dalam posita, Penggugat menguraikan dalam dalilnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam petitumnya, Penggugat meminta untuk dibatalkan jual beli yang merupakan peristiwa hukum wanprestasi ;

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab (Vide Pasal 1243 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) KUHPer. Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan seseorang (Vide Pasal 1365 KUHPer);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa persoalan ini bermula pada tahun 2006 telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan suami dan orang tua dari Tergugat I yaitu Kamarudin (meninggal dunia pada tahun 2007) terhadap Tanah Sawah luas kurang lebih 5.406 m² yang terletak di Desa Munggugebang, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1091, NIB. 12.09.06.18.01248 dan Surat Ukur No.01/06.18/2000 Atas Nama RATEMA dihadapan Tergugat III selaku Notaris/PPAT.

Menimbang, bahwa dari uraian dalil Penggugat, bahwa tanah tersebut pada tahun 2009 dibalik namakan atas nama Tergugat I dan kemudian oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II yakni Munali dan sejak tahun 2017 tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa Penggugat pun mendalilkan bahwa sampai sekarang suami dan orang tua dari Tergugat I yaitu Kamarudin belum melunasi harga jual beli terhadap tanah tersebut, sehingga penguasaan suami dan orang tua dari Tergugat I yakni Kamarudin terhadap obyek tanah sengketa dan kemudian oleh Tergugat I dijual kepada Tergugat II tidak berdasar ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut bahwa Tanah Sawah luas kurang lebih 5.406 m² yang terletak di Desa Munggu Gebang, Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik, dengan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1091, NIB. 12.09.06.18.01248 dan Surat Ukur No.01/06.18/2000 Atas Nama RATEMA, adalah sah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas Majelis Hakim menilai gugatan perdata diajukan oleh Penggugat dengan dasar wanprestasi yang berujung pada perbuatan melawan hukum sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*).

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehingga Majelis Hakim menilai gugatan tersebut mengandung kontradiksi (*obscur libel*), dalam perkara a quo alih-alih Penggugat untuk mendapatkan haknya yaitu sebidang tanah tersebut tidak tepat dengan mendalilkan wanprestasi karena yang melakukan perikatan adalah suami dan orang tua dari Tergugat I bukanlah Tergugat I sebagai persona, sehingga untuk mengetahui keberadaan perikatan itu sendiri apakah telah berakhir atau masih berlanjut tidak dapat diketahui pasti, oleh sebab itu Majelis Hakim menilai tidaklah tepat jika suatu gugatan diajukan dengan bersandar dengan alasan tersebut ;

Menimbang, bahwa dari rumusan tersebut di atas, tergambar dalam uraian gugatan Penggugat menuntut adanya penggabungan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sehingga eksepsi Tergugat III mengenai hal tersebut di atas dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat III mengenai gugatan kabur dikabulkan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lagi eksepsi para Tergugat yang lain;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat III dikabulkan, Majelis Hakim berpendapat syarat formil suatu gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak terpenuhi, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum demi petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka cukup alasan untuk membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Pasal-Pasal dalam HIR, KUHPerdara dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.898.000,00 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Kamis, tanggal 4 April 2019, oleh kami, **AGUNG CIPTOADI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **FITRIAH ADE MAYA, S.H.** dan **SILVYA TERRY, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 35/Pdt.G/2018/PN.Gsk. tanggal 2 Mei 2018, putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 8 April 2019** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **DWI WINDAYATI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t t d

t t d

FITRIAH ADE MAYA, S.H.

AGUNG CIPTOADI, S.H., M.H.

t t d

SILVYA TERRY, S.H.

Panitera Pengganti,

t t d

DWI WINDAYATI, S.H., M.H.

Biaya Perkara :

- | | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| 1. Materai | Rp. | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. | 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses/ATK | Rp | 75.000,00 |
| 4. PNPB Pendaftaran Gugatan | Rp. | 30.000,00 |

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2018/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Panggilan	Rp3.052.000,00
6. PNBP Panggilan	Rp. 25.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 700.000,00
Jumlah	Rp3.898.000,00 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh delapan- ribu rupiah);

Disclaimer

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