



**PUTUSAN**

Nomor : 05/Pdt.G/2011/PN.GS

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**H. SURATMO**

Umur 57 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Rt. 11 Rw. 02, Lingkungan II, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu :

1. NGADIMIN, S.H
2. M. SOHAFI SOPIAN, S.H.
3. H. RIZON ALISYAHBANA, S.H.

Kesemuanya Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/ Pengacara dan Penasehat Hukum NGADIMIN, SH & REKAN, beralamat kantor pusat di Jl. Hj. Zubaidah No. 35/38 Bakung Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Maret 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor : 25/SK/2011/PN.GS tertanggal 23 Maret 2011, dan untuk selanjutnya disebut sebagai ....

.....  
..... **PENGGUGAT**

**L a w a n :**

1. **DEWI KAELANI**, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Rt/ Rw. 01/02, Lingkungan II, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu :

1. M. RIDHO, S.H., M.H.
2. WARIS BASUKI, S.H.
3. FRANS HANDRAJADI, S.H.

Kesemuanya adalah Advokat yang bergabung dalam Lembaga Advokasi Masyarakat (LAM) yang beralamat di Jalan Mawar Indah No. 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Seneng, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 April 2011 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor : 28/SK/2011/PN.GS, tanggal 11 April 2011, dan selanjutnya surat kuasa tersebut dicabut oleh pemberi kuasa atas nama Dewi berdasarkan pernyataan pencabutan kuasa hukum tanggal 05 Juli 2011 dan selanjutnya memberikan kuasanya kepada :

1. DEDY MAWARDI, S.H.
2. OSEP DODDY, S.H., M.H.

Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor "Law Firm Mawardi & Partners" beralamat di Jalan Pangeran Antasari, Perumahan Villa Citra I Blok 0-9, Sukarame, Bandar Lampung, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 20/Pdt.G- MP/VI/2011, tanggal 06 Juni 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih No. 56/SK/2011/PN.GS pada hari Selasa tanggal 12 Juli 2011, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ..

..... **TERGUGAT I;**

2. **DWI PURNOMO** Umur 34 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan S. Parman Toko Mebel Citra Pasar Bandar Jaya Timur, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ..

..... **TERGUGAT II;**

3. **CAMAT** Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, Cq Bupati Kabupaten Lampung Tengah, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ..

**TURUT TERGUGAT**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak- pihak yang berperkara yang hadir dipersidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memeriksa bukti- bukti surat yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 23 Maret 2011 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 23 Maret 2011 dalam Register Nomor : 05/Pdt.G/2011/PN.GS telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang sedang dibangun dengan bukti kepemilikan Sertifikat No. 1.710 diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, luas tanah 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), Surat ukur tertanggal 24 maret 1999 No. 142/1999, terdaftar atas nama SURATMO (penggugat), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik : Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

2. Bahwa atas bidang tanah berikut bangunan yang sedang dibangun tersebut milik Penggugat dan belum pernah dijual atau dialihkan atau ditukar atau dihibahkan kepada siapapun baik sebagian maupun seluruhnya;
3. Bahwa atas bidang tanah berikut bangunan yang sedang dibangun milik Penggugat tersebut belum pernah dijual atau dialihkan atau ditukar atau dihibahkan kepada siapapun, baik sebagian maupun seluruhnya, namun Tergugat I dengan tanpa alas hak dan dasar hukum yang sah menyerobot dan menempati tanah berikut bangunan yang masih kosong milik Penggugat, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno

### 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

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik : Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, selanjutnya akan disebut juga sebagai obyek sengketa;

4. Bahwa Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya bahwa alasan menyerobot dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, karena Tergugat II (Dwi Purnomo) mempunyai hutang kepada Tergugat I (Dewi Kaelani) dan Tergugat II tidak bisa membayar hutangnya. Sebagai jaminannya adalah Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Daerah Kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual atas bidang tanah seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, bertanggal 26 Nopember 2008, berikut bangunan yang sedang dibangun kepada Dwi Purnomo (Tergugat II) dan juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli baik dihadapan Camat Terbanggi Besar maupun dihadapan Lurah Bandar Jaya Barat untuk penjualan tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 1.710, diterbitkan tanggal 31 Maret 1999 tersebut;
6. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual atas bidang tanah di atas Sertifikat Hak Milik No. 1.710 tersebut juga masih utuh dan tidak pernah dipecah serta masih tetap ada pada Penggugat;
7. Bahwa karena Penggugat tidak pernah menjual atas bidang tanah baik sebagian maupun seluruhnya di atas Sertifikat Hak Milik No. 1.710, yang diterbitkan tanggal 31 Maret 1999 tersebut, maka pembuatan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.SOS, Camat

#### 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)



selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah (Turut Tergugat), merupakan perbuatan melawan hukum dan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008 tersebut adalah fiktif, tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum yang sah atau cacat hukum;

8. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah dan bangunan dan tidak pernah menandatangani akta jual beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008 tersebut, namun Turut Tergugat melakukan perbuatan pembuatan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008, maka tindakan Turut Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu juga Tergugat I menempati dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa sampai saat ini Tergugat I secara melawan hukum masih tetap menempati dan menguasai bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710, diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, atas nama Suratmo, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik : Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

10. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya, pernah mengajak bermusyawarah kepada Tergugat I dan mengingatkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat I, namun Tergugat I tidak bersedia dan mempersilahkan untuk berunding dengan keluarganya yang ada di Tanjung Karang. Dan secara hukum yang bertanggung jawab adalah Tergugat I, maka Penggugat berkesimpulan bahwa penyelesaian melalui



musyawarah dengan Tergugat I sulit untuk diselesaikan secara kekeluargaan dan tidak ada titik temu;

11. Bahwa terhadap perbuatan para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat sangat dirugikan dikarenakan Penggugat tidak bisa menempati bangunan yang sedang dibangun tersebut;

12. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat tersebut khususnya Tergugat I, maka Penggugat telah mengalami kerugian dan untuk kerugian tersebut wajar Penggugat meminta ganti rugi kepada para Tergugat untuk tanah dan bangunan yang ditempati Tergugat I mengalami kerugian sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian Penggugat secara materiil, disamping itu Penggugat juga merasa dirugikan secara immateriil atas perbuatan para Tergugat karena hilangnya menikmati tanah dan bangunan, beban psikologis dan menanggung malu dan merasa tercemar nama baiknya akibat perkara ini yang apabila dinilai dengan uang, maka kerugian ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

13. Bahwa kepada para Tergugat dapat dihukum atau dapat diperintahkan untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari jika para Tergugat lalai memenuhi atau melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

14. Bahwa Penggugat merasa khawatir akan dikuasai untuk dimiliki maupun untuk dialihkan/ dijual kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih agar Pengadilan Negeri Gunung Sugih/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada alasan hukum yang otentik dan yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh para Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi dari para Tergugat;

Berdasarkan uraian-uraian penjelasan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Gunung Sugih di Gunung Sugih berkenan memutuskan :

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletakkan sita jaminan atas :

Sebidang tanah dan bangunan yang sedang dibangun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710, diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, luas tanah 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Maret 1999 No. 142/1999, terdaftar atas nama SURATMO (Penggugat), dengan batas- batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik : Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :  
Sebidang tanah dan bangunan yang sedang dibangun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710, diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, luas tanah 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), surat ukur tertanggal 24 Maret 1999 No. 142/1999, terdaftar atas nama SURATMO (Penggugat), dengan batas- batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik :  
Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1.710 diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, luas tanah 570 M2 (lima ratus tujuh puluh meter persegi), Surat ukur tertanggal 24 Maret 1999 No. 142/1999 atas nama SURATMO;

5. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum :

- Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.Sos, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar Kabupaten Lampung Tengah (Turut Tergugat);

- Akta/ surat jual beli atau surat bukti peralihan hak atas tanah atau akta penjaminan yang didasarkan dari Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.Sos, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar Kabupaten Lampung Tengah (Turut Tergugat);

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tanpa syarat, yaitu atas :

Bidang tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa, yaitu tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710, diterbitkan tanggal 31 maret 1999, dengan batas- batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik :  
Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

Dikenal setempat sebagai Jalan Hasanuddin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

7. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 bertanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan ADI SRIYONO, S.Sos, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar

#### 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

Kabupaten Lampung Tengah (Turut Tergugat);

8. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian Penggugat secara materiil dan mengganti kerugian secara immateriil sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari jika Tergugat I lalai memenuhi atau melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara;
11. Menyatakan putusan ini dapat diujalakan terlebih dahulu meskipun timbul perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Apabila Pengadilan Negeri Gunung Sugih berpendapat lain :

**SUBSIDAIR** : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah hadir Kuasanya : 1. **NGADIMIN, S.H.** 2. **M. SOHAFI SOPIAN, S.H.** dan 3. **H. RIZON ALISYAHBANA, S.H.** Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum NGADIMIN, SH & REKAN, beralamat kantor pusat di Jl. Hj. Zubaidah No. 35/38 Bakung Teluk Betung Barat, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 21 Maret 2011, dan untuk Tergugat I telah hadir Kuasanya : 1. **M. RIDHO, S.H., M.H.** 2. **WARIS BASUKI, S.H.** dan 3. **FRANS HANDRAJADI, S.H.** Advokat yang bergabung dalam Lembaga Advokasi Masyarakat (LAM) yang beralamat di Jalan Mawar Indah No. 29 A Kelurahan Labuhan Dalam, Kecamatan Tanjung Seneng, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 April 2011, sedangkan untuk Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak menghadirkan wakilnya untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita Pengadilan Negeri Gunung Sugih berdasarkan relas panggilan masing- masing tanggal 29 Maret 2011, tanggal 12 April 2011 dan tanggal 19 April 2011;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian diantara kedua belah pihak yaitu Pihak Penggugat dan Tergugat I melalui mediasi tanggal 04 Juli 2011 akan tetapi tidak berhasil karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, untuk hal mana pihak Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi surat gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawabannya

#### 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

atas gugatan Penggugat tersebut pada tanggal 08 Agustus 2011 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum memasuki persidangan telah diupayakan perdamaian baik di luar dan/ atau di dalam pengadilan, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak menemukan titik temu diantara kedua pihak, sehingga kedua belah pihak sepakat untuk meneruskan persidangan dengan agenda jawaban Tergugat I dalam perkara aquo;
2. Bahwa Penggugat tidak melakukan perbaikan atau perubahan gugatan baik berkenaan dengan identitas, posita maupun petitum di dalam gugatan nomor : 05/Pdt.G/2011/PN. GS dengan demikian apa yang diuraikan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tersebut di atas adalah merupakan dalil tetap dari Penggugat. Oleh karenanya tidak mungkin lagi diubah dan diperbaiki lagi oleh Penggugat dalam perkara aquo;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas dari Tergugat I;
4. Bahwa dalil- dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya adalah dalil yang tidak benar. Oleh karenanya agar Majelis Hakim tidak terpedaya dan tidak terkecoh oleh dalil- dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat I perlu mengemukakan terlebih dahulu fakta- fakta yang sebenarnya sebagai berikut :
  - a. Bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha sukses di Kota Bandar Jaya. Penggugat memiliki anak berjumlah 5 orang dimana salah satu anak Penggugat adalah Tergugat II. Usaha Tergugat II adalah menjual bahan kebutuhan pokok seperti beras, minyak goreng, gula dan lain sebagainya di pasar Bandar Jaya;
  - b. Bahwa usaha Tergugat II ternyata tidaklah sesukses usaha Penggugat di bidang yang sama. Tergugat II sering kekurangan modal sehingga sudah menjadi rahasia umum kalau Tergugat II sering pinjam uang kepada rekan- rekan pedagang. Salah satu rekan pedagang yang sering dipinjami adalah Tergugat I;
  - c. Bahwa selama ini pengembalian uang pinjaman oleh Tergugat II tidak ada masalah. Tergugat II akan mengembalikan uang pinjaman kepada siapapun dalam jangka waktu

#### 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)



2 sampai 4 hari. Pada tanggal 10 September 2009, Tergugat II meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) dan kepada Penggugat, Tergugat II menyerahkan tanda bukti (kwitansi) dengan tertulis sebagai "uang titipan" kemudian pada tanggal 12 Oktober 2009, Tergugat II meminjam kembali uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) dan dikeluarkan kwitansi oleh Tergugat II;

d. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2010, Tergugat II mendatangi rumah Tergugat I untuk meminjam uang sekitar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan untuk menambah usaha Tergugat II. Pada awalnya Tergugat I menolak permintaan dari Tergugat II, karena tidak punya uang tunai sebanyak itu, namun Tergugat II terus merayu dengan janji akan melunasi seluruh pinjaman setelah deposito milik Tergugat II bisa dicairkan dalam tempo 3 (tiga) hari. Kemudian Tergugat I mengatakan kepada Tergugat II kalau uang tunai tidak punya tapi ada emas seberat 400 gram. Akhirnya Tergugat I setuju untuk menjual emasnya dan yang menjual emas tersebut adalah Tergugat II. Setelah terjual dengan nilai Rp. 132.000.000,- Tergugat II mengeluarkan kwitansi dengan catatan sebagai "uang titipan" dan berjanji akan mengembalikan dalam tempo 3 (tiga) hari;

e. Bahwa jatuh tempo tepatnya tanggal 25 Januari 2010, Tergugat I mendatangi kediaman Tergugat II untuk menagih janji untuk mengembalikan seluruh uang yang dipinjam oleh Tergugat II. Namun dengan berbagai macam dalih dan alasan yang intinya Tergugat II belum dapat mengembalikan uang milik Tergugat I. Karena Tergugat I terus mendesak maka akhirnya Tergugat II berinisiatif untuk membuat surat perjanjian dengan Tergugat I dengan isi :

- 1). Bahwa pihak pertama (Tergugat II) telah memakai uang titipan sebagai bukti kwitansi tertanggal 12 Oktober 2009, 10 September 2009 dan 22 Januari 2010 yang ditandatangani pihak pertama yang dipegang oleh pihak kedua (Tergugat I) dengan jaminan tanah berikut rumah dengan Akta Jual beli Nomor : 1299/TBR/2008;



- 2). Pihak pertama berjanji akan mengembalikan uang titipan tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2010;
- 3). Pihak pertama berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat dikembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua;

Surat perjanjian tersebut di atas ditandatangani oleh Tergugat II sebagai pihak pertama dan Tergugat I sebagai pihak kedua, serta turut mengetahui saksi-saksi dan diketahui oleh Camat Terbanggi Besar dan Lurah Bandar Jaya Barat dengan tanda tangan dan cap basah tertanggal 25 Januari 2010;

- f. Bahwa surat perjanjian tertanggal 25 Januari 2010 tersebut juga disertai sebagai lampiran yang tidak terpisahkan satu surat pernyataan tanggal 25 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan diketahui oleh Lurah Bandar Jaya Barat dengan tanda tangan dan cap basah;
- g. Bahwa penyerahan Akta Jual Beli Nomor : 1299/TBR/2008 dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagai jaminan diketahui oleh saksi Sutono sebagai ketua RT. 005, saksi Kadim sebagai Ketua RW. 02 dan saksi lain yakni Suharno, Baidawi dan isteri Tergugat II sendiri yang bernama Arizona;
- h. Bahwa karena Tergugat I mengetahui Tergugat II adalah anak dari Penggugat maka Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dan diberi tahu soal pinjaman uang oleh Tergugat II serta ditunjukkan pula surat perjanjian tertanggal 25 Januari 2010. namun oleh Penggugat pemberitahuan dan penjelasan tersebut tidak ditanggapi, bahkan Penggugat malah bilang kepada Tergugat bahwa "itu urusan anaknya (Tergugat II) dan Penggugat tidak tahu menahu";
- i. Bahwa dikarenakan persoalan pinjam uang oleh Tergugat II ini tidak kunjung selesai berakibat pada percekcoakan antara Tergugat I dengan suaminya sendiri. Tergugat I kemudian diusir oleh suami untuk meninggalkan rumah kediamannya yang selama ini dihuni secara bersama-sama dengan suami dan anak-anak;
- j. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2010,



Tergugat II bersama dengan istri dan Sutris (kakak Tergugat II) diam-diam pada jam 02 pagi memindahkan seluruh perabotan rumah tangga untuk dibawa ke rumah Penggugat, akan tetapi diketahui oleh seorang Ibu yang bernama Lidar. Ibu Lidar adalah salah satu korban dari kelakuan Tergugat II yang uangnya berjumlah Rp. 74.000.000,- belum dikembalikan oleh Tergugat II. Kemudian Ibu Lidar mendatangi rumah Penggugat dan bertemu langsung dengan Penggugat dan istrinya. Ibu Lidar menjelaskan bahwa anaknya yakni Tergugat II punya hutang dan belum dibayar. Ia minta agar perabotan ini diserahkan kepadanya sebagai jaminan hutang anaknya. Penggugat dalam bahasa jawa mengatakan "yo wis pekno kabeh" setelah itu istri Penggugat bersama Sutris menyerahkan barang-barang tersebut kepada Ibu Lidar;

k. Bahwa setelah peristiwa tersebut di atas Tergugat II menghilang tak tahu rimbanya. Para korban dari Tergugat II kemudian mendatangi rumah orang tua Tergugat II yang tak lain adalah Penggugat sendiri. Salah satu korban yang datang ke rumah Penggugat adalah Tergugat I yang diantar oleh Sukri dan Brahim dan bertemu langsung dengan Penggugat dan istrinya. Pada saat itu Tergugat I mengatakan bahwa rumah dan tanah yang jadi jaminan akan dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I. Jawaban Penggugat lagi-lagi mengatakan "*itu bukan urusan saya, silahkan kalau kamu mau menempati dan mengambil rumah itu*";

l. Bahwa setelah bertemu dan mendapat jawaban dari Penggugat sebagaimana di atas, maka Tergugat I menempati rumah milik Tergugat II di RT. 005/ Rw. 02 LK. III, Kelurahan Bandar Jaya Barat. Untuk itu Tergugat I membuat surat pernyataan menempati tanah dan rumah milik Tergugat II tertanggal 03 Januari 2011 yang diketahui oleh Lurah Bandar Jaya Barat;

m. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas sangat jelas digambarkan bahwa Tergugat I memperoleh tanah dan bangunan sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 dengan cara-cara yang beritikad baik, benar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan prosedural atau diperoleh dengan cara-cara yang sah dihadapan hukum;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dari sebidang tanah seluas 570 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1.710 tanggal 31 Maret 1999 dan Surat Ukur No. 142/1999 tanggal 24 Maret 1999, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik : winno
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik : Sukip
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik :  
Jalan Hasanuddin
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik : Gang Sawo

6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah dan bangunan seluas 570 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1.710 tanggal 31 Maret 1999 belum pernah dijual atau dialihkan atau ditukar atau dihibahkan kepada siapapun baik sebagian maupun seluruhnya;

7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tidak pernah menjual atas sebidang tanah seluas 240 M2 sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Camat Terbanggi Besar ADI SRIYONO, S.Sos (Turut Tergugat) maupun di hadapan Lurah Bandar Jaya Barat;

8. Bahwa dalil Penggugat tersebut pada point 7 di atas oleh Majelis Hakim yang mulia haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena :

- a. Bahwa dalil Penggugat tersebut menurut Tergugat I penuh dengan kebohongan yang berkehendak untuk membalikkan fakta yang sesungguhnya dari peristiwa yang diperbuat oleh anak Penggugat yang tak lain adalah Tergugat II;
- b. Bahwa Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 berisi tentang adanya jual beli sebidang tanah seluas 240 M2 antara Penggugat dengan Tergugat II;
- c. Bahwa berdasarkan pasal 7 Peraturan Pemerintah R.I. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Lampung Nomor : 640-6028 tanggal 9 September 2006, ADI

#### 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)



SRIYONO, S.Sos Camat Terbanggi Besar yang dalam gugatan Penggugat didudukkan sebagai Turut Tergugat adalah pejabat PPAT yang sah dan berwenang membuat Akta PPAT di daerah kerja Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;

d. Bahwa berdasarkan PP No. 37 tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) : "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu". Dan ayat (2) : "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a) Jual beli
- b) Tukat menukar
- c) Hidah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e) Pembagian hak bersama
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;

e. Bahwa salah satu produk Turut Tergugat selaku PPAT yang sah adalah Akta Jual Beli Nomor : 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008;

f. Bahwa di dalam Akta No. 1299/TBR/2008 tersebut memuat suatu perbuatan hukum antara SURATMO (Penggugat) dengan DWI PURNOMO (Tergugat II) disertai identitas yang sangat jelas tertulis, dalam hal jual beli sebidang tanah seluas 240 M2 dengan batas-batas yang jelas disebutkan dari Hak Milik bernomor 1.710 (Nomor 1.710 sama dengan nomor Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat). Jual beli tersebut juga disertai saksi-saksi antara lain TAMINI (istri Penggugat), ERWIN DONE dan ARIZONA (ISTRI Tergugat II);

g. Bahwa Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 telah mencantumkan NIB dan atau nomor Hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan



pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Dengan demikian Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 dibuat sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, angka 14;

- h. Bahwa dengan adanya keterangan di dalam akta tentang perbuatan hukum dalam bentuk jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat II serta dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi- saksi, serta telah terpenuhinya pembuatan Akta sesuai Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 angka 14 dan PP No. 37 tahun 1998 maka Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 adalah Akta yang sah secara hukum;
9. Bahwa gugatan Penggugat bila dicermati dengan mendalam terdapat kejanggalan antara posita dengan petitum. Di dalam petitum Penggugat memohon agar Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 dibatalkan, akan tetapi di dalam identitas dan posita, Penggugat hanya menempatkan Camat Terbanggi Besar sebagai PPAT sebagai Turut Tergugat bukan Tergugat. Hal ini kian membuktikan bahwa Penggugat mengajukan gugatannya hanya punya keinginan agar tanah dan bangunan milik Tergugat II tidak jatuh ke tangan Tergugat I;
10. Bahwa berdasarkan fakta, dalil dan alasan di atas, Tergugat I berpendapat bahwa gugatan Penggugat aquo tidak didasarkan kepada fakta dan dalil- dalil yang benar serta tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Karenanya adalah wajar dan patut serta adil, apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
11. Bahwa mengenai permohonan sita jaminan (vide halaman 6 surat gugatan Penggugat) baik secara formil dan secara materiil (vide R. Soeparmono, Masalah Sita Jaminan (CB) dalam Hukum Acara Perdata, Cetakan I, Bandung, CV Mandar Maju, 1997, hal.14) pada dasarnya tidak memiliki alasan yang sah dan kuat serta mengikat secara hukum. Oleh karena itu, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak dengan tegas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;

Berdasarkan dalil dan alasan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberi putusan sebagai berikut :



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 1299/TBR/ 2008 tanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Repliknya tertanggal 15 Agustus 2011, yang kemudian ditanggapi lagi oleh Tergugat I melalui kuasanya dengan Dupliknya tertanggal 25 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat, berupa :

1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat Hak Milik nomor : 1.710 tanggal 31 Maret 1999, Surat Ukur Noomor : 142/1999, luas tanah 570 M2 atas nama Suratmo yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah Drs. H. M. SYAIFULLAH ACHRI;
2. Bukti P-2 : Foto copy lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya yang merupakan bagian Sertifikat Hak Milik No. 1.710 tentang perubahan Kampung Bandar Jaya Kecamatan Terbanggi Besar menjadi Kelurahan Bandar Jaya Barat dan telah diteriksa dan disesuaikan dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 02 Pebruari 2011 yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Lampung Tengah Ir. THAMRIN;

Bahwa foto copy bukti- bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda P-1 dan P-2 tersebut, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan bukti- bukti surat, berupa :

1. Bukti T.1- 1 : Fotocopy surat kwitansi tertanggal 10 September 2009 yang menerangkan adanya penyerahan uang sebesar Rp. 5.500.000,- dari Tergugat I kepada Tergugat II dengan catatan pembayaran sebagai titipan uang kepada Dwi Purnomo (Tergugat II);



2. Bukti T.1- 2 : Fotocopy surat kwitansi tanggal 12 Oktober 2009 yang menerangkan adanya penyerahan uang sebesar Rp. 11.000.000,- dari Tergugat I kepada Tergugat II;
3. Bukti T.1- 3 : Fotocopy Surat kwitansi tanggal 22 Januari 2010 yang menerangkan adanya penyerahan uang sebesar Rp. 132.000.000,- dari Tergugat I kepada Tergugat II dengan catatan sebagai titipan uang kepada Tergugat II;
4. Bukti T.1- 4 : Fotocopy surat perjanjian antara Dwi Purnomo (Tergugat II) dengan Dewi (Tergugat I) tertanggal 25 Januari 2010 yang isinya menerangkan bahwa pihak pertama (Tergugat II) berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat mengembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua (Tergugat I). Surat perjanjian ini disaksikan dan ditandatangani oleh aparat pamong desa, Lurah Bandar Jaya Barat dan Camat Terbanggi Besar;
5. Bukti T.1- 5 : Fotocopy Surat Pernyataan menempati rumah dari Tergugat I tertanggal 03 Januari 2011;
6. Bukti T.1- 6 : Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 590/002/BB/ VI/2011 yang dibuat oleh Kelurahan Bandar Jaya Barat tanggal 01 Juli 2011;
7. Bukti T.1- 7 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008, yang menerangkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berupa jual beli tanah seluas 240 M2;
8. Bukti T.1- 8 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1.710 tahun 1999 atas nama SURATMO;

Bahwa foto copy bukti- bukti surat tersebut di atas yang diberi tanda T.1- 1 sampai dengan T.1- 8 tersebut, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti yang diberi tanda T.1- 8 kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan karena ada di Penggugat;

Menimbang, bahwa selain surat- surat bukti tersebut, Penggugat untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya juga telah mengajukan saksi- saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya, yang masing- masing saksi pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

## 1. Saksi SOFANNUDIN :



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena bertetangga, tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan baik dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi Penggugat yaitu H. Suratmo tidak pernah menjual obyek sengketa tanah dan bangunannya yang terletak di Jalan Hasanudin Rt. 005/ Rw. 02 Lingkungan II Kel. Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kab. Lampung Tengah;
- Bahwa mengenai sertifikat tanah dan bangunannya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah dan bangunan tersebut adalah :

Utara : berbatasan dengan tanah Wino  
Barat : berbatasan dengan jalan Hasanudin  
Timur : berbatasan dengan tanah Sukip  
Selatan : berbatasan dengan jalan

- Bahwa mengenai luas tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yaitu H. Suratmo;
- Bahwa setahu saksi tanah dan bangunan tersebut tidak ada kaitannya dengan masalah utang-piutang;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah berasal dari warisan orang tua Penggugat yaitu Pak Ali;
- Bahwa setahu saksi H. Suratmo yaitu Penggugat menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1972;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah menjadi kepala desa Bandar Jaya setelah Bandar Jaya pecah menjadi Bandar Jaya Barat dan Timur;
- Bahwa saksi menjadi pamong desa sejak tahun 1989 sampai dengan 1998;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat II yaitu Dwi Purnomo adalah anak dari Penggugat yaitu H. Suratmo;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Tergugat I yaitu Dewi Kaelani, tetapi saksi tidak mengetahui masalah utang-piutang antara Tergugat I Dewi Kaelani dengan Tergugat II Dwi Purnomo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II. Dwi Purnomo (bukti T.1-7) yaitu jual beli sebidang tanah seluas 240 M2;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui adanya jual beli tanah tersebut antara Tergugat I. Dewi Kaelani dengan Tergugat II. Dwi Purnomo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai dan menempati obyek sengketa tanah dan bangunan tersebut sekarang;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan Tergugat I. Dewi Kaelani adalah sekitar 200 m;
- Bahwa saksi yakin tidak ada jual beli antara Tergugat I. Dewi Kaelani dengan Penggugat yaitu H. Suratmo;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat



maupun kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi WINO :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena bertetangga tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar kalau Penggugat yaitu H. Suratmo menjual tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Jalan Hasanudin Rt. 005 Rw. 02 Lingkungan II Kel. Bandar Jaya Kec. Terbanggi Besar, Kab. Lampung Tengah;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah :

Utara : berbatasan dengan tanah Wino yaitu saksi  
Barat : berbatasan dengan jalan Hasanudin  
Timur : berbatasan dengan tanah Sukip  
Selatan : berbatasan dengan jalan

- Bahwa mengenai luas tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat yaitu H. Suratmo;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II. Dwi Purnomo yang merupakan anak dari Penggugat H. Suratmo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai akta jual beli sebagaimana bukti T.1-7 yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui proses jual beli atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui mengenai adanya hutang-piutang antara Tergugat II. Dwi Purnomo dengan Tergugat I. Dewi Kaelani;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 3. Saksi H. M. HERLABANG : (AHLI)

- Bahwa ahli adalah seorang notaris dan dalam perkara ini ahli akan menerangkan mengenai akta jual beli;
- Bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah akta otentik, apabila memenuhi syarat-syarat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 tentang PPAT yang merupakan aturan pelaksana dari PP No. 24 tahun 1997;



- Bahwa dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk tanah yang bersertifikat harus memenuhi syarat-syarat kepala BPN dari pasal 95 sampai pasal 101, yang salah satunya adalah calon penjual harus hadir di hadapan PPAT dimana akta tersebut akan dijual atau di tempat kedudukan PPAT;
- Apabila ada tanah di luar kabupaten tempat PPAT tersebut bertugas, maka PPAT tersebut tidak bisa mengeluarkan akta jual beli;
- Bahwa camat sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) diperbolehkan mengeluarkan akta jual beli apabila camat tersebut sudah mendapatkan SK PPATS dari Kepala BPN;
- Bahwa akta jual beli bisa saja keluar walaupun sertifikat aslinya belum dipecah;
- Bahwa sepengetahuan saksi apabila ada transaksi jual beli, maka calon pembeli membuat beberapa pernyataan antara lain "apabila diperoleh tanah tersebut, pembeli tidak akan mendapatkan kelebihan tanah yang telah diatur";
- Bahwa mengenai pajak berdasarkan peraturan kepala BPN dibebankan kepada pembeli dan penjual;
- Bahwa mengenai suatu akta yang palsu saksi tidak bisa menentukannya, tetapi prosedur penerbitan akta tersebut yaitu sebelum dibuatkan akta dilakukan pemeriksaan sertifikat oleh kantor BPN, lalu para pihak datang ke PPAT dengan membawa syarat-syarat seperti KTP, pajak dan sebagainya, kemudian para pihak menandatangani akta tersebut;
- Bahwa di dalam akta jual beli tersebut biasanya terdapat coretan-coretan yang diperlukan saja dan muncul nomor NIB;
- Bahwa apabila suatu akta jual beli tersebut sudah ditandatangani para pihak dan tandatangan tersebut diakuinya, maka akta jual beli tersebut adalah benar, tetapi apabila tanda tangan tersebut tidak diakuinya, maka harus dibuktikan keaslian dari akta tersebut;
- Bahwa setahu saksi pada umumnya jual beli tanah antara orang tua dan anak itu jarang terjadi, tetapi hibah;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya, yang masing-masing saksi pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

#### 1. Saksi BAIDAWI :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat



II, tetapi saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat III tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak ada hubungan pekerjaan;

- Bahwa saksi pernah datang ke rumah Tergugat I. Dewi Kaelani dengan tujuan untuk membeli minyak tanah, lalu ketika saksi berada di rumah Tergugat I datang dua orang yang tidak dikenal (suami-istri) dengan tujuan hendak meminjam uang dengan Tergugat I. Dewi Kaelani;
- Bahwa mengenai jumlah uang yang dipinjam oleh orang tersebut kepada Tergugat I. Dewi Kaelani saksi tidak tahu;
- Bahwa saat itu ada surat perjanjian antara Tergugat I. Dewi Kaelani dengan orang yang mau pinjam uang tersebut saksi juga membaca surat perjanjian tersebut dengan jaminan surat tanah, lalu saksi dijadikan saksi dalam surat perjanjian tersebut;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu nama orang yang pinjam uang kepada Tergugat I. Dewi Kaelani tersebut, tetapi setelah orang tersebut menandatangani surat perjanjian tersebut baru saksi mengetahui kalau orang tersebut bernama Dwi Purnomo;
- Bahwa saksi membenarkan surat perjanjian yang diperlihatkan dipersidangan berupa bukti T.1- 4;
- Bahwa saksi menandatangani surat perjanjian tersebut di rumah Tergugat I. Dewi Kaelani;
- Bahwa mengenai lokasi tanah yang menjadi jaminan utang tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Tergugat I. Dewi Kaelani sekitar 10 km, waktu itu saksi datang ke rumah Tergugat I. Dewi Kaelani adalah untuk mencari minyak tanah;
- Bahwa saksi tidak melihat penyerahan sejumlah uang dari Tergugat I. Dewi Kaelani kepada Tergugat II. Dwi Purnomo;
- Bahwa pada waktu itu saksi juga tidak melihat kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat I. Dewi Kaelani atau oleh Tergugat II. Dwi Purnomo, tetapi saksi hanya melihat akta jual beli yang diserahkan oleh Tergugat II. Dwi Purnomo dan surat perjanjian saja;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I. Dewi Kaelani adalah hubungan pembeli dan penjual karena Dwi Kaelani menjual minyak tanah;
- Bahwa seingat saksi isi perjanjian tersebut adalah pada pokoknya menerangkan apabila orang yang bernama Dwi Purnomo tersebut tidak bisa mengembalikan uang yang dipinjam dari Tergugat I. Dewi Kaelani sesuai dengan tanggal yang dijanjikan, maka jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik Dewi Kaelani;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai proses keluarnya akta jual beli tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan mengenai akta jual beli yang diperlihatkan dipersidangan sebagaimana bukti T.1- 7;



Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi SRI YULIDA :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan dengan Turut Tergugat yaitu camat Terbanggi Besar saksi tidak kenal dan saksi juga dengan Penggugat dan Tergugat I, II tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi pada malam hari pada tahun 2009 melihat Tergugat II. Dwi Purnomo dan kakaknya yang bernama Kris mengambil barang-barang dengan menggunakan mobil L-300 dan setelah saksi tanya kepada Tergugat II ternyata barang-barang tersebut akan dititipkan ke rumah orang tua Tergugat II, lalu saksi mengatakan "mendingan titipin ke rumah saya saja, karena kamu punya hutang sama saya", tetapi Tergugat II tetap menitipkan barang-barangnya ke rumah orang tua Tergugat II, lalu saksi pergi ke rumah orang tua Tergugat II dan mengatakan kepada orang tua Tergugat II dengan mengatakan bahwa Tergugat II mempunyai hutang kepada saksi dan saksi meminta izin mengambil barang-barang milik Tergugat II sebagai jaminannya;
- Bahwa saksi sering berhubungan dengan Tergugat II. Dwi Purnomo karena Tergugat II sering meminjam uang kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat II meminjam uang kepada saksi untuk membangun rumahnya yang sekarang menjadi obyek sengketa dan menurut Tergugat II apabila sudah selesai membangun rumah, maka rumah tersebut mau dijaminkan di bank, lalu hutang-hutang Tergugat II akan diselesaikan;
- Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan cerita Tergugat II pemilik tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah Tergugat II. Dwi Purnomo, dimana tanahnya tersebut di peroleh dari hak waris;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah Tergugat I. Dewi Kaelani;
- Bahwa Tergugat II. Dwi Purnomo sampai sekarang belum pernah membayar sama sekali hutangnya kepada saksi;
- Bahwa saksi sampai saat ini tidak mengetahui keberadaan Tergugat II. Dwi Purnomo;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat II. Dwi Purnomo juga ada mempunyai hutang kepada Tergugat I. Dewi Kaelani, namun saksi tidak mengetahui berapa jumlah hutangnya tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu bagaimana ceritanya akta jual beli tersebut bisa sampai ada di Tergugat I. Dewi Kaelani;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui alasannya Tergugat I menempati rumah milik Tergugat II tersebut;



- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli tersebut, namun saksi pernah mendengar dari Tergugat II. Dwi Purnomo mengenai akta jual beli tersebut;
- Bahwa menurut saksi bangunan rumah tersebut adalah milik dari Tergugat II. Dwi Purnomo karena setiap meminjam uang kepada saksi alasannya untuk membangun rumah;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui proses pembuatan akta jual beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I. Dewi Kaelani meminjamkan uangnya kepada Tergugat II. Dwi Purnomo sampai menjual emasnya;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II berkaitan dengan utang-piutang tersebut bahkan Tergugat II pernah datang ke rumah saksi dan mengatakan mau mengurus akta sama Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun rumah obyek sengketa tersebut adalah Tergugat II dan yang menempati rumah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi alasan Tergugat I menempati rumah milik Tergugat II tersebut yang sekarang menjadi obyek sengketa dikarenakan ada suatu perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

### 3. Saksi AHMAD SUKRI :

- Bahwa saksi pada tahun 2010 pernah mengantar Tergugat I Dewi Kaelani kepada Penggugat yaitu H. Suratmo sebanyak 3 (tiga) kali dan waktu yang mengantar ke tiga bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai isi pembicaraan antara Tergugat I dengan Penggugat, tetapi setahu saksi pembicaraan tersebut tidak ada titik temu, lalu saksi dan Tergugat I kembali pulang ke rumah;
- Bahwa pada waktu Penggugat lebih banyak diam hanya istri Penggugat yang mengatakan "saya tidak ada urusan dengan Tergugat I (Dewi Kaelani) dan Tergugat II (Dwi Purnomo);
- Bahwa setahu saksi permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah bahwa Tergugat pinjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan rumah dan akta yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan Tergugat I sekira 7 Km;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah dan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat I mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) dari Tergugat sebagai jaminan utang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II dan Penggugat, tetapi saksi mendengar bahwa Tergugat II adalah anak dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi maksud Tergugat I datang ke rumah Penggugat adalah untuk bermusyawarah mengenai utangnya Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah ke Kecamatan mengantar Tergugat I untuk menanyakan keaslian Akta Jual beli tersebut dan menurut Camat bahwa AJB tersebut adalah asli;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat penyerahan AJB tersebut dari Tergugat II kepada Tergugat I dan saksi juga tidak mengetahui pembuatan AJB tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai obyek tanah sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 yang dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I serta Tergugat I (Dewi Kaelani) dan atas pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta :

- Luas tanah keseluruhan adalah 570 M2 dan di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa seluas 240 M2, dengan batas-batas :
  - Utara berbatasan dengan rumah kontrakan milik Penggugat;
  - Barat berbatasan dengan jalan Gang Sawo
  - Selatan berbatasan dengan jalan Hasanudin
  - Timur berbatasan dengan rumah Sukip.
- Bahwa menurut keterangan tanah Sofannudin (saksi Penggugat) yang ikut dalam pemeriksaan setempat bahwa obyek sengketa berada di lingkungan II Kel. Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kab. Lampung Tengah;
- Bahwa yang menempati rumah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yaitu kuasa Penggugat dan Tergugat I (Dewi Kaelani) telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing pada tanggal 17 Nopember 2011;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi, dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara pemeriksaan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

#### 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)



**TENTANG HUKUM**

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Dewi Kaelani karena telah menempati rumah dan tanah milik Penggugat sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710 an. Suratmo/ Penggugat di atas tanah seluas 570 M2 sebagaimana bukti P-1, namun Tergugat I mendalilkan bahwa menempati rumah di atas tanah tersebut karena tanah dan rumah tersebut telah dijamin sebagai jaminan hutang oleh Tergugat II (Dwi Purnomo) yang merupakan anak dari Penggugat berupa akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Dwi Purnomo seluas 240 M2 sebagaimana bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I yang menempati rumah ditas tanah milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak ?

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilikk atas tanah seluas 570 M2 yang di atasnya ada bangunan rumah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1.710 yang diterbitkan tanggal 31 Maret 1999, dengan batas- batas :

Utara berbatasan dengan tanah milik Winno  
Timur berbatasan dengan tanah milik Sukip  
Selatan berbatasan dengan jalan Hasanudin  
Barat berbatasan dengan Gg. Sawo

Setempat dikenal sebagai jalan Hasanudin Rt/Rw. 005/02 Lingkungan II Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kab. Lampung Tengah;

- Bahwa tanah dan bangunan yang sedang dibangun tersebut adalah milik Penggugat dan belum pernah dijual atau dialihkan atau ditukar atau dihibahkan kepada siapapun baik sebagian maupun seluruhnya;
- Bahwa Tergugat I tanpa alas hak dan dasar hukum yang sah telah menyerobot dan menempati tanah berikut bangunan milik Penggugat yang masih kosong tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menjual atas bidang tanah seluas 240 M2 sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual beli No. 1299/TBR/ 2008, tertanggal 26 Nopember 2008 berikut bangunan yang sedang dibangun kepada tergugat II (Dwi Purnomo) dan Penggugat juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Nopember 2008;

- Bahwa sertifikat hak milik No. 1.710 milik Penggugat atas tanah tersebut masih utuh dan belum dipecah serta masih ada pada Penggugat;
- Bahwa yang membangun rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil- dalil gugatan Penggugat tersebut ternyata **telah disangkal** oleh Tergugat I melalui kuasanya dengan mengemukakan hal- hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II. Dwi Purnomo memiliki hutang kepada Tergugat I Dewi Kaelani yaitu pertama pada tanggal 10 September 2009 sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), kemudian kedua pinjam lagi pada tanggal 12 Oktober 2009 sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) dan ketiga pinjam lagi pada tanggal 22 Januari 2010 berupa emas sebanyak 400 gram dan setelah dijual emas tersebut senilai Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah), sehingga total pinjaman Tergugat II. Dwi Purnomo kepada Tergugat I. Dewi Kaelani adalah sebesar Rp. 148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa alasan Tergugat II. Dwi Purnomo meminjam uang kepada Tergugat I. Dewi Kaelani adalah untuk menambah usaha Tergugat II dan Tergugat II berjanji akan melunasi hutang- hutangnya tersebut pada tanggal 25 Januari 2010;
- Bahwa setelah jatuh tempo ternyata Tergugat II. Dwi Purnomo tidak bisa mengembalikan hutang- hutangnya tersebut kepada Tergugat I. Dewi Kaelani, karena terus didesak, lalu Tergugat II Dwi Purnomo membuat surat perjanjian dengan Tergugat I. Dewi Kaelani, yang isinya :

1. Bahwa pihak pertama (Tergugat II) telah memakai uang titipan sebagai bukti kwitansi tertanggal 12 Oktober 2009, 10 September 2009 dan 22 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Pihak pertama yang dipegang oleh pihak kedua (Tergugat I) dengan jaminan tanah berikut rumah dengan Akta jual beli Nomor : 1299/TBR/2008;
2. Pihak Pertama berjanji akan mengembalikan uang titipan tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2010;
3. Pihak pertama berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat dikembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua;

Surat perjanjian tersebut ditandatangani oleh Tergugat II sebagai pihak pertama dan Tergugat I sebagai pihak kedua serta turut mengetahui saksi- saksi dan diketahui oleh

#### 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)



Camat Terbanggi Besar dan Lurah Bandar Jaya Barat;

- Bahwa penyerahan Akta jual beli No. 1299/TBR/2008 dari Tergugat II kepada Tergugat I sebagai jaminan diketahui oleh saksi Sutono selaku Ketua RT. 005, saksi Kadim sebagai Ketua Rw. 02 dan saksi lain yaitu Suharno, Baidawi dan istri Tergugat II yang bernama Arizona;
- Bahwa karena Tergugat II adalah anak dari Penggugat selanjutnya Tergugat I mendatangi rumah Penggugat dengan maksud untuk menyelesaikan masalah utang-piutang antara Tergugat I dan Tergugat II, namun Penggugat tidak menanggapi dan tidak mau tahu;
- Bahwa oleh karena hutang-piutang antara Tergugat I dan II tidak selesai, lalu Tergugat I diusir oleh suaminya maka selanjutnya Tergugat I menempati rumah di atas tanah sebagaimana Akta jual beli yang dijaminan tersebut;
- Bahwa menurut keterangan saksi Sri Yulida yang membangun rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah Tergugat II. Dwi Purnomo, karena setiap Tergugat II. Dwi Purnomo meminjam uang kepada saksi Sri Yulida selalu dengan alasan untuk membangun rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat ternyata telah disangkal oleh Tergugat I, maka sesuai dengan undang-undang kewajiban pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-2 serta 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi SOFANNUDIN, dan saksi WINO, serta 1 (satu) orang ahli yaitu H. M. HERLAMBAK;

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah berupa fotocopy yang telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I juga untuk menyangkal dalil- dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti- bukti lawan (*Tegen Bewijs*) berupa fotocopy surat- surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-8 dan telah dibubuhi dengan materai yang cukup dan setelah diteliti ternyata kesemuanya juga sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-8 berupa sertifikat hak milik No. 1.710 tahun 1999 Tergugat I tidak dapat memperlihatkan bukti aslinya, karena menurut Tergugat I bukti aslinya tersebut ada pada Penggugat karena belum ada pemecahan atas akta jual beli No. 1299/TBR/2008;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasanya telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu : Saksi Baidawi, saksi Sri Yulida dan saksi Ahmad Sukri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil- dalil dari Penggugat dan Tergugat I serta bukti surat- surat dan saksi- saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai rumah yang berdiri di atas tanah seluas 240 M2, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 1.710 atas nama Suratmo dengan luas 570 M2 sebagaimana bukti P-1, dengan batas- batas :

Utara : berbatasan dengan tanah Wino  
Barat : berbatasan dengan jalan Hasanudin  
Timur : berbatasan dengan tanah Sukip  
Selatan : berbatasan dengan jalan

- Bahwa benar Tergugat II. Dwi Purnomo adalah anak kandung dari Penggugat yaitu H. Suratmo;
- Bahwa benar Tergugat II. Dwi Purnomo memiliki hutang kepada Tergugat I Dewi Kaelani yaitu sebesar Rp. 148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan bukti kwitansi tanggal 10 September 2009 sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), bukti kwitansi tanggal 12 Oktober 2009 sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) dan bukti kwitansi tertanggal 22 Januari 2010 sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sebagaimana bukti T.I- 1, T.I- 2 dan T.I- 3;
- Bahwa benar antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo telah membuat perjanjian untuk penyelesaian hutangnya tersebut, dimana isi perjanjian tersebut adalah :
  - a. Bahwa pihak pertama (Tergugat II) telah memakai uang titipan sebagai bukti kwitansi tertanggal 12 Oktober 2009, 10 September 2009 dan 22 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Pihak pertama yang dipegang oleh pihak kedua (Tergugat I) dengan jaminan tanah berikut rumah dengan Akta jual beli Nomor : 1299/TBR/2008;
  - b. Pihak Pertama berjanji akan mengembalikan uang titipan tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2010;
  - c. Pihak pertama berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat dikembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua, sebagaimana bukti T.I- 4
- Bahwa benar obyek sengketa tersebut yaitu berupa tanah dan rumah seluas 240 M2 sebagaimana Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 telah dijaminan oleh Tergugat II. Dwi Purnomo kepada Tergugat I. Dewi Kaelani;
- Bahwa benar setelah jatuh tempo yang ditentukan Tergugat II. Dwi Purnomo tidak bisa mengembalikan hutangnya tersebut kepada Tergugat I. Dewi kaelani, malah Tergugat II. Dwi Purnomo telah kabur dan tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa benar Tergugat I. Dewi Kaelani telah mendatangi

#### 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

Penggugat untuk menyelesaikan masalah hutangnya Tergugat II. Dwi Purnomo (anaknya Penggugat), namun Penggugat tidak mau tahu urusan antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo;

- Bahwa benar karena masalah hutang antara Tergugat I Dewi kaelani dan Tergugat II Dwi Purnomo tidak ada penyelesaiannya, maka Tergugat I. Dewi Kaelani diusir oleh suaminya dan selanjutnya Tergugat I. Dewi Kaelani menempati obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil- dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan *apakah benar Tergugat I Dewi Kaelani telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menempati rumah di atas tanah milik Penggugat yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut di atas;*

Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1.710 an. Suratmo seluas 570 M2 tersebut belum pernah dipindah tangankan baik dijual, ditukar atau dihibahkan kepada siapapun juga dan Penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 tersebut dan yang membangun rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah Penggugat, sedangkan Tergugat I mendalilkan bahwa Tergugat I menempati rumah tersebut dikarenakan adanya Akta Jual beli yang dijaminan oleh Tergugat II. Dwi Purnomo yang merupakan anak Penggugat yang memiliki hutang kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa benar pemilik atas tanah seluas 570 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1.710 sebagaimana bukti P-1 dan bukti T.I- 8 adalah Penggugat dan di dalam tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang belum selesai di atas tanah seluas 240 M2 sebagaimana Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 sebagaimana bukti T.I- 7;

Menimbang, bahwa benar Sertifikat Hak Milik No. 1.710 milik Penggugat tersebut belum pernah dipecah, namun atas tanah tersebut ternyata sudah ada Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 antara Penggugat dengan Tergugat II. Dwi Purnomo dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) atas tanah seluas 240 M2, yang ditandatangani oleh Pihak pertama yaitu Penggugat dan pihak kedua yaitu Tergugat II atas persetujuan istri Penggugat yaitu Tamini dan disaksikan oleh Erwin Done dan Arizona (istri Tergugat II) dan ditandatangani oleh Camat Terbanggi Besar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa atas Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 sebagaimana bukti T.I- 7 tersebut Penggugat menyangkalnya bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada siapapun juga baik sebagian maupun

#### 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

seluruhnya dan Penggugat juga menyangkal telah menandatangani Akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I. Dewi Kaelani sampai bisa memiliki Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 tersebut dikarenakan adanya hutang-piutang antara Tergugat II. Dwi Purnomo kepada tergugat I. Dewi Kaelani yang jumlah sebesar Rp. 148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), karena Tergugat II. Dwi Purnomo tidak bisa mengembalikan hutang-hutangnya tersebut selanjutnya Tergugat II. Dwi Purnomo membuat surat perjanjian dengan Tergugat I. Dewi Kaelani yang isinya adalah :

- a. Bahwa pihak pertama (Tergugat II) telah memakai uang titipan sebagai bukti kwitansi tertanggal 12 Oktober 2009, 10 September 2009 dan 22 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Pihak pertama yang dipegang oleh pihak kedua (Tergugat I) dengan jaminan tanah berikut rumah dengan Akta jual beli Nomor : 1299/TBR/2008;
- b. Pihak Pertama berjanji akan mengembalikan uang titipan tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2010;
- c. Pihak pertama berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat dikembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua, sebagaimana bukti T.I- 4

Menimbang, bahwa pada batas waktu yang ditentukan Tergugat II. Dwi Purnomo ternyata tidak bisa membayar hutang-hutangnya tersebut kepada Tergugat I. Dewi Kaelani sesuai perjanjian tersebut Tergugat I lalu menempati rumah dan yang dijaminan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui saksi-saksinya yaitu saksi Sofannudin dan saksi Wino menerangkan, bahwa tanah dan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah benar milik Penggugat, dimana sebelumnya tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat yaitu Pak Ali dan diwariskan kepada Penggugat dan Penggugat menguasai tanah tersebut sejak tahun 1972, namun kedua saksi tersebut tidak mengetahui adanya Akta Jual beli antara Penggugat dengan anaknya yaitu Tergugat II. Dwi Purnomo dan kedua saksi tersebut juga menerangkan tidak tahu mengenai masalah hutang-piutang antara Tergugat I. Dewi Kaelani dengan Tergugat II. Dwi Purnomo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sesuai fakta yang terungkap dipersidangan akan mempertimbangkan mengenai hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo, yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat II. Dwi Purnomo untuk menjalankan usahanya yaitu menjual kebutuhan pokok telah meminjam uang kepada Tergugat I. Dewi Kaelani sebanyak 3 kali, yaitu pertama pada tanggal 10 September 2009 sebesar

#### 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

Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti T.I- 1, kedua pada tanggal 12 Oktober 2009 sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) sebagaimana bukti T.I- 2 dan ketiga pada tanggal 22 Januari 2010 sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sebagaimana bukti T.I- 3;

Menimbang, bahwa karena Tergugat II. Dwi Purnomo tidak bisa mengembalikan hutang- hutangnya tersebut pada tanggal 25 Januari 2010 sebagaimana yang dijanjikan, selanjutnya antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo membuat surat perjanjian (bukti T.I- 4) yang ditanda tangani oleh Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo dan disaksikan serta ditanda tangani oleh istri Tergugat II. Dwi Purnomo yaitu Arizona serta ditandatangani oleh Camat Terbanggi besar , yang isi perjanjian tersebut adalah :

- a. Bahwa pihak pertama (Tergugat II) telah memakai uang titipan sebagai bukti kwitansi tertanggal 12 Oktober 2009, 10 September 2009 dan 22 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Pihak pertama yang dipegang oleh pihak kedua (Tergugat I) dengan jaminan tanah berikut rumah dengan Akta jual beli Nomor : 1299/TBR/2008;
- b. Pihak Pertama berjanji akan mengembalikan uang titipan tersebut paling lambat tanggal 31 Desember 2010;
- c. Pihak pertama berjanji dan bersedia apabila pada tanggal yang telah dijanjikan tidak dapat dikembalikan, maka sebagai jaminan surat tanah berikut rumah akan menjadi milik pihak kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk penyelesaian hutang- piutang antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo, kemudian Tergugat I. Dewi Kaelani diantar oleh saksi Ahmad Sukri mendatangi rumah Penggugat yang merupakan orang tua dari Tergugat II. Dwi Purnomo, namun hasilnya ternyata Penggugat tidak mau tahu mengenai hutang piutang dari Tergugat II. Dwi Purnomo dan sekarang ini Tergugat II. Dwi Purnomo tidak diketahui keberadaannya lagi;

Menimbang, bahwa karena masalah hutang piutang antara Tergugat I. Dewi Kaelani dan Tergugat II. Dwi Purnomo tidak ada penyelesaian, maka Tergugat I. Dewi Kaelani disalahkan oleh suaminya yang mengakibatkan Tergugat I. Dewi Kaelani diusir oleh suaminya, dan selanjutnya karena batas waktu pembayaran hutang tersebut sudah lewat, selanjutnya Tergugat I. Dewi kaelani menempati tanah dan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut dengan membuat surat pernyataan menempati tanah dan rumah dan disaksikan oleh pamong setempat dan diketahui oleh Lurah Bandar Jaya Barat, sebagaimana bukti T.I- 5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai *Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008*, yaitu sebagai berikut :

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat dengan tegas membantah adanya Akta jual beli tersebut dan tidak mengakui adanya tanda tangan pada akta tersebut;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008, dibuat oleh Camat Terbanggi Besar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Adi Sri Yono, S.Sos pada tanggal 26 Nopember 2008, dimana Akta jual beli tersebut menerangkan adanya hubungan hukum jual beli tanah antara Suratmo selaku pihak pertama dengan Dwi Purnomo selaku pihak kedua atas tanah seluas 240 M2 yang merupakan bagian dari tanah hak milik No. 1.710 seluas 570 M2, surat ukur/ gambar situasi No. 142/1999, dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Suratmo  
Sebelah Selatan : tanah milik Sukip  
Sebelah Barat : jalan kampung/ kelurahan  
Sebelah Timur : jalan kampung/ kelurahan

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Suratmo selaku pihak pertama dan Dwi Purnomo selaku pihak kedua yang disetujui oleh Tamini istri dari Penggugat dan disaksikan oleh Erwin Done dan Arizona (istri dari dari Tergugat II. Dwi Purnomo) dan ditandatangani oleh Adi Sriyono. S.Sos Camat/ selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Terbanggi Besar;

Menimbang, bahwa di dalam Akta Jual beli tersebut juga melekat Surat pernyataan dari Dwi Purnomo selaku Tergugat II yang merupakan calon pembeli atas sebidang/ sebagian dari tanah hak milik No. 1.710 surat ukur/ gambar situasi No. 142/1999, tanggal 24 Maret 1999 dengan luas 240 M2, dengan batas- batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Suratmo  
Sebelah Selatan : tanah milik Sukip  
Sebelah Barat : jalan kampung/ kelurahan  
Sebelah Timur : jalan kampung/ kelurahan

Selain itu juga melekat di dalam Akta jual beli adalah Surat Setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB), yang tertera wajib pajaknya adalah Dwi Purnomo, yang dibuat pada tanggal 26 Nopember 2008 yang ditandatangani oleh Dwi Purnomo selaku wajib pajak dan diketahui oleh Camat Terbanggi Besar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 yang dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I serta Tergugat I (Dewi Kaelani) dan atas pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta : bahwa obyek sengketa yaitu rumah dan tanah seluas 240 M2 merupakan bagian dari luas tanah 570 M2 sebagaimana bunti P-1, dengan batas- batas :

- Utara berbatasan dengan rumah kontrakan milik Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan jalan Gang Sawo
- Selatan berbatasan dengan jalan Hasanudin
- Timur berbatasan dengan rumah Sukip.

Bahwa batas- batas obyek sengketa tersebut ternyata sesuai dengan batas- batas sebagaimana Akta jual beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat :

- bahwa benar obyek sengketa yaitu tanah seluas 240 M2 dan bangunan yang ada di atasnya adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat seluas 570 M2 sebagaimana bukti P-1 dan T.I- 8;
- bahwa benar Tergugat II. Dwi Purnomo memiliki hutang kepada Tergugat I. Dewi Kaelani dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti T.I- 1, T.I- 2 dan T.I- 3 dan hutang tersebut belum dibayar;
- bahwa benar untuk menjamin hutangnya tersebut Tergugat II. Dwi Purnomo telah menjaminkan tanah dan bangunan yang dibelinya dari Penggugat sebagaimana bukti T.I- 7 kepada Tergugat I. Dewi Kaelani;
- bahwa benar Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 adalah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II. Dwi Purnomo dan kepemilikan atas tanah seluas 240 M2 dan bangunan di atasnya tersebut adalah milik dari Tergugat II. Dwi Purnomo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum dari gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat **point 2** yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim dikarenakan Tergugat I. Dewi Kaelani menempati rumah di atas tanah seluas 240 M2 karena adanya Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 yang dijaminkan oleh Tergugat II. Dwi Purnomo sebagai jaminan hutang, maka perbuatan Tergugat I. Dewi Kaelani yang menempati rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, selain itu Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Tergugat selaku PPAT Kecamatan terbanggi Besar, adalah sah, karena Penggugat selama persidangan tidak bisa membuktikan bahwa pembuatan Akta jual beli tersebut adalah rekayasa/ fiktif dan saksi ahli yang diajukan oleh Penggugat yaitu H. M. Herlambang menerangkan bahwa ahli tidak bisa menentukan bahwa akta jual beli dalam perkara aquo tersebut adalah asli atau tidak, selain itu Majelis hakim berpendapat apabila Penggugat merasa yakin kalau Akta Jual beli tersebut adalah palsu atau fiktif, maka

#### 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

Tergugat II yang merupakan anak kandungnya atau sasi Tamini yang merupakan istri Penggugat dan saksi Erwin Done dan saksi Arizona yang merupakan menantu Penggugat akan berusaha hadir sebagai saksi untuk membela kepentingan Penggugat, namun ternyata Tergugat II. Dwi Purnomo tidak pernah hadir dipersidangan begitupun juga dengan saksi-saksi yang lainnya dan Penggugat telah mendudukan Camat Terbanggi Besar yaitu Adi Sriyono, S.Sos sebagai Turut Tergugat, sehingga tidak mempunyai kewajiban untuk hadir dipersidangan ini sebagai saksi, oleh karena itu petitum point 2 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat **point 3** yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa, karena selama persidangan majelis hakim tidak pernah melakukan sita jaminan atas obyek sengketa, maka petitum point 3 pun harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat **point 4** yang menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 1.710 duterbitkan tanggal 31 Maret 1999, luas tanah 570 M2, surat ukur tanggal 24 Maret 1999 No. 142/1999 atas nama Suratmo, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Sertifikat hak milik tersebut adalah sah dan benar atas nama Suratmo, namun karena telah ada Akta Jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008, maka demi hukum sertifikat tersebut harus dipecah sebagaimana Akta jual beli No. 1299/TBR/2008 tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan penggugat **point 5** yang menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta jual beli No. 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Adi Sriyono. S.Sos Camat selaku PPAT Kecamatan Terbanggi Besar (Turut Tergugat) dan Akta atau surat jual beli atau surat bukti peralihan hak atau akta penjaminan dari Akta jual beli No. 1299/TBR/2008 tanggal 26 Nopember 2008 yang dibuat dihadapan Adi Sriyono. S.Sos Camat selaku PPAT Kecamatan terbanggi Besar (Turut Tergugat), Majelis hakim berpendapat bahwa Akta jual beli tersebut adalah sah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II. Dwi Purnomo dihadapan Camat selaku PPAT Kec. Terbanggi Besar, karena apabila Akta jual beli tersebut adalah cacat hukum, maka Tergugat II Dwi Purnomo yang merupakan anak kandung dari Penggugat akan berusaha membela kepentingan orang tuanya tersebut, namun faktanya Tergugat II sendiri tidak pernah hadir dipersidangan dan saksi-saksi yang menandatangani Akta jual beli tersebut yaitu saksi Tamini yang merupakan istri dari Penggugat dan Arizona yang merupakan istri dari Tergugat II atau menantu dari Penggugat tidak dijadikan saksi oleh Penggugat untuk membuktikan asli atau tidak Akta jual beli tersebut, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Akta jual beli tersebut adalah cacat hukum, sehingga dengan demikian petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

### 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

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 6, 7, 8, 9 dan 10, karena ternyata Penggugat tidak bisa membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dewi Kaelani tersebut, maka dengan demikian petitum point 6, 7, 8, 9 dan 10 tersebut harus juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah gagal untuk membuktikan dalil-dalil pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dinyatakan gagal dalam membuktikan gugatannya tersebut sehingga Penggugat dalam perkara ini adalah pihak yang dikalahkan maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka pada akhirnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa apa yang tertera pada amar putusan dibawah ini sudah tepat dan adil bagi kedua belah pihak dan tidak melampaui batas kewenangan.

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dari pasal-pasal perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan.

## M E N G A D I L I :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 1299/TBR/2008, tanggal 26 Nopember 2008, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Camat selaku PPAT Kec. Terbanggi Besar adalah sah menurut hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.529.000,- (satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih, pada hari : **JUMAT** tanggal 25 **NOPEMBER** 2011 oleh kami : **POPOP RIZANTA. T, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **IWAN GUNAWAN, S.H.** dan **DEDI WIJAYA SUSANTO, S.H., M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : **SENIN**, tanggal **28 NOPEMBER 2011** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh masing- masing Hakim Anggota dengan dibantu oleh **CHAIRULLAH, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Gunung

#### 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

Sugih dan dihadiri oleh Penggugat beserta dengan kuasa hukumnya dan dihadiri oleh Tergugat I beserta dengan Kuasa Hukumnya dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**IWAN GUNAWAN, S.H.**  
**S.H., M.H.**

**POPOP RIZANTA, T.**

**DEDI WIJAYA SUSANTO, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**CHAIRULLAH, S.H.**

**Perincian Biaya :**

- PNBP	:	Rp.	30.000,-
- Panggilan	:	Rp.	885.000,-
- Pemeriksaan setempat	:	Rp.	600.000,-
- Materai putusan	:	Rp.	6.000,-
- Redaksi putusan	:	Rp.	5.000,-
- Leges putusan	:	Rp.	<u>3.000,-</u>

**J u m l a h** : **Rp. 1.529.000,-**

(*Satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu rupiah*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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