



PUTUSAN

Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sugeng, tempat/tanggal lahir Surabaya, 13 Agustus 1968, Umur 57 tahun, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Warga Negara WNI, alamat UKA 20-A nomor 7 RT 011, RW 002, Kelurahan Sememi Kecamatan Benowo Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya MOCHAMAD NASIQ, SH., dan Heri Kiswanto, SH., keduanya Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat "Mohammad Nasiq, SH. & Rekan beralamat di Jl. Raya Kepatihan No. 109 RT. 04 RW 02 Kelurahan Kepatihan Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2022 dan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Gresik dibawah register nomor 397/SK/X/2022/PN Gsk tanggal 24 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

Lawan:

Sutikno, Jenis Kelamin Laki-laki, beralamat Jl. Kedayang RT. 003 RW. 002 Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 24 Oktober 2022 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah Pemilik Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik sebagaimana yang tertulis dalam Buku C Nomor 1066, Persil 15, Klas dII, seluas 104 M2 dengan No Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.09.08.01.06276, tanggal 1 Juli 2019 dengan batas – batas :

Utara : Jalan

Timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Hak Milik MUKIS

Barat : Tanah Hak Milik DARMI.

Dengan Nomer Pemberitahuan Surat Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 35.25.090.001.004 – 0158.0

2. Bahwa antara **Penggugat dan Tergugat telah melakukan Jual Beli Obyek Aquo sebelum terbit Sertifikat Hak Milik Atas Nama Penggugat, dikarenakan Obyek Aquo yang akan dilakukan jual beli belum bersertifikat Hak Milik.**

3. Bahwa pada **tanggal 16 Juli 2019** Penggugat dan Tergugat melakukan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang, RT 003 RW. 02, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik seluas 104 M2 sesuai **Akta Jual Beli No. 57/2019 yang dibuat oleh PPAT LATIFAH HANIM S.H. beralamat di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 14 (Bunder – dahanrejo) Gresik dan Penggugat telah membayar LUNAS dengan harga sebesar Rp. 201.040.000,- (Dua Ratus Satu juta Empat Puluh Ribu Rupiah).** _

4. Bahwa setelah dilakukan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat mengajukan Peningkatan Hak menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik.

5. Bahwa sebagaimana Akta Jual Beli No. 57/2019 yang dibuat oleh PPAT LATIFAH HANIM S.H. tanggal 16 Juli 2019 **Pasal 1 yang berbunyi “Tergugat sudah tidak mempunyai Hak lagi terhadap Objek Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang, RT 003 RW. 02, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik”.** Artinya sejak tanggal 16 Juni 2019 Tergugat sudah tidak mempunyai Hak lagi terhadap Tanah sengketa aquo.

6. Bahwa sejak dilakukannya Jual beli hingga saat ini, Tergugat ternyata tidak segera mengosongkan objek sengketa aquo , sehingga Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



untuk menggantikan kerugian tersebut” yang sangat merugikan hak-hak dan kepentingan Penggugat selaku pemilik sah atas Obyek Sengketa tersebut.

7. Bahwa, karenanya Tergugat harus dihukum untuk segera Mengosongkan Objek Sengketa Aquo dan harus membayar Ganti Rugi baik secara Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat, yang meliputi :

- Ganti Rugi Materiil berupa :
 - o Hilangnya Keuntungan Penggugat, apabila uang tersebut dipergunakan untuk keuntungan bisnis bila dihitung setiap bulannya Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sejak setelahnya jual beli yaitu mulai bulan Agustus 2019 hingga sekarang yaitu :
Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) x 39 Bulan = Rp. 195.000.000,- (Seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dan terus berjalan hingga Perkara Berkekuatan Hukum Tetap.
- Ganti Rugi Immateriil berupa :
 - o hilangnya ketenangan hidup, munculnya keresahan dan kecemasan sehubungan dengan timbulnya masalah ini, yang besarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan pembayaran ganti rugi tersebut, maka kerugian Penggugat senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

8. Bahwa, dikarenakan dalam perkara ini Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka merupakan pihak yang harus dikalahkan, karenanya Tergugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

9. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak sia – sia serta adanya kekhawatiran Tergugat akan mengalihkan seluruh Hartanya selama pemeriksaan perkara aquo, maka adalah sangat beralasan apabila terhadap seluruh Harta kekayaan Tergugat baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak yang sekarang ada maupun dikemudian hari ada agar diletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum **(onrechmatige daad) terhadap PENGGUGAT;**;



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang, RT 003 RW. 02, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik.

4. Menghukum TERGUGAT ataupun siapa saja yang menguasai untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang, RT 003 RW. 02, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas sebagai berikut :

- ✓ Sebelah utara : Jalan
- ✓ Sebelah timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA
- ✓ Sebelah selatan : Tanah Hak Milik MUKIS
- ✓ Sebelah barat : Tanah Hak Milik DARMI

sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik **Surat Ukur Nomor 02996/12090801/2019 Tanggal 13 Agustus 2019 kepada PENGGUGAT ;**

5. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi

Materiil berupa :

- o Hilangnya Keuntungan Penggugat, apabila uang tersebut dipergunakan untuk keuntungan bisnis bila dihitung setiap bulannya Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) sejak setelahnya jual beli yaitu mulai bulan Agustus 2019 hingga sekarang yaitu :
 $Rp. 5.000.000,- (Lima\ Juta\ Rupiah) \times 39\ Bulan = Rp. 195.000.000,- (Seratus\ Sembilan\ Puluh\ Lima\ Juta\ Rupiah)$ dan terus berjalan hingga Berkekuatan Hukum Tetap.

Immateriil berupa :

- o hilangnya ketenangan hidup, munculnya keresahan dan kecemasan sehubungan dengan timbulnya masalah ini, yang besarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan pembayaran ganti rugi tersebut, maka kerugian Penggugat senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

6. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) Perhari terhadap keterlambatan bayar Ganti Rugi Materiil maupun Immateriil sejak Putusan Pengadilan Negeri Gresik diucapkan, apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi Putusan

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh Aset bergerak dan tidak bergerak Tergugat yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya atas nama Mochammad Nasiq, SH. sedangkan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya Nono Subandi, SH. adalah Advokat pada Kantor Hukum "Nono Subandi and partners" yang berdomisili hukum di jalan Raya Bibis No. 22-23 Tandes Surabaya berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 6 Nopember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik di bawah register nomor 422/SK/XI/2022/PN Gsk tanggal 7 Nopember 2022.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil dalil Penggugat secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali:

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang menyatakan pihak Tergugat tidak segera mengosongkan obyek sengketa a quo terkait Jual Beli sesuai dengan Akta Jual Beli No.57/2019 tanggal,16 Juli 2019, dengan harga Rp.210.040.000,- (Dua Ratus Satu Juta Empat Puluh Ribu Rupiah), terkait dengan Akta Jual Beli sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak benar, karena pada saat itu antara Penggugat dan Tergugat bersepakat obyek perkara a quo dibuat sebagai agunan/jaminan mengajukan kredit ke Bank , atas nama Penggugat , selanjutnya Tergugat dan Penggugat sepakat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di Notaris/PPAT;

2. Bahwa alasan Penggugat untuk membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) di Notaris/PPAT , alasannya PPJB dibuat karena

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



tidak ada transaksi pembayaran atas Obyek Perkara antara Penggugat dan Tergugat, dan alasan lainnya masih ada perbedaan dalam dokumen Buku C Desa antara lain :

- **Nomor persil** yang tertulis dalam Petok obyek perkara adalah **Persil 13**, yang dimiliki Tergugat **Persil 15**
- **Nama Pemilik** dalam obyek perkara tidak jelas dalam Petok D Nama Pemilik Almarhum Arifin P. Sudjono;
- **Nomor Petok** Obyek Perkara tertulis **745** dan luasnya 104 M2, Nomer Petok D tertulis **743** Luas 300 M2 .

3. Bahwa ternyata bukan PPJB yang terbit tetapi AJB yang diterbitkan, dengan demikian sangat menguntungkan Penggugat, sedangkan Tergugat sangat dirugikan, yaitu :

- Harga dibuat Tergugat tidak dengan benar, karena harga pasar saat itu sekira tahun 2019 Obyek perkara seharga Rp. 400.000.000,- (empat ratus Juta Rupiah) ;
- Notaris/PPAT LATIFAH HANIM, SH tidak membacakan aktenya, dan sampai perkara ini di sidangkan Tergugat tidak pernah diberikan Turunan Akte tersebut ;
- Dalam AJB tersebut Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada Tergugat .

4. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), mengenai hal ini Tergugat menyampaikan argumentasi hukum sebagai berikut :

4.1 Penggugat secara tegas dan jelas menyatakan bahwa gugatan yang di ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik perihal "Gugatan Perbiatan Melawan Hukum", atas AJB Nomor 57/2019, yaitu dalam dalil gugatan Penggugat dalam point 5 "menyebutkan/menguraikan bahwa Jual beli terhadap Obyek Perkara aquo dilaksanakan tanggal 16 **Juli** 2019, ternyata dalam posita sejak tanggal 16 **Juni** 2019 Tergugat dinyatakan sudah tidak mempunyai Hak lagi terhadap tanah sengketa aquo, dengan demikian Penggugat Tidak cermat dalam menyusun posita gugatannya ;

4.2 Ketidacermatan Penggugat dalam menyusun posita gugatannya menjadikan gugatan a quo kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik



Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1974 yang pada pokoknya menyatakan “ *Jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima* “, dengan demikian gugatan Penggugat telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), ;

Berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dengan demikian , Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalil-dalil Tergugat sebagaimana tercantum DALAM EKSEPSI dianggap diulang dan menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian POKOK PERKARA ini :

1. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat dalam jawaban ini .
2. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat satu per satu dalam gugatannya. Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil yang dianggap penting untuk diberikan penegasan, penjelasan, dan/atau penerangan guna menguatkan dalil-dalil Tergugat .
3. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat nomor 1 yang secara tegas diuraikan bahwa obyek Perkara yang tertera dalam Buku C Nomor 1066 Persil 15 Klas dII, seluas 104 m2 , yang tidak tertulis nama pemilik dan Nomor Petok , dijadikan dasar penerbitan Akte Jual Beli no. 57/2019 di tanggal 16 Juli 2019 dibuat oleh Notaris/PPAT Latifah Hanim, SH. , Tergugat beralasan karena masih ada perbedaan , bukti dokumen yang dimiliki Tergugat atas Obyek Perkara a quo yaitu tertulis Petok No. 743 , Buku C No. 1066, Persil 13 Luas 300 M2 dan atas nama Pemilik Arifin P. Sudjono almarhum , selaku orang tua Tergugat. Mengingat desakan dari Penggugat dan dengan alasannya untuk mengajukan pinjaman ke Bank , akhirnya Tergugat memohon kepada Tergugat untuk dijalankan dengan membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) saja, karena hanya digunakan mengajukan kredit di Bank, Penggugat setuju.
4. Bahwa dengan persetujuan Penggugat tersebut, Tergugat menghubungi Kepala Desa Kedayang Kecamatan Kebomas, dibuatkan

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



surat-surat pendukung untuk proses PPJB, dan dihadapan Kepala Desa Tergugat menerangkan ini tidak dilakukan jual beli melainkan akan dibuat jaminan pinjaman ke Bank, setelah surat-surat selesai dari Kantor Desa Kedayang, oleh Tergugat diserahkan kepada Penggugat, selanjutnya dalam proses ke Notaris dilakukan Tergugat sendiri tidak melibatkan Tergugat .

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Penggugat telah melakukan jual beli obyek a quo dengan dibuat AJB, karena Notaris/PPAT tidak menerangkan dan tidak membacakan maka saat itu yang di tanda tangani Tergugat dan istri tergugat adalah PPJB bukan AJB, dan Tergugat yakin PPJB karena obyek perkara belum bersertipikat, dan Penggugat secara tegas mengakui bahwa obyek Perkara belum bersertipikat dalam dalil gugatan Penggugat nomor 2 dan nomor 3) , oleh karena Obyek perkara belum bersertipikat maka tidak dibenarkan dilakukan jual beli dengan dibuat Akte Jual Beli oleh Notaris/PPAT , dengan demikian dalil Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

6. Bahwa Tergugat menolak obyek perkara tersebut telah menjadi Sertipikat Hak Milik No.03885 atas nama SUGENG (Penggugat) yang diajukan berdasarkan AJB No.57/2019 , karena kalau dibenarkan ada jual beli, maka syaratnya Pembeli/Penggugat harus bayar lunas sesuai harga saat itu (th. 2019) dihadapan Notaris, sedangkan dalam proses ini Tergugat tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat baik dihadapan Notaris maupun diluar Notaris, dengan demikian cukup alasan agar AJB No. 57/2019 dibatalkan atau setidaknya diperintahkan untuk diperbaiki.

7. Bahwa dalam persidangan mediasi telah mengalami kegagalan walau Tergugat sudah menawarkan ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) akan tetapi ditolak oleh Tergugat , maka dalam sidang lanjutan ini Tergugat tetap ingin permasalahan ini diselesaikan dengan damai dan Tergugat tetap menawarkan uang penggantian sebesar Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat , alasan Tergugat menawar ini karena ada keawatiran timbulnya sengketa/perkara baru yang akan melibatkan banyak pihak .

8. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada nomor 6 ,7 dan 8 . karena Penggugat tidak melakukan pembayaran sama



sekali kepada Tergugat dan saat itu yang dipahami Tergugat adalah PPJB bukan AJB, maka tidak cukup bukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa, dan Mengadili perkara ini menerima dalil-dalil Tergugat dan menolak dalil-dalil Penggugat agar Tergugat membayar ganti rugi baik materiil maupun immaterial serta mengosongkan obyek perkara.

9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat no.9. Menurut Pasal 227 HIR maupun pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita adalah adanya kekawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama dalam proses perkara a quo berlangsung. Barang Tergugat yang mana? yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak terang dan tidak jelas, dengan demikian permohonan Penggugat mengenai sita jaminan tidak beralasan menurut hukum, sehingga permohonan tersebut patut ditolak.

Berdasarkan argumentasi hukum sebagaimana tersebut diatas, perbuatan Tergugat dalam perkara a quo bukan perbuatan melawan hukum, Dengan demikian Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
3. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian jawaban ini disampaikan, apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah menyampaikan repliknya melalui sistem Informasi Pengadilan tanggal 13 Desember 2022.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan Dupliknya melalui sistem Informasi Pengadilan tanggal 27 Desember 2022.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bukti P.1 : Fotokopi surat Kuasa Non Litigasi Penggugat tertanggal 09 Oktober 2020;
2. Bukti P.2a : Fotokopi surat Undangan dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 10 Oktober 2020;
3. Bukti P.2b : Fotokopi struk pengiriman undangan Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 10 Oktober 2020 yang dikirim melalui J & T Express dengan No. Resi Jo0058568198.
4. Bukti P.2c : Fotokopi bukti penerimaan surat undangan dari Penggugat yang diterima oleh Tergugat tertanggal 13 Oktober 2020 dengan No. Resi J&T Express JO0058568198.
5. Bukti P.3a : Fotokopi surat somasi pertama tertanggal 17 Oktober 2020.
6. Bukti P.3b : Fotokopi struk pengiriman surat somasi pertama dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 17 Oktober 2020 yang dikirim melalui J&T Express dengan No. Resi JO0059128549.
7. Bukti P.3c : Fotokopi penerimaan surat somasi pertama dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 18 Oktober 2020 dengan No. Resi J&T Express JO0059128549.
8. Bukti P.4a : Fotokopi surat somasi Kedua dan Terakhir tertanggal 24 Oktober 2020.
9. Bukti P.4b : Fotokopi struk pengiriman surat somasi kedua dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 24 Oktober 2020 yang dikirim melalui J&T Express dengan No. Resi JO0059846822.
10. Bukti P.4c : Fotokopi bukti penerimaan surat somasi kedua dari Penggugat terhadap Tergugat tertanggal 25 Oktober 2020 dengan No. Resi J&T Ekspres JO0059846822.
11. Bukti P.5 : Fotokopi Pengaduan Penggugat ke Polres Gresik.
12. Bukti P.6 : Fotokopi akta jual beli No. 57/2019 dibuat dihadapan PPAT
Latifah Hanim, SH. tertanggal 16 Juli 2019;
13. Bukti P.7 : Fotokopi sertifikat hak milik No. 03885 atas nama
Penggugat.

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa surat-surat tersebut di atas telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup, kecuali bukti tertanda P.2a, P.3a, dan P.4a fotokopi dari fotokopi/tidak dapat di perlihatkan aslinya di persidangan sedangkan bukti tertanda P.2c, P.3c dan P.4c adalah print out;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Iswahyudi

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat Saksi tidak kenal;
- Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah rumah yang terletak di di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
- Bahwa obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah diajak Penggugat ke rumah Tergugat sekitar tahun 2018 -2019 dalam rangka Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat;
- Bahwa terkait masalah hutang piutang, Saksi tidak mengetahui apakah hutang tersebut sudah dibayar atau tidak;
- Bahwa mengenai Penggugat membeli rumah Tergugat, Saksi disampaikan oleh Penggugat sekitar tahun 2019;
- Bahwa Saksi diajak oleh Penggugat ke rumah Tergugat sudah 4 sampai 5 kali.
- Bahwa dengan Tergugat Saksi tidak pernah bertemu dan selalu diarahkan kepada keluarga Tergugat karena mempertanyakan pengosongan rumah tapi tidak pernah ada itikad baik dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa besaran nominal hutang Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah ditunjukkan sertifikat rumah tersebut di bulan Juni 2019;
- Bahwa Penggugat bercerita tentang hutang Tergugat karena Penggugat adalah teman dekat Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan mengapa Tergugat meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa sertifikat obyek sengketa tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dasar peralihan obyek sengketa ke sertifikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa surat sebagai berikut:



1. T.1 : Fotokopi Daftar Keterangan Objek pajak (kutipan dari buku : C)
nomor : 734 nama : Arifin, P. Sudjono, alamat : Kedayang
Gresik.

Menimbang, bahwa surat tersebut di atas telah diperiksa yang mana butki surat tersebut fotokopi dari fotokopi dan telah dibubuhi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan alat bukti berupa saksi sebagai berikut:

1. Saksi Joko Muliato

- Bahwa Saksi dipanggil sebagai saksi karena masalah hutang piutang, Tergugat punya hutang ke Penggugat, saat itu Tergugat cerita di warung kopi yang waktunya Saksi sudah lupa;
- Bahwa hutang Tergugat sekitar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah terima uang tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui apakah hutang tersebut sudah dibayarkan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada Tergugat mengapa Tergugat sampai memiliki hutang kepada Penggugat;
- Bahwa cerita dari Tergugat rencananya mau dibayar kalau Tergugat sudah dapat uang.
- Bahwa pekerjaan Tergugat adalah bisnis kayu.
- Bahwa Tergugat sudah lama tinggal di rumahnya yang saat ini ditinggalinya dan satu rumah dengan orang tuanya sampai orang tuanya meninggal;
- Bahwa nama orang tua Tergugat adalah Haji Arifin;
- Bahwa batas-batas rumah Tergugat yakni :
 - Barat : rumah Pak Nur
 - Timur : Kaji Lis
 - Utara : Jalan Kampung
 - Selatan : Masjid besar
- Bahwa bukti T.1 Saksi pernah diperlihatkan saat diwarung, katanya ini dulunya mau dijual tetapi akhirnya digadai untuk pinjaman dan atas nama Arifin.

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah obyek sengketa sudah bersertifikat atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis melalui e-court masing-masing tertanggal 3 April 2023 dan selanjutnya mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk melengkapi putusan ini ditunjuk segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan turut dipertimbangkan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan bahwa gugatan Penggugat Error In Persona karena dalam dalil gugatan Penggugat point 5 "menyebutkan/menguraikan bahwa jual beli terhadap Obyek perkara a quo dilaksanakan tanggal 16 Juli 2019, ternyata dalam posita sejak tanggal 16 Juni 2019 Tergugat dinyatakan sudah tidak mempunyai Hak lagi terhadap tanah sengketa a quo, dengan demikian Penggugat tidak cermat dalam menyusun posita gugatannya. Ketidacermatan Penggugat dalam menyusun posita gugatannya menjadikan gugatan a quo kabur dan tidka jelas (*obscur libel*) sehingga gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam *repliknya* Penggugat menyatakan bahwa kesalahan ketik yang seharusnya penulisan Juli huruf L diketik huruf N yang mana seharusnya Terguat memahami isi arti dari Pasal 1 Aquo.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang dikemukakan Tergugat tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat poin ke 3 menyatakan bahwa pada tanggal 16 Juli 2019.....seterusnya. Sedangkan pada poin 5 menyatakan "... tanggal 16 Juni 2019.... seterusnya. Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan bukti P.6 berupa akta jual beli No. 57/2019 yang dibuat di hadapan PPAT Latifah Hanim, SH. tertanggal 19 Juli 2019, hal tersebut hanyalah kesalahan pengetikan atau human error yang memang merupakan sesuatu yang bisa dimaklumi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat patutlah untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pengosongan objek sengketa terhadap tanah dan

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



rumah yang terletak di Jl. Kedanyang RT 003 RW 02 Desa Kedanyang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik yang Penggugat telah beli dari Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat materi gugatan PENGGUGAT dalam bagian posita gugatannya maka dapat disimpulkan bahwa substansi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, di mana Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang RT 003 RW 02 Desa Kadanyang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik seluas 104 M2 sesuai akta jual beli No. 57/2019 dan Penggugat telah membayar lunas dengan harga Rp. 201.040.000,- (dua ratus satu juta empat puluh ribu rupiah). setelah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat mengajukan peningkatan hak menjadi sertifikat hak milik (SHM) No. 03885 atas nama Sugeng luas 104 M2 Desa Kedanyang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik. Sejak dilakukan jual beli Tergugat ternyata tidak segera mengosongkam objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dalil-dalil sebagaimana diuraikan oleh Kuasa PENGGUGAT tersebut telah ditegaskan kembali dalam materi *Replik* maupun Kesimpulannya yang disampaikan di persidangan;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil-dalil sebagaimana disampaikan oleh PENGGUGAT melalui Kuasanya tersebut, dalam uraian Jawaban, *Duplik* maupun Kesimpulan yang disampaikan oleh Kuasa TERGUGAT di persidangan, menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat nomor 1 yang secara tegas diuraikan bahwa obyek Perkara yang tertera dalam Buku C Nomor 1066 Persil 15 Klas dII, seluas 104 m2, yang tidak tertulis nama pemilik dan Nomor Petok, dijadikan dasar penerbitan Akte Jual Beli no. 57/2019 di tanggal 16 Juli 2019 dibuat oleh Notaris/PPAT Latifah Hanim, SH., Tergugat beralasan karena masih ada perbedaan, bukti dokumen yang dimiliki Tergugat atas Obyek Perkara a quo yaitu tertulis Petok No. 743, Buku C No. 1066, Persil 13 Luas 300 M2 dan atas nama Pemilik Arifin P. Sudjono almarhum, selaku orang tua Tergugat. Mengingat desakan dari Penggugat dan dengan alasannya untuk mengajukan pinjaman ke Bank, akhirnya Tergugat memohon kepada Tergugat untuk dijalankan dengan membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) saja, karena hanya digunakan mengajukan kredit di Bank, Penggugat setuju.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Penggugat telah melakukan jual beli obyek a quo dengan dibuat AJB, karena Notaris/PPAT tidak menerangkan dan tidak membacakan maka saat itu yang di tanda tangani Tergugat dan istri tergugat adalah PPJB bukan AJB, dan Tergugat yakin PPJB karena obyek perkara belum bersertipikat,



dan Penggugat secara tegas mengakui bahwa obyek Perkara belum bersertipikat dalam dalil gugatan Penggugat nomor 2 dan nomor 3), oleh karena Obyek perkara belum bersertipikat maka tidak dibenarkan dilakukan jual beli dengan dibuat Akte Jual Beli oleh Notaris/PPAT, dengan demikian dalil Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Bahwa Tergugat menolak obyek perkara tersebut telah menjadi Sertipikat Hak Milik No.03885 atas nama SUGENG (Penggugat) yang diajukan berdasarkan AJB No.57/2019, karena kalau dibenarkan ada jual beli, maka syaratnya Pembeli/Penggugat harus bayar lunas sesuai harga saat itu (th. 2019) dihadapan Notaris, sedangkan dalam proses ini Tergugat tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat baik dihadapan Notaris maupun diluar Notaris, dengan demikian cukup alasan agar AJB No. 57/2019 dibatalkan atau setidaknya diperintahkan untuk diperbaiki.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang disampaikan oleh Kuasanya maupun dalil-dalil bantahan sebagaimana dikemukakan oleh Kuasa TERGUGAT maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan (*litis pedenti*) yang harus dibuktikan dalam perkara ini, adalah: *Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli terhdap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kedayang RT 003 RW 02 Desa Kadayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik seluas 104 M2 sesuai akta jual beli No. 57/2019.*

Menimbang, bahwa mengenai tanah dan rumah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, PENGGUGAT melalui Kuasanya, telah mendalilkan dalam posita gugatannya mengenai letak obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam posita gugatannya, yang mana selanjutnya PENGGUGAT melalui Kuasanya telah pula dapat menunjukkan letak obyek sengketa ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim, sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat yang termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, selain daripada itu selanjutnya pihak TERGUGAT pada saat Pemeriksaan Setempat telah membenarkan dan mengakui pula bahwa letak tanah yang disebutkan dalam gugatan PENGGUGAT serta telah ditunjukkan batas-batasnya pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat adalah benar sebagai tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai letak tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah telah jelas, sebagaimana termuat dalam dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang telah berkesesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat



yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim sebagaimana telah dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 162 HIR sampai dengan Pasal 177 HIR, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa dalam pembuktian perkara perdata dianut *sistem pembuktian positif*, artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyandarkan diri pada alat bukti saja yakni alat bukti–alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang–Undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak. Bahwa maka dari itu Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui Kuasanya di persidangan, PENGGUGAT dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga dapat diketahui apakah gugatan PENGGUGAT tersebut dapat dikabulkan ataukah justru sebaliknya bahwa alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Penggugat melalui posita gugatannya menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan Jual Beli Obyek *a quo* sebelum terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat. Berdasarkan akta jual beli No. 57/2019 yang dibuat oleh PPAT Latifah Hanim, SH dan telah dibayar lunas seharga Rp. 201.040.000 (dua ratus satu juta empat puluh ribu rupiah). Bahwa sejak dilakukannya jual beli sampai saat ini, Tergugat tidak segera mengosongkan obyek sengketa *aquo*.

Menimbang, bahwa Tergugat membantah bahwa obyek sengketa yang tertera dalam Buku C Nomor 1066 Persil 15 Klas dII seluas 104 m2, yang tidak tertulis nama pemilik dan nomor petok, dijadikan dasar penerbitan akta jual beli No. 57/2019 di tanggal 16 Juli 2019 dibuat oleh Notaris/PPAT Latifah Hanim, SH sedangkan dukti dokumen yang dimiliki oleh Tergugat atas obyek sengketa tertulis petok No. 743 Buku C No. 1066 Persil 13 luas 300m2 dan atas pemilik Arifin, P. Sudjono almarhum. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Pengugat telah melakukan jual beli obyek *a quo* dengan dibuat AJB.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal



1865 KUHPdt "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan sesuatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Majelis Hakim memberikan beban pembuktian terlebih dahulu kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, dengan tanpa melepaskan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 1 (satu) orang saksi sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 serta 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendapatkan kebenaran yang sebenar-benarnya dan untuk keyakinan Hakim guna menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, maka sesuai ketentuan Pasal 153 HIR serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tertanggal 15 September 2001 telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di lokasi tanah sengketa yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat dengan hasil pemeriksaan sebagaimana Berita Acara Persidangan (Pemeriksaan Setempat) tanggal 17 Pebruari 2023 di mana para pihak tidak menyangkal/ membantah dan tidak menyatakan berkeberatan atas objek sengketa, maka dengan berpedoman pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tanggal 2 Februari 1972 Nomor: 1154.K/Sip/1971 yang menyebutkan: "Apabila hasil tim dalam suatu sengketa tidak disangkal oleh salah satu atau kedua belah pihak berarti harus dianggap kedua belah pihak menerima hasil pemeriksaan tim tersebut", maka Majelis Hakim berpendapat pula bahwa baik Penggugat maupun Tergugat dalam perkara ini telah menerima dan menyetujui hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan (Pemeriksaan Setempat) tanggal 17 Pebruari 2023 tersebut;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, ada fakta-fakta yang senyatanya diakui kebenarannya oleh masing-masing pihak yang berperkara dan menurut Majelis Hakim dalil yang diakui oleh masing-masing pihak dalam berperkara tidaklah perlu dibuktikan lagi akan tetapi merupakan suatu fakta hukum yang diperoleh dalam perkara ini antara lain sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan rumah yang terletak di jalan di Jalan Kedayang RT. 003 RW 02 Desa Kedayang Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik yang tertulis dalam buku C Nomor 1066 Persil 15 Klas dII seluas 104 M2, dengan batas-batas:

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



- Utara : jalan
- Timur : tanah milik Andriana
- Selatan : tanah milik Mukis
- Barat : tanah milik Darmi

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 sebagaimana yang telah diuraikan dalam pertimbangan duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti surat Penggugat apakah bukti surat yang diajukan memiliki relevansi dan nilai pembuktian dengan pokok permasalahan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dari Penggugat yaitu P.1 berupa surat kuasa non litigasi Penggugat tertanggal 09 Oktober 2020, Majelis hakim menilai bukti P-1 tidak ada relevansinya dengan pokok perkara *aquo* maka patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2a, P-2b, P-2c, P-3a, P-3b, P-3c, P-4a, P-4b, P-4c masing-masing berupa surat undang, struk pengiriman surat undangan, bukti penerimaan surat undangan dan surat somasi kepada Tergugat untuk melakukan mediasi dan Penggugat telah melakukan surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali tetapi tidak dihiraukan oleh Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut tidak ada urgensinya dengan perkara *aquo* maka patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-5 berupa Pengaduan Penggugat ke Polres Gresik, Majelis Hakim menilai bahwa bukti P-5 tersebut berkaitan dengan rana pidana dan tidak ada kaitannya atau relevansinya dengan perkara *aquo* maka patutlah bukti tersebut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6 dan P-7 masing-masing berupa Akta Jual Beli No. 57/2019 dibuat dihadapan PPAT Latifah Hanim, SH. tertanggal 16 Juli 2019 dan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama Sugeng adalah dibuat oleh atau dihadapan Pejabat berwenang sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara yang menerangkan "akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya". Sehingga Majelis Hakim menilai bahwa bukti P-6 dan P-7 adalah bukti yang sah dan sempurna yang mana menunjukkan kepemilikan suatu hak, hal ini dinyatakan pula dalam putusan Mahkamah Agung R.I. no. 937K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972.

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan bukti P-6 dan P-7 benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan telah ditingkatkan statusnya menjadi Haki milik (vide bukti P-7). Dengan demikian



majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa obyek perkara a quo adalah benar milik Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai bukti yang diajukan oleh Tergugat apakah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, apakah Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda T-1 berupa Daftar keterangan obyek pajak (kutipan dari buku C) nomor 743 atas nama Arifin, P. Sudjono, alamat Kedayang Gresik, Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat tersebut adalah fotokopi dari fotokopi yang diajukan tanpa aslinya sehingga menurut ketentuan yang berlaku yang dapat ditemukan di dalam KUHPerdata maupun yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang intinya menyebutkan bahwa yang memiliki kekuatan pembuktian, diakui dan sah sebagai alat bukti tertulis adalah aslinya. Hal ini dapat ditemukan di dalam ketentuan-ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata "kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan". Sedangkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3609K/Pdt /1985 menyatakan "surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut haruslah dikesampingkan".

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat atas nama saksi Joko Muliato, majelis hakim berpendapat bahwa keterangan saksi Joko Muliato tidak didukung dengan alat bukti lain sehingga berdasarkan Pasal Pasal 169 HIR menyatakan keterangan seorang saksi saja dengan tidak ada suatu alat bukti lain tidak dapat dipercayai di dalam hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan yaitu mengenai segala sesuatu yang dituntut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu, yang berbunyi "Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad) terhadap Penggugat, maka sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan pokok permasalahan mengenai adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat benar adanya maka perbuatan Tergugat yang tidak mengosongkan ataupun menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan yang merugikan pihak Penggugat dan **merupakan perbuatan melawan hukum sehingga terhadap petitum kedua tersebut patutlah untuk dikabulkan.**

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, maka sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada pertimbangan pokok permasalahan maka terhadap **petitum ketiga tersebut haruslah dikabulkan** dengan memperbaiki redaksi petitum ketiga Penggugat sebagai berikut:

“ menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah utara : Jalan
- ✓ Sebelah timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA
- ✓ Sebelah selatan : Tanah Hak Milik MUKIS
- ✓ Sebelah barat : Tanah Hak Milik DARMI

sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik **Surat Ukur Nomor 02996/12090801/2019 Tanggal 13 Agustus 2019;**

Menimbang, bahwa terhdap petitum keempat Penggugat yang menyatakan menghukum Tergugat ataupun siapa saja yang menguasai untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah utara : Jalan
- ✓ Sebelah timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA
- ✓ Sebelah selatan : Tanah Hak Milik MUKIS
- ✓ Sebelah barat : Tanah Hak Milik DARMI

sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik **Surat Ukur Nomor 02996/12090801/2019 Tanggal 13 Agustus 2019 kepada PENGGUGAT ;**

Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum kedua dan ketiga dikabulkan maka dengan sendiri **petitum keempat patut pula untuk dikabulkan;**

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum kelima mengenai ganti rugi maupun petitum keenam berkaitan dengan uang paksa (dwangsom), Majelis Hakim berpendapat terhadap **petitum kelima dan petitum keenam tersebut secara hukum haruslah ditolak** dikarenakan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan hukum yang sah untuk mengabulkan petitum kelima dan petitum keenam ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **petitum ketujuh** mengenai sita jaminan, yang mana dalam proses persidangan terhadap obyek sengketa *a quo* tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa yang dimohonkan sita jaminan tersebut, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat petitum mengenai sita jaminan tersebut haruslah **dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat beberapa petitum yang dimohonkan dalam gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka dari itu terhadap petitum pertama Majelis Hakim menyatakan untuk mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan materi gugatan, maka oleh karena Penggugat selaku pihak semula yang mendalilkan mengenai adanya suatu hak dalam gugatan yang mana setelah Majelis Hakim mempertimbangkannya ternyata gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan sebagian, oleh karenanya terhadap petitum ke delapan mengenai pembebanan biaya perkara, Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan Hukum Acara yang berlaku pada daerah Jawa dan Madura (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedayang, RT 003 RW. 02, Desa Kedayang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - ✓ Sebelah utara : Jalan
 - ✓ Sebelah timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Sebelah selatan : Tanah Hak Milik MUKIS
- ✓ Sebelah barat : Tanah Hak Milik DARMI

sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik Surat Ukur Nomor 02996/12090801/2019 Tanggal 13 Agustus 2019;

4. Menghukum Tergugat ataupun siapa saja yang menguasai untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kedanyang, RT 003 RW. 02, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan batas-batas sebagai berikut :

- ✓ Sebelah utara : Jalan
- ✓ Sebelah timur : Tanah Hak Milik ANDRIANA
- ✓ Sebelah selatan : Tanah Hak Milik MUKIS
- ✓ Sebelah barat : Tanah Hak Milik DARMI

sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 03885 atas nama SUGENG, Luas 104 M2, Desa Kedanyang, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik Surat Ukur Nomor 02996/12090801/2019 Tanggal 13 Agustus 2019 kepada Penggugat ;

5. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp 1.350.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Selasa tanggal 4 April 2023 oleh kami, Fifiyanti, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Karlina, S.H.,M.H. dan Eni Martiningrum, SE.,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor Pengadilan Negeri Gresik tanggal 24 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 17 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Novita Rahayu, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ari Karlina, S.H.,M.H.

Fifiyanti, S.H.,M.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 87/Pdt.G/2022/PN Gsk



Eni Martiningrum, SE., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dwi Novita Rahayu, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | | |
|------------------------------|---|---|
| 1. Pendaftaran gugatan | : | Rp. 30.000,00; |
| 2. Materai | : | Rp. 10.000,00; |
| 3. Redaksi | : | Rp. 10.000,00; |
| 4.....P | : | Rp. 100.000,00; |
| roses | : | |
| 5.....P | : | Rp. 20.000,00; |
| NBP | : | |
| 6.....P | : | Rp. 180.000,00; |
| anggilan | : | |
| 7.....P | : | Rp.1.000.000,00; |
| emeriksaan setempat | : | |
| Jumlah | : | <u>Rp.1.350.000,00;</u> (satu juta tiga ratus tiga puluh ribu) |