



**PUTUSAN**

Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Suhardi SK bin Suyono**, bertempat tinggal di Pringkumpul RT006 RW001, Kelurahan Pringsewu Selatan, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yalva Sabri, S.H dan Titis Mranani P, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Yalva Sabri, S.H., & Partners yang beralamat di Jalan Melati II, RT 001 RW 003, Nomor 2332, Pringombo, Pringsewu Timur, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 057/SK.Y.SBR/V/2022 tanggal 27 Mei 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung dalam register Nomor: 67/SK/2022/PN.KOT pada tanggal 31 Mei 2022 sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**Irawan bin Rodimin**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 51 RT003 RW003, Fajaresuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Japriyanto, S.H., Prandika Bangun, S.H., Deddyta Sitepu, S.H., dan Chaerul Tri Rizki Sembiring, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Nasional (LBH-Nasional) yang beralamat di Jalan Ki Maja No. 172, Way Halim, Bandar Lampung berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 045/SK/LBH-N/VIII/2022 tanggal 9 Agustus 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam register Nomor: 99/SK/2022/PN.KOT  
pada tanggal 10 Agustus 2022 sebagai  
**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 13 Juni 2022 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### Tentang Kedudukan Para Penggugat.

Bahwa Penggugat pemilik/pemegang Sertifikat Hak Milik No. 72, Luas Tanah 358 m2 (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), Surat Ukur No. 1339/95 tanggal 02-06-1995 berdasarkan Akta Jual Beli ( AJB ) Nomor : 67/2021 tertanggal 09 Maret 2021, dibuat dihadapan PPAT Reka Rini Paulina Hutagalung, SH;

### Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milk No.72 seluas 358 m2 (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Prigsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, SH; dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Sdr. Irigasi
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

2. Bahwa Penggugat membeli tanah tanah tersebut dari Gusti Nyoman Sutiarse yang dilakukan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat sah jual beli, sehingga telah layak apabila jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. dan berdasarkan Kwitansi Pembayaran Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tertanggal 2 Februari 2021 dan

*Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot*



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 72, Desa Fajar Esuk atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 02 Juni 1995 seluas 358 m<sup>2</sup> ( tiga ratus lima puluh delapan meter persegi ) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang pada tanggal 01 Agustus 1995 yang sebelumnya terdaftar atas nama Gusti Nyoman Sutiarse dinyatakan sah secara hukum;

5. Bahwa adapun tujuan Penggugat membeli tanah-tanah tersebut adalah akan dipergunakan untuk kepentingan usaha Penggugat.

6. Bahwa pada bulan April 2021 ketika Penggugat ingin membuka usah milik Penggugat ternyata dilahan milik Penggugat tersebut telah dikuasai oleh Tergugat dan juga menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah sengketa aquo, sehingga atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat tidak bisa menguasai dan mengelola tanah-tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut hingga saat ini;

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat sudah mengingatkan Tergugat bahwasanya tanah tersebut adalah milik Penggugat, dan mengingatkan Tergugat agar menghentikan perbuatannya yang menguasai tanah sengketa aquo;

8. Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas tanah miliknya yang menjadi objek sengketa *a quo* didasari oleh suatu akta autentik;

9. Bahwa perbuatan-perbuatan dari Tergugat pada sekitar bulan April 2021 dan perbuatan Tergugat yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah sengketa aquo hingga menyebabkan Penggugat selaku pemilik tanah yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang autentik tidak bisa mengelola untuk kepentingan usaha milik Penggugat dan menikmati hasil serta tidak bisa menikmati hak-haknya sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah dengan leluasa dan dengan berdaulat sebagaimana digariskan dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 571 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

10. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan "*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*";

11. Bahwa oleh karena perbuatan-perbuatan dari Tergugat pada sekitar bulan April 2021 dan perbuatan Tergugat yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah sengketa aquo tersebut menyebabkan



Penggugat selaku pemilik tanah yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang autentik tidak bisa mengelola untuk kepentingan usaha milik Peggugat dan menikmati hasil serta tidak bisa menikmati hak-haknya sebagaimana layaknya seorang pemilik tanah dengan leluasa dan dengan berdaulat sebagaimana digariskan dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 571 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, perbuatan tersebut melanggar hak subjektif Peggugat selaku pemilik tanah yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang autentik, dan juga merupakan suatu pelanggaran terhadap kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain; maka perbuatan Tergugat pada sekitar bulan April 2021 dan perbuatan Tergugat yang mengklaim dan menguasai tanah milik Peggugat serta menghalang-halangi Peggugat untuk melakukan aktivitas ditanah tanah milik Peggugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

12. Bahwa Pasal 574 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

*“tiap-tiap pemilik sesuatu kebendaan berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya” ;*

Maka Peggugat selaku pemilik tanah yang menjadi objek sengketa *a quo* yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang autentik berhak menuntut Tergugat untuk mengembalikan tanah tersebut seperti sedia kala; dan oleh karena perbuatan Tergugat pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Peggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Peggugat tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka adalah adil dan patut apabila Peggugat selaku pemilik tanah objek sengketa *aquo* yang sah atas suatu bukti kepemilikan yang autentik ditegaskan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa *a quo* yaitu :

- a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 72/2021 seluas 358 m2 (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021 yang dibuat



dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah irigasi
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

Dan adalah adil dan patut apabila kepada Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam bentuk telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dengan cara Tergugat pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat dihukum untuk menghentikan penguasaan atas tanah Penggugat dan menyerahkan tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam kondisi seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun.

13. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “*tiap perbuatanyang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*”;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dengan cara Tergugat yang tanpa hak pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat tersebut secara nyata telah menimbulkan kerugian pada Penggugat baik secara materiil maupun imateriil;

15. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dengan cara Tergugat yang tanpa hak pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil akibat hilangnya kesempatan Penggugat untuk mengolah tanah dan menikmati hasil dalam membuka usaha bisnis Penggugat sejak sekitar bulan April 2021, sampai dengan sekarang yang ditaksir sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);



b. Bahwa kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dengan cara Tergugat yang tanpa hak pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat tersebut adalah dalam hal terforsirnya pikiran Penggugat memikirkan kejadian yang menimpa Penggugat atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sehingga sangat mengganggu aktivitas pekerjaan Penggugat sehari – hari dan pencideraan harga diri Penggugat atas perbuatan Tergugat tersebut; yang menurut Penggugat adalah patut dinilai dengan uang sebesar Rp. 800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dengan cara Tergugat yang tanpa hak pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat telah secara nyata menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adil dan patut apabila Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian tersebut;

18. Bahwa terkait dengan tuntutan Penggugat agar Tergugat menghentikan penguasaan atas tanah Penggugat dan menyerahkan tanah objek *a quo* kepada Penggugat dalam kondisi seperti sedia kala oleh Tergugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun adalah suatu tuntutan di luar menyerahkan sejumlah uang, maka sebagai penekan terhadap Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan tuntutan tersebut apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim, adalah adil dan patut apabila terhadap Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebagaimana diatur dalam Pasal 606a RV jo. Pasal 606b RV dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.793 K/SIP/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari secara tunai dan seketika apabila tidak menghentikan penguasaan atas tanah Penggugat dan tidak menyerahkan tanah objek *a quo* kepada Penggugat dalam kondisi seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;



19. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Penggugat, bahwa Tergugat akan mengalihkan bidang-bidang tanah sengketa baik itu menjual, menyewakan atau menggadaikan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dilakukan Sita revindikator (*Revindicatoir beslaag*) atas tanah milik Penggugat masing-masing :

a. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 72/2021 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah irigasi
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik, maka dapat kiranya agar dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat atau Pihak lainnya;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah secara hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh :
  - a. Penggugat ( Suhardi SK ) selaku Pembeli dengan Gusti Nyoman Sutarse selaku Penjual atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 72/2021 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
    - Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
    - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah irigasi
    - Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng
3. Menyatakan bahwa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 72/2021 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Sdr. irigasi
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak pada sekitar bulan April 2021 yang mengklaim dan menguasai tanah sengketa serta menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktivitas ditanah milik Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

5. Menghukum Tergugat untuk menghentikan penguasaan atas tanah milik Penggugat, Sertipikat Hak Milik Nomor : 72/2021 Desa Fajar Esuk Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02 Juni 1995 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), sertifikat mana dikeluarkan oleh instansi yang berwenang pada tanggal 01 Agustus 1995, sebelumnya terdaftar atas nama Gusti Nyoman Sutiarse.

6. Menghukum Tergugat menyerahkan tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan seperti kondisi sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Imateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya kepada Penggugat sebesar Rp. 1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) secara tunai, seketika dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b. Kerugian imateriil Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juata rupiah)

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari secara tunai dan seketika kepada Penggugat apabila tidak menghentikan penguasaan atas tanah Penggugat dan tidak menyerahkan tanah objek sengketa *a quo* kepada

Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot

#### 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 dalam kondisi seperti sedia kala tanpa syarat dan tanpa beban apapun sejak putusan ini diucapkan;

10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Revindicatoir beslaag*) atas tanah milik Penggugat masing-masing :

a. Sebidang tanah Serifikat Hak Milik Nomor : 72/2021 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 67/2021 tanggal 09 April 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagalung S.H dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah jalan
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengotong
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah irigasi
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbarbij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi dari Tergugat atau Pihak lainnya;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Murdian, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kota Agung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat tersebut telah tercapai kesepakatan untuk melakukan persidangan secara elektronik, oleh karenanya sidang dilanjutkan secara elektronik dengan tata cara sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat;

Halaman 9 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot

#### 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 terhadap gugatan Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat tersebut Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

### 1. Eksepsi kurang pihak (*Gugatan Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat dikategorikan kabur karena tidak menyertakan atau tidak mengikutsertakan pihak Bank BRI Pringsewu karena objek sengketa pada awalnya merupakan fasilitas kredit Gusti Nyoman Sutiarse yang pembayaran fasilitas Kreditnya dilakukan oleh Tergugat atas perjanjian lisan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Fajaresuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, selanjutnya sebagai objek sengketa antara Tergugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse yang masing-masing disetujui dan diketahui oleh istri masing-masing serta pihak Bank BRI Pringsewu dan Tergugat telah melakukan pembayaran angsuran, namun terjadi keterlambatan pembayaran (Kredit Macet) oleh Tergugat sehingga objek sengketa akan dilakukan pelelangan oleh pihak Bank BRI Pringsewu.

Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual sebagaimana akta jual beli Nomor:67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. dengan kesepakatan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), adapun mantan istri Tergugat yang bernama Eka Wijayanti yang selama ini melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit masih berstatus istri dari Tergugat, pada saat pembayaran jual beli antara Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse terdapat selisih harga tunggakan kredit macet yang belum dibayarkan oleh Tergugat di Bank BRI Pringsewu. Adapun rincian atas pembelian objek tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse adalah sebagai berikut:

- Kesepakatan harga Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Gusti Nyoman Sutiarse sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
- Pembayaran Kredit Macet ke Bank BRI Pringsewu sebesar Rp. 304.450.000 (tiga ratus empat juta empat ratus lima puluh ribu rupiah)



- Selisih/kelebihan harga kesepakatan dengan nilai pembayaran kredit macet ke Bank BRI Pringsewu sebesar Rp.143.350.000 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Sehingga selisih/kelebihan harga kesepakatan dengan nilai pembayaran kredit macet ke Bank BRI Pringsewu sebesar Rp.143.350.000 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) diserahkan dan diterima oleh mantan istri Tergugat (Eka Wijayanti) tidak diterima oleh Tergugat.

Bahwa gugatan Penggugat tidak menyertakan atau tidak mengikutsertakan pihak-pihak sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Gusti Nyoman Sutiarse sebagai pihak dalam gugatan ini. Padahal Gusti Nyoman Sutiarse selaku Penjual objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 72 desa Fajar esuk. Serta Gusti Nyoman Sutiarse melakukan perjanjian secara lisan dengan Tergugat untuk melanjutkan angsuran pembayaran fasilitas kredit di Bank BRI Pringsewu.
2. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Eka Wijayanti selaku Mantan Istri Tergugat yang menerima selisih/kelebihan harga kesepakatan tanah antara Penggugat dan Gusti Nyoman Sutiarse.
3. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Pihak Bank BRI Pringsewu selaku penerima fasilitas kredit selaku debitur terhadap Kreditur atas nama Gusti Nyoman Sutiarse.
4. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. Selaku PPAT/Notaris. Padahal Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. adalah Pihak yang membuat, mengikat jual beli tanah Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse.
5. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan balik nama Sertifikat dari atas nama Gusti Nyoman Sutiarse ke atas nama Penggugat.

Sehingga dengan adanya cacat formil berupa *plurium litis consortium* (Subjek Hukum yang ditarik sebagai Tergugat-Tergugat Tidak Lengkap), oleh karena itu berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijjke verklaard*).



2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (*Obscure Libel*)

A. Posita dan Petitum Gugatan Bertolak Belakang

Bahwa dalam point-point posita Penggugat angka 19 bahwa Penggugat mendalilkan untuk kemudian dilakukan sita Revindikator (*Revindicatoir beslag*) untuk menghindari Tergugat akan mengalihkan bidang-bidang tanah dan bangunan objek sengketa dilakukan sita Revindikator (*Revindicatoir beslag*). Sedangkan dipetitum angka 10 menyatakan sita jaminan (*Revindicatoir beslag*). Untuk itu, terhadap gugatan yang tidak jelas tersebut maka dapat dinyatakan sebagaimana yurisprudensi yang dapat menjadi sumber hukum bagi perkara ini adalah sebagai berikut:

Putusan MA-RI No. 6.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menentukan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*

Putusan Mahkamah Agung No.250 K/Pdt/1984, yang kaidah hukumnya berbunyi:

*"Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan dan sebagainya). Selain itu Penggugat juga tidak menjelaskan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan tersebut maka gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi dasar (fetelijke grond) gugatan."*

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka posita dan petitum gugatan Penggugat saling bertolak belakang maka dapat dikatakan sepatutnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijike verklaard*).

B. Gugatan Kabur Karena Posita Gugatan Tidak Jelas

Bahwa pada point posita gugatan Penggugat tidak jelas terlihat pada posita angka 1 dan 2 diuraikan oleh Penggugat. Selanjutnya pada posita angka 3, 4, tidak diuraikan posita langsung ke pada posita angka 5 sampai 15. Selanjutnya posita angka 16 tidak ada dalam posita gugatan Penggugat langsung pada posita 17, sehingga posita



angka 3, 4 dan angka 16 tersebut apakah halamannya memang tidak diterima oleh Tergugat atau posita gugatan point 3, 4 dan 16 kabur.

Bahwa begitu juga dengan petitum angka 8 tidak terlihat dalam petitum gugatan dari petitum angka 7 langsung pada petitum angka 9 sehingga apakah petitum angka 8 Tergugat tidak menerima halaman gugatan Penggugat atau memang petitum angka 8 kabur.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka posita dan petitum gugatan Penggugat saling bertolak belakang maka dapat dikatakan sepatutnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijike verklaard*).

**C. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Selaku Pembeli Tanah**

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya. Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan apakah dasar yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sehingga Penggugat mengklaim selaku pemilik atas tanah dan bangunan yang sebelumnya atas nama Gusti Nyoman Sutiarse.

Bahwa Penggugat hanya mendasarkan pemilik tanah dan bangunan berdasarkan alas hak bukti kepemilikan otentik tetapi dasar alas hak Penggugat didasari dengan pembeli beritikad tidak baik.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka posita dan petitum gugatan Penggugat saling bertolak belakang maka dapat dikatakan sepatutnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijike verklaard*).

**D. Tidak Dirinci Mengenai Kerugian Yang Dialami Penggugat**

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak dirinci atau diuraikan mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat sedangkan dasar gugatan Penggugat yang mengklasifikasikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum karena telah mengalami kerugian posita angka 15 huruf a yang menyatakan pada intinya Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tetapi Penggugat tidak dapat merincikan kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat, hanya mencantumkan kerugian Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sejak bulan April 2021 sampai dengan sekarang, tanpa memperinci bagaimana perhitungan kerugian sehingga mencapai Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tersebut.

Bahwa sebagaimana beberapa Yurisprudensi yang menyatakan kerugian yang dialami Penggugat harus dirincikan yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 2820 K/Pdt/2017 menyatakan:

*Bahwa setiap gugatan yang menyangkut ganti kerugian harus menguraikan secara terperinci dan jelas mengenai kerugian apa saja yang dialami oleh Penggugat, dengan tujuan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut dapat mempertimbangkan untuk menentukan besarnya nilai riel tuntutan ganti rugi yang dimaksud.*

- yurisprudensi mahkamah agung tanggal 31 September 1983 Nomor: 19K/SIP/1983 yang menyatakan:

*Bahwa oleh karena gugatan tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa judex Facti maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima.*

- yurisprudensi mahkamah agung tanggal 8 Mei 1980 Nomor: 550K/SIP/1979 yang menyatakan:

*gugatan Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.*

- Bahwa berdasrkan yurisprudensi mahkamah agung tanggal 28 Mei 1984 Nomor: 588K/SIP/1983 yang menyatakan:

*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan tanpa perincian yang dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna.*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut dihubungkan dengan dasar gugatan Penggugat yang menguraikan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) namun Penggugat tidak dapat merincikan kerugian secara materiil

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



tersebut, maka dapat dikatakan gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (*obscuurlibel*).

#### E. Objek Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan yang menjadi objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan akta jual beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Irigasi
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

Bersarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72/2021 seluas  $\pm$  358 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita maupun petitum nya secara berulang-ulang yakni Bersarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72/2021 sedangkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 desa Fajar Esuk dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irigasi
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

Bahwa bersarkan uraian diatas objek sengketa yang dikuasain oleh Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 desa Fajar Esuk bukan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72/2021.

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka telah jelas terhadap gugatan Penggugat salah Objek (*error in objecto*) dan patut untuk dinyatakan gugatan kabur (*Niet Ontvankeijjke verklaard*).

#### F. Gugatan Penggugat Kabur Karena Batas-Batas Tanah Dan Bangunan Tidak Jelas

Bahwa dalam gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum batas tanah objek sengketa tidak jelas terungkap khususnya pada batas tanah sebelah selatan Penggugat menguraikan tanah berbatasan dengan Sdr. Irigasi, disisi lain pada posita dan potitum



lainya Penggugat menguraikan batas Tanah sebelah selatan Penggugat menguraikan tanah berbatasan dengan Tanah Irigasi.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 menimbang:

*“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*

Dan sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 menimbang:

*“Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”*

Sehingga atas dasar ketentuan tersebut maka gugatan Penggugat yang objek gugatannya tidak jelas batas-batas tanah, adalah patut untuk dinyatakan gugatan kabur dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijjke verklaard*).

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam gugatan ini.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi ini menjadi satu kesatuan dalam jawaban gugatan ini yang bersifat Mutatis dan Mutandis.
3. Bahwa adalah tidak benar alasan gugatan Penggugat pada point angka 1, dan 2 karena objek sengketa adalah hak Tergugat yang berdasarkan perjanjian lisan dengan Gusti Nyoman Sutiarse dan disetujui oleh istrinya objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat pada tahun 2017 dengan cara membayar fasilitas kredit Gusti Nyoman Sutiarse yang ada di Bank BRI Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 desa Fajar Esuk atas nama Gusti Nyoman Sutiarse yang belum dirubah hak miliknya kepada Tergugat, sehingga objek yang saat itu masih dikuasai oleh Gusti Nyoman Sutiarse diserahkan oleh Gusti Nyoman Sutiarse pada Tergugat dan sampai saat sekarang masih dikuasai oleh Tergugat.
4. Bahwa adapun Objek jual beli secara lisan antara Tergugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse tersebut berupa tanah dan bangunan dengan luas  $\pm 358 \text{ M}^2$  (*tiga ratus lima puluh delapan meter persegi*) terletak di Desa Fajaresuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jalan
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtung
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irigasi
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng



5. Bahwa atas perjanjian jual beli tersebut Tergugat telah membayar angsuran secara bertahap dan lancar sejak tahun 2017 sampai awal tahun 2020 dan selanjutnya Tergugat mengalami keterlambatan melakukan pembayaran angsuran dan fasilitas kredit dinyatakan macet dan oleh Bank BRI Pringsewu diumumkan dilakukan lelang sesuai dengan surat Nomor: B.7041.KC-XIX/ADK/12/2020 tertanggal 29 Desember 2020, dan atas permohonan dari Gusti Nyoman Sutiarse untuk pelelangan ini dibatalkan karena akan dilakukan peralihan dibawah tangan (bukan melalui pelelangan).

6. Bahwa selanjutnya oleh Penggugat objek tanah yang awalnya akan dilakukan lelang oleh Bank BRI Pringsewu dibeli oleh Penggugat selaku pembeli dan Gusti Nyoman Sutirase selaku penjual berdasarkan akta jual beli Nomor:67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. secara hukum Penggugat bukan pembeli beritikad baik dan tidak wajib dilindungi hukum.

7. Bahwa berdasarkan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata MARI tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016, dinyatakan 2 (dua) kriteria berikut:

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

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu: 1. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa setempat); 2. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan Pemegang Sertifikat.

Bahwa berdasarkan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata MARI tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016, Penggugat yang membeli tanah dan bangunan dari Gusti Nyoman Sutiarse dan mengetahui objek tanah tersebut masih dalam penguasaan Tergugat dan Penggugat juga mengetahui ada hak kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut dengan dibuktikan dengan adanya pembayaran atas objek jual beli antara Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse kepada mantan istri Tergugat yang bernama Eka Wijayanti sebesar Rp. 143.350.000 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) yang merupakan selisih harga penjualan oleh istri Tergugat (Eka Wijayanti) yang secara formil dilakukan oleh Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli. Sehingga secara hukum Penggugat bukan pembeli beritikad baik dan secara hukum tidak wajib untuk dilindungi.

**8.** Bahwa terhadap posita angka 3, 4 dan 16 tidak perlu Tergugat tanggapi karena tidak ada uraian posita yang jelas, sedangkan posita gugatan Penggugat pada angka 5, 6, 7, 8, 9, dan 11, tidak beralasan hukum dikarenakan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya Penggugat adalah pembeli yang beritikad tidak baik yang seharusnya sebelum melakukan transaksi jual beli dan mengetahui objek tanah yang akan dibeli masih dikuasai oleh Tergugat seharusnya mencari informasi kepada Tergugat mengenai status hukum penguasaan atas objek sengketa yang masih dikuasai oleh Tergugat tersebut. Sehingga seharusnya Penggugat tidak langsung melakukan transaksi jual beli dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, serta melakukan pembayaran atas kelebihan jual beli antara Penggugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse dengan mantan istri Tergugat yang bernama Eka Wijayanti atas selisih/kelebihan penebusan fasilitas kredit yang ada di PT. BRI Cabang Pringsewu dengan harga jual beli yang telah disepakati antara Penggugat selaku pembeli dengan Eka Wijayanti.

**9.** Bahwa terhadap posita Penggugat pada angka 12, 13, 14, 15, dan 17 adalah tidak beralasan hukum karena penguasaan objek yang dilakukan oleh Tergugat telah terjadi sejak tahun 2017, jauh sebelum Penggugat melakukan



transaksi pada tahun 2021 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. Sehingga untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu harus dijelaskan adanya hak-hak dari Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat, sedangkan dalam gugatan *a quo* Penggugat mendasari Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah objek sengketa tanpa izin dari Penggugat sebagaimana dijelaskan pada posita angka 12 huruf a halaman 4, sehingga penguasaan atas objek sengketa tidak perlu ada izin dari Tergugat. Karena penguasaan objek sengketa adalah berdasarkan perjanjian jual beli secara lisan antara Tergugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse, sehingga adalah wajar dan beralasan hukum untuk Tergugat mempertahankan objek sengketa yang merupakan haknya sebagaimana perjanjian jual beli lisan antara Tergugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse.

**10.** Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat angka 15, 17, dan 18 adalah tidak beralasan hukum untuk membebankan kepada Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang besarnya tidak dirinci secara detail oleh Penggugat dan tanpa didukung dengan bukti-bukti yang konkrit. Begitu juga terhadap kerugian imateriil sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah), tanpa didasari perhitungan dan alasan yang tidak berdasarkan hukum. Termasuk juga atas permintaan uang dwangsom adalah tidak beralasan hukum karena penguasaan atas objek sengketa didasari dengan itikad baik oleh Tergugat yakni perjanjian jual beli secara lisan antara Gusti Nyoman Sutiarse dengan Tergugat. Untuk itu sudah sepatutnya dan beralasan hukum atas permohonan sita hak milik (*revindicatoir beslaag*) yang diajukan Penggugat haruslah ditolak karena objek sengketa adalah hak milik dari Tergugat berdasarkan perjanjian jual beli secara lisan antara Tergugat dengan Gusti Nyoman Sutiarse, begitu juga permohonan atas perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uit Voorbar bij voorraad*).

#### Dalam Rekonvensi

**1.** Bahwa dengan ini Tergugat Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi untuk selanjutnya Tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya Penggugat Konvensi selaku Tergugat Rekonvensi.



2. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi sampaikan dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi menjadi satu kesatuan dalam Gugatan Rekonvensi ini.

3. Bahwa sejak tahun 2017 Penggugat Rekonvensi adalah selaku pemilik tanah dan bangunan dengan luas  $\pm 358 \text{ M}^2$  (*tiga ratus lima puluh delapan meter persegi*) terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu berdasarkan perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat Rekonvensi dengan Gusti Nyoman Sutiarse dengan cara membayar fasilitas kredit Gusti Nyoman Sutiarse yang ada di Bank BRI Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 desa Fajar Esuk atas nama Gusti Nyoman Sutiarse dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irigasi
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

yang sebagai agunan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse belum dirubah hak miliknya kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga objek yang saat itu masih dikuasai oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse diserahkan atau dialihkan penguasaannya oleh Gusti Nyoman Sutiarse kepada Penggugat Rekonvensi dan sampai saat sekarang masih dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi.

4. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dengan itikad baik dan juga telah melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, dan kemudian terhadap Tergugat Rekonvensi yang membeli dari Gusti Nyoman Sutiarse berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. yang dikategorikan sebagai pembeli beritikad tidak baik, maka sudah sepatutnya dan berdasarkan hukum akta jual beli tersebut dinyatakan sebagai akta jual beli yang tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

5. Bahwa dikarenakan Penggugat Rekonvensi telah membeli secara lisan dan melakukan pembayaran melalui angsuran pembayaran fasilitas kredit atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse di Bank BRI Pringsewu dengan objek agunan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 Desa Fajar Esuk atas nama Gusti Nyoman Sutiarse untuk dinyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum dan mengikat maka adalah patut dan berdasarkan hukum kepada Tergugat



Rekonvensi atau kepada siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 Desa Fajar Esuk sebelum terjadinya Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. masih atas nama Gusti Nyoman Sutiarse untuk diserahkan pada Penggugat Rekonvensi baik secara sukarela maupun melalui bantuan aparat hukum.

**6.** Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi selaku pembeli beritikad tidak baik maka adalah patut dan berdasar hukum apabila Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 Desa Fajar Esuk sebelum terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. masih atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse untuk dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan diucapkan dalam sidang.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat
- Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscure Libelium*)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi

**1.** Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya  
**2.** Menyantakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dan mengikat atas perjanjian jual beli secara lisan pada satu bidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 72 yang terletak pada Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Jalan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr. Sengtong
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irigasi
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Sdr. Sugeng

Antara Penggugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan cara membayar angsuran fasilitas kredit pada Bank BRI Pringsewu yang dijadikan agunan atau jaminan.

Halaman 21 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H. antara Tergugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat.
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli beritikad tidak baik atas pembelian sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Reka Rini Paulina Hutagulung, S.H.
5. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi atau kepada siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi baik secara sukarela maupun secara bantuan Aparat Hukum.
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini sejak putusan ini diucapkan.
7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi.

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban s dari Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 16 Agustus 2022 melalui sistem aplikasi elektronik (*e-court*) yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat, telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 24 Agustus 2022 Tergugat melalui sistem aplikasi elektronik (*e-court*) yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan jawaban yang di dalamnya terdapat eksepsi/keberatan, namun eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat tersebut bukan mengenai kewenangan mengadili, oleh karenanya terhadap eksepsi/keberatan tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan gugatan pokok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Lelang dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pringsewu a.n Gusti Nyoman Sutiarse Nomor : B 206/KC-XIX/ADK/01/2021 tertanggal 26 Januari 2021, diberi tanda bukti surat P-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli antara Tn. Gusti Nyoman Sutiarse dengan Tn. Suhardi. SK Nomor: 2 tertanggal 1 Februari 2021, diberi tanda bukti surat P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Tanah antara Tuan Gusti Nyoman Sutiarse dan Nyoya Ida Ayu Nyoman selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Tuan Suhardi SK selaku Pembeli (Pihak Kedua) Nomor : 67 / 2021 tanggal 9 Maret 2021, diberi tanda bukti surat P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 72, Surat Ukur Nomor : 1339 / 95 tertanggal 2 Juni 1995 atas nama Suhardi SK, diberi tanda bukti surat P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 NOP : 18.13.010.009.012-0068.0 dengan nama wajib pajak Suhardi, SK, diberi tanda bukti surat P-5;
6. Fotokopi *print out* foto penandatanganan Akta Jual Beli antara Gusti Nyoman Sutiarse dengan Suhardi, SK dihadapan Pejabat Notaris/PPAT yakni Sdr. Reka Rini Paulina Hutagalung, diberi tanda bukti surat P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00364/2021 tertanggal 20 April 2021, diberi tanda bukti surat P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dimana bukti surat P-2, P-3, dan P-5 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat P-1, P-4, dan P-7 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat P-6 merupakan fotokopi dari hasil *print out*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu:

1. Saksi Luluk Masnukhi memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan karyawan BRI yang bertugas di bagian nasabah yang bermasalah dan lelang;
  - Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse memiliki pinjaman di BRI dengan jaminan berupa sertifikat atas tanah milik Sd.

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



Nyoman yang terletak di Fajar Esuk, Pringsewu, lalu Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse menunggak pembayaran pinjaman tersebut sehingga dilakukan proses lelang terhadap jaminan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

- Bahwa saat sudah keluar tanggal penetapan lelang, terjadi transaksi antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan Penggugat dan uang hasil transaksi tersebut digunakan oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse untuk melunasi utangnya di BRI sehingga proses lelang dibatalkan;

- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse bersama dengan Penggugat datang ke BRI dan mengatakan akan melunasi utangnya sehingga minta agar proses lelang ditunda terlebih dahulu, saat itu Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse mengatakan jika Penggugat akan membeli objek jaminan tersebut, kemudian saat uang masuk maka dilakukan pengajuan pembatalan lelang, beberapa hari kemudian, yakni sekira 2 (dua) minggu setelahnya, Saksi Reka yang merupakan notaris rekanan BRI cabang Pringsewu, Penggugat, dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse datang ke BRI untuk melakukan penandatanganan surat jual beli dan dilakukan penyerahan sertifikat atas objek jaminan tersebut beserta dengan surat pengantar roya;

- Bahwa pembatalan lelang dilakukan setelah nasabah melunasi pinjamannya, kemudian dilakukan roya terhadap sertifikat hak tanggungan, lalu diajukan pembatalan pelelangan ke KPKNL;

- Bahwa setelah terjadi pelunasan, sertifikat atas tanah yang dijamin oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse tidak langsung diserahkan, melainkan penyerahan dilakukan setelah adanya pembatalan lelang pada sekira bulan Februari 2021;

- Bahwa saat dilakukan pelunasan pinjaman, Saksi melihat kedatangan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan istrinya beserta Penggugat dan Saksi Reka Rini yang mana saat itu tidak melihat secara pasti, namun Saksi menyakini adanya proses jual beli;

- Bahwa proses pengajuan pinjaman di BRI dilakukan dengan persetujuan suami dan istri yang juga harus bertandatangan pada dokumen pengajuan pinjaman;

- Bahwa Saksi yang membuat draft surat pembatalan lelang (bukti surat P-1) dan saat akan dilakukan lelang tersebut tidak ada pihak yang mengajukan keberatan;



- Bahwa Saksi pernah datang ke lokasi objek yang dijaminakan saat menyerahkan surat peringatan untuk pengosongan yang ke-3 (ketiga) saat akan dilelang yang mana saat Saksi datang surat tersebut diserahkan kepada anak buah Tergugat;
- Bahwa sebelum pinjaman diberikan, telah dilakukan survey terhadap objek yang akan dijaminakan dan diketahui terdapat rumah tinggal di atasnya, namun saat dilakukan pemeriksaan sebelum proses lelang diketahui adanya pihak yang tinggal di lokasi tersebut, yakni Tergugat, dan juga terdapat bangunan berupa bengkel variasi;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat T.4A berupa LN Billing Info atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, bukti surat T.4B berupa LN Payment Bill Maintenance atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, bukti surat T.4C berupa LN Alternate Payment Schedule Inquiry atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, dan bukti surat T.4D berupa LN Payoff Report Printing atas nama Gusti Nyoman Sutiarse merupakan hasil *print out* yang hanya bisa didapatkan dari BRI;

2. Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui terjadinya jual beli tanah antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat karena saat itu Saksi yang membuat dokumen berupa surat Pengikatan Jual Beli (PJB) dan surat Akta Jual Beli (AJB) dalam proses jual beli tersebut yang mana saat itu Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat karena proses jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat belum dapat sepenuhnya terlaksana dikarenakan tanah dengan sertifikat hak milik tersebut masih terikat hak tanggungan di BRI yang belum dilakukan roya dan pembayaran pajaknya, lalu setelah semua proses tersebut selesai maka dibuat Akta Jual Beli (AJB) antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat;
- Bahwa pada awalnya Penggugat datang menemui Saksi terkait akan adanya proses jual beli, tidak lama kemudian pihak Bank BRI juga menyampaikan kepada Saksi terkait hal tersebut, lalu Saksi menyiapkan dokumen-dokumen, setelah mendapat kabar mengenai adanya pelunasan maka BRI akan mengeluarkan surat pengantar roya yang mana saat itu juga dilakukan proses Pengikatan Jual Beli (PJB) di BRI, selanjutnya dilakukan pelepasan roya dan pembayaran pajak serta pemeriksaan sertifikat di kantor pertanahan, setelah itu dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama;



- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan oleh Saksi pada tanggal 1 Februari 2021 adalah PJB (Pengikatan Jual Beli) lunas;
- Bahwa PJB (Pengikatan Jual Beli) dilakukan di BRI karena hendak mengambil surat pengantar roya dari BRI untuk melakukan pelepasan roya di kantor pertanahan;
- Bahwa saat dilakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) hadir Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse beserta istri dan juga Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses pelunasan pinjaman Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dilakukan namun dengan dikeluarkan surat pengantar roya oleh BRI maka menurut Saksi sudah terjadi pelunasan;
- Bahwa setahu Saksi saat dilakukan Pengikatan Jual Beli (PJB), pembayaran antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat dalam jual beli telah selesai yang mana kepada Saksi ditunjukkan kuitansi dengan jumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak memiliki kewajiban untuk menyaksikan proses pemnayaran tersebut karena sering kali baik penjual maupun pembeli melakukan transaksi melalui transfer ataupun giro sehingga Saksi hanya perlu mendapatkan konfirmasi dari pembeli bahwa jual beli tersebut benar;
- Bahwa seingat Saksi tidak ada pihak yang keberatan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) tersebut;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) dilakukan pada tanggal 9 Maret 2021 yang mana saat proses pembuatan AJB para pihak tidak hadir karena telah dikuasakan, namun pembuatan Akta Jual Beli (AKB) tersebut disaksikan oleh pegawai Saksi, lalu saat sertifikat sudah diserahkan dan sudah selesai roya maka dibuat AJB (Akta Jual Beli) tersebut, kemudian Akta Jual Beli (AJB) tersebut digunakan sebagai dasar untuk melakukan balik nama pada sertifikat, setelah sertifikat tersebut sudah tidak dibebani dengan hak tanggungan dan pajak-pajaknya dibayarkan maka dilakukan pengecekan di kantor pertanahan dan dalam buku register pertanahan, selanjutnya karena tidak ditemukan permasalahan terkait tanah tersebut maka dapat dilanjutkan ke proses balik nama;
- Bahwa mengenai objek tanah pada jual beli tersebut, Notaris dan PPAT mempunyai kewajiban untuk mengetahui apakah sertifikat tersebut terdaftar di dalam buku tanah dan apakah ada catatan-catatan, adanya pemblokiran, ada pemasangan hak tanggungan atau catatan-catatan lain



di kantor pertanahan, namun bukan merupakan suatu kewajiban untuk melakukan pengecekan ke objek lokasi sertifikat;

- Bahwa oleh karena Saksi merupakan salah satu rekan dari BRI maka Saksi mengetahui adanya praktik jual beli terhadap objek jaminan yang akan dilelang;

- Bahwa selama sertifikat atas tanah masih menjadi jaminan atas pinjaman di suatu bank maka privilege hak tanggungan adalah yang utama sehingga segala sesuatu yang akan dilakukan sehubungan dengan objek tanah yang dijaminakan tersebut selama belum dilakukan pelunasan atas pinjaman (termasuk perbuatan peralihan kepemilikan) harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah bank sebagai kreditur;

- Bahwa selama proses jual beli tersebut tidak ada pihak yang keberatan

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Tergugat terkait Tergugat yang akan melakukan pembayaran atas pinjaman Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse di BRI setiap bulannya;

- Bahwa Saksi tidak mengingat tanda tangan Penggugat sehingga Saksi tidak dapat menilai kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam kuitansi pembayaran 4 Februari 2021 dan 8 April 2021 sebagai tanda tangan Penggugat atau bukan (bukti surat T.7A dan bukti surat T.7B);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagaimana berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 1810011909790002 atas nama Irawan, diberi tanda bukti surat T.1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1810012510130003 dengan nama Kepala Keluarga Irawan yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pringsewu tertanggal 18 Februari 2021, diberi tanda bukti surat T.2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Keluarga Tidak Mampu Nomor : 460/14/L.05/2022 atas nama Irawan tertanggal 24 Februari 2022, diberi tanda bukti surat T.3;
4. Fotokopi *print out* LN Billing Info atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, diberi tanda bukti surat T.4A;



5. Fotokopi *print out* LN Payment Bill Maintenance atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, diberi tanda bukti surat T.4B;
6. Fotokopi *print out* LN Alternate Payment Schedule Inquiry atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, diberi tanda bukti surat T.4C;
7. Fotokopi *print out* Payoff Report Printing atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, diberi tanda bukti surat T.4D;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 dengan nama wajib pajak bernama Irawan dan Tanda Terima Pembayaran Pajak, diberi tanda bukti surat T.5;
9. Fotokopi Akta Cerai Nomor 0017/AC/2019/PA. Prw antara Eka Wijayanti binti Sarpin dengan Irawan bin Rodimin, diberi tanda bukti surat T.6;
10. Fotokopi kuitansi dari Suhardi SK kepada Eka Wijayanti dengan uang sejumlah Rp43.350.000,00 (empat puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 4 Februari 2021, diberi tanda bukti surat T.7A;
11. Fotokopi kuitansi dari Suhardi SK kepada Eka Wijayanti dengan uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 8 April 2021, diberi tanda bukti surat T.7B;
12. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 650.02074.26.200 tertanggal 26 September 2000, diberi tanda bukti surat T.8;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dimana bukti surat T.1, T.2, T.3, T.5, T.6, dan T.8 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat T.7A dan T.7B merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat T.4A, T.4B, T.4C, dan T.4D merupakan fotokopi dari hasil *print out*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu:

1. Saksi Tri Yantoro memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja dengan Tergugat sejak tahun 2015 yang mana saat itu Tergugat masih menyewa tempat di samping Dr. Agung, lalu pada tahun 2017 Tergugat memindahkan tempat usahanya ke Fajar Esuk, Pringsewu;
  - Bahwa setahu Saksi lokasi tempat usaha yang terletak di Fajar Esuk tersebut sudah dibeli oleh Tergugat dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse melalui bank;
  - Bahwa awalnya tanah tersebut dimiliki oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, namun saat itu Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse sedang



membutuhkan uang sehingga meminta Tergugat untuk membayar tanah tersebut yang mana saat itu uang yang diberikan oleh Tergugat tidak cukup sehingga Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Tergugat sepakat untuk mengajukan pinjaman di bank dengan menjaminkan sertifikat tanah tersebut ke BRI dengan pinjaman atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse karena saat itu nama Tergugat sudah digunakan untuk pinjaman di bank lain, sedangkan yang membayar cicilan pinjaman di BRI tersebut adalah Tergugat;

- Bahwa setahu Saksi cicilan tersebut dibayarkan setiap bulannya dengan jumlah sekira Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sampai dengan Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa biasanya Tergugat akan menyuruh karyawannya untuk melakukan pembayaran dengan cara menyetorkan ke BRI secara langsung atau disetorkan kepada pegawai BRI yang bernama Sdr. Agus yang datang ke ruko karena Sdr. Agus yang sering menagih cicilan tersebut jika sudah jatuh tempo;
- Bahwa uang setoran cicilan pinjaman tersebut dibayarkan atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse;
- Bahwa pembayaran cicilan sudah dilakukan selama sekira  $\pm$  2 (dua) tahun;
- Bahwa Tergugat masih menitip untuk membayarkan cicilan pinjaman tersebut sampai dengan sebelum terjadinya pandemi COVID-19 yakni sekira tahun 2019;
- Bahwa saat pembayaran macet maka pihak bank akan memberikan teguran, selain itu Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse juga seringkali datang ke ruko karena Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang biasanya dihubungi oleh bank jika cicilan sudah jatuh tempo, namun seingat Saksi Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse terakhir datang pada tahun 2018 dan setelahnya tidak pernah datang kembali;
- Bahwa setiap kali melakukan pembayaran akan diberikan bukti setoran yang menurut Sdr. Agus maka setoran tersebut akan masuk ke rekening kredit Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse;
- Bahwa pada tahun 2021 Penggugat datang ke lokasi tempat Saksi bekerja tersebut dengan mengklaim tanah tersebut merupakan miliknya dan meminta untuk dilakukan pengosongan rumah dengan menunjukkan surat (bukti surat P-4), namun saat itu Tergugat sedang tidak berada di lokasi sehingga karyawan yang sedang bekerja langsung pulang, lalu sore



harinya Saksi bertemu dengan Tergugat dan Tergugat menanggapi dengan mengatakan jika Tergugat yang akan mengurusnya;

- Bahwa terhadap ruko tersebut pernah dilakukan penyegelan oleh bank karena adanya keterlambatan pembayaran cicilan pinjaman;
- Bahwa saat ini usaha bengkel variasi masih berjalan seperti biasa;
- Bahwa awalnya pada tahun 2017 bangunan masih berbentuk rumah, namun oleh Tergugat diubah menjadi ruko untuk usaha bengkel dengan mengubah pintu ruangan depan menggunakan *rolling door* dan menambahkan pagar;
- Bahwa lokasi tanah dan bangunan tersebut berada memiliki batas-batas yakni sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong, sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sdr. Irigasi, sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dan juga apakah tanah yang dibeli dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse oleh Tergugat tersebut sudah dibayar lunas atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Tergugat dan juga bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, melainkan Saksi hanya mengetahui perihal jual beli tersebut atas cerita dari Tergugat dan Sdr. Agus;
- Bahwa saat terjadi kesepakatan antara Tergugat dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse sudah diketahui oleh istri Tergugat saat itu, namun Tergugat dan istrinya tersebut sudah berpisah sejak tahun 2019;

2. Saksi Budiman memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini;
- Bahwa setahu Saksi tempat usaha Tergugat dulunya masih menyewa di samping Dr. Agung, namun pada tahun 2017 pindah ke tempat yang menurut Tergugat sudah dibeli dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse melalui bank;
- Bahwa awalnya bangunan di atas tanah tersebut masih berbentuk rumah, lalu diubah menjadi ruko untuk usaha variasi mobil milik Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli atas tanah dan bangunan tersebut secara langsung melainkan hanya melalui cerita dari Tergugat;



- Bahwa setahu Saksi, pada awalnya Tergugat sudah membayar tanah tersebut, namun pembayarannya masih kurang sehingga Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse meminta penambahan pembayaran yang mana saat itu Tergugat belum mempunyai uang sehingga Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse meminta kekurangan pembayaran dengan cara mengajukan pinjaman ke BRI dengan jaminan berupa sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah kekurangan pembayaran tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse datang ke ruko tersebut, namun Saksi tidak mengetahui apa kepentingan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse karena Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse langsung menemui Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2021 Penggugat datang ke lokasi tempat Saksi bekerja tersebut dengan mengklaim tanah tersebut merupakan miliknya dan meminta untuk dilakukan pengosongan rumah dengan menunjukkan surat (bukti surat P-4), namun saat itu Tergugat sedang tidak berada di lokasi sehingga karyawan yang sedang bekerja langsung pulang dan bengkel variasi sempat tutup sementara;
- Bahwa pihak bank, yakni Sdr. Dedi, Sdr. Jamroni, dan Sdr. Agus pernah datang ke ruko tersebut secara sendiri-sendiri yang mana Sdr. Agus datang saat Tergugat hendak menitipkan uang setoran cicilan pinjaman ke BRI dan untuk menagih Tergugat saat cicilan sudah jatuh tempo;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. Jamroni dan Sdr. Dedi adalah pihak bank yang bertugas untuk melakukan survei tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa awalnya Saksi dan istrinya tinggal di ruko tersebut, namun sejak tahun 2019 istri Tergugat sudah pulang ke rumah orang tuanya sehingga tidak lagi tinggal di ruko tersebut bersama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg dinyatakan *"Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang Komisariss dari pada dewan itu, yang dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim"*. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat jo. Surat Edaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1999 tentang Biaya Administrasi, pada pokoknya menerangkan agar untuk perkara mengenai tanah, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara utamanya mengenai letak, luas, dan batas tanah guna mendapatkan penjelasan/keterangan secara terperinci atas obyek perkara agar putusan dapat dilaksanakan (tidak *non executable*);

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Oktober 2022, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa, adapun hasil sidang Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat/Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat/Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 2 November 2022 melalui sistem aplikasi elektronik (*e-court*);

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan mengklaim sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/2021 seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu yang merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 dengan batas-batas berupa sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong, sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) sebagai milik dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan hingga saat ini masih menguasai tanah dan bangunan yang ada di atasnya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai bantahan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut merupakan

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas dasar jual beli yang dilakukan secara lisan dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse pada tahun 2017;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tangkisan (eksepsi) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang sebelumnya diajukan bersama-sama dengan surat jawabannya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke-1 (kesatu) terlebih dahulu yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang mana eksepsi ini merupakan satu bagian klasifikasi dari bentuk atau jenis eksepsi *error in persona*, yang mana terhadap hal ini Majelis Hakim sependapat dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya mengenai Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 438-439 yang pada pokoknya menguraikan mengenai bentuk, dan jenis eksepsi *error in persona* yang dapat diajukan adalah meliputi eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid* (Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat), eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, dan eksepsi *plurium litis consortium* (apabila terdapat orang yang bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan alasan tidak diikutsertakannya pihak BRI Pringsewu karena objek sengketa merupakan fasilitas kredit Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang pembayarannya dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas perjanjian jual beli secara lisan terhadap objek sengketa, selain itu tidak pula diikutsertakannya Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual, Sdri. Eka Wijayanti selaku mantan istri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah menerima kelebihan harga kesepakatan objek sengketa antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku pihak yang mengurus dokumen jual beli objek sengketa antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, serta BPN selaku pihak yang melakukan balik nama sertifikat atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya menolak secara tegas dalil dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dikarenakan proses jual beli yang terjadi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse telah dilakukan sesuai dengan syarat sah jual beli dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni dengan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli beritikad baik, sedangkan berkaitan dengan dalil mengenai proses jual beli yang terjadi antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi termasuk dalam pokok perkara yang perlu dibuktikan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menanggapi kembali dalam dupliknya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya tersebut tidak menjawab atau membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga bantahan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke-1 (kesatu) di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelumnya perlu dijelaskan terlebih dahulu yang dimaksud dengan eksepsi salah pihak (*error in persona*) adalah eksepsi yang diajukan apabila pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru, dan tidak tepat, dikarenakan pihak tersebut tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara, sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 639K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang pada pokoknya dinyatakan "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*". Adapun yang dimaksud dengan eksepsi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) adalah eksepsi yang diajukan apabila para pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada pihak lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara tersebut, sehingga sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Halaman 34 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



Menimbang, bahwa hukum acara perdata tidak mengatur secara tegas tentang pihak-pihak mana yang tepat untuk ditarik atau digugat sebagai pihak dalam suatu perkara, namun demikian prinsip-prinsip umum praktik acara keperdataan memberikan pedoman dalam menentukan pihak-pihak yang harus ditarik dalam gugatan yang mana dalam menarik pihak dalam gugatan harus memperhatikan kepentingan dan kebutuhan dalil gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari maksud dan tujuan utama gugatan Penggugat di atas, yang dalam posita gugatannya menekankan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan menguasai objek sengketa yang merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menolak untuk menghentikan aktivitasnya di objek sengketa tersebut sehingga telah menghalangi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mempergunakan objek sengketa dengan disertai petitumnya yang meminta agar jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sah sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa tersebut serta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT maka Penggugat yang tidak menarik Penjual sebagai pihak bukan merupakan gugatan yang kurang pihak, namun jika eksepsi mengenai gugatan kurang pihak diajukan karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang bersertifikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tangan maka eksepsi tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan kepemilikannya berdasarkan jual beli yang terjadi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik objek sengketa pada saat itu berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 (*vide* bukti surat P-4) dan proses jual beli tersebut telah dilakukan di hadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti surat P-2) dan Akta Jual Beli (*vide*



bukti surat P-3) sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan di atas maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menarik Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual bukanlah merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusah Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa antara lain jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat;

Menimbang, bahwa dalam hal ini tidak terdapat sertifikat ganda yang diterbitkan oleh BPN terkait dengan objek sengketa yang mana telah diakui oleh kedua belah pihak jika objek sengketa merupakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 dan di dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pula terdapat petitum yang meminta Majelis Hakim menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat tersebut sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menarik BPN sebagai pihak bukanlah merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa pihak lain seperti BRI selaku pihak kreditur, Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku PPAT yang melakukan pengikatan jual beli, dan Sdri. Eka Wijayanti selaku mantan istri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memiliki peran yang secara langsung berkaitan dengan pokok gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, eksepsi *plurium litis consortium* haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai eksepsi ke-2 (kedua) Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa Pasal 8 Rv merumuskan yang dimaksud dengan gugatan secara jelas adalah gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan terang;



Menimbang, bahwa dalam praktik di pengadilan, gugatan dinyatakan tidak jelas apabila : 1) tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, 2) tidak jelasnya objek sengketa, 3) tidak jelasnya petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan posita dan petitum gugatan bertolak belakang karena dalam posita angka 19 (sembilan belas) didalilkan mengenai sita revindikator (*revindicatoir beslag*) namun dalam petitum meminta dilakukan sita jaminan (*revindicatoir beslag*), posita gugatan tidak jelas karena tidak adanya angka 3 (tiga), 4 (empat), dan 16 (enam belas) pada posita gugatan serta angka 9 (sembilan) pada petitum gugatan, tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli tanah karena tidak menjelaskan dasar yang menjadi hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik objek sengketa, tidak dirinci mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, objek gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan objek sengketa didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/2021 sedangkan yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk, serta gugatan kabur karena batas-batas tanah dan bangunan tidak jelas yang mana dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terkadang mendalilkan objek sengketa berbatasan dengan Sdr. Irigasi pada bagian selatan namun terkadang mendalilkan sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap hal di atas, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menolak secara tegas dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan mengenai dasar kepemilikannya terhadap objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/2021 atas tanah seluas 358m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 dengan batas-batas berupa sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong, sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi, dan sebelah



barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng, mengenai adanya angka yang terlewat dalam posita dan petitum gugatan terjadi bukan karena kesengajaan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun hal itu tidak merusak substansi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selain itu baik dalam posita maupun petitumnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan mengenai *revindicatoir beslag*, mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula dicantumkan jumlahnya dalam gugatan tersebut, sedangkan mengenai eksepsi lain Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkaitan dengan pokok perkara sehingga harus dibuktikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan tanggapan dalam dupliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil eksepsinya yang termuat dalam jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan satu per satu dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya mendalilkan mengenai adanya inkonsistensi mengenai jenis sita yang akan dimintakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya, namun pada hakikatnya permintaan sita hanyalah bersifat asesoir yang mana dengan adanya inkonsistensi tidak serta merta membuat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam posita dan petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terdapat angka yang terlewat sehingga poin-poin yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tampak tidak urut, namun setelah membaca dan memperhatikan keseluruhan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kekeliruan tersebut tidak mengakibatkan tidak dapat dipahaminya apa yang menjadi maksud dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena dalil yang diuraikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut masih saling bersesuaian dan tidak bertentangan satu dengan lainnya sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidaklah *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan dirinya merupakan pemilik atas tanah objek



sengketa berdasarkan jual beli dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 72 yang saat ini objek sengketa tersebut sedang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan objek sengketa tersebut yang mana dengan adanya dalil tersebut maka sudah cukup menjelaskan mengenai hubungan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap objek sengketa, sedangkan mengenai alasan yang menjadi dasar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai objek sengketa tersebut perlu dibuktikan sendiri oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam pokok perkara sehingga tidak perlu didalilkan secara jelas oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidaklah *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2820 K/Pdt/2017 yang menyatakan "*Bahwa setiap gugatan yang menyangkut ganti kerugian harus menguraikan secara terperinci dan jelas mengenai kerugian apa saja yang dialami oleh Penggugat, dengan tujuan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut dapat mempertimbangkan untuk menentukan besarnya nilai riel tuntutan ganti rugi yang dimaksud.*", kaidah selanjutnya kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 550K/SIP/1979 menyatakan "*gugatan Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.*", hal yang sama ditegaskan pula dalam kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Mei 1984 Nomor: 588K/SIP/1983, dan Putusan Mahkamah Agung 19K/SIP/1983;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, tuntutan mengenai ganti rugi tidak dapat diterima apabila tidak dijelaskan secara rinci mengenai kerugiannya, namun dengan tidak dijelaskannya rincian mengenai kerugian tersebut dalam gugatan tidak serta merta membuat keseluruhan gugatan menjadi tidak jelas dan tidak dapat diterima karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan mengenai kerugian yang dialaminya tersebut dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidaklah *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan objek sengketa didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 72/2021 sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan objek yang dikuasainya adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk yang mana



setelah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hal tersebut terjadi hanya karena adanya perbedaan penyebutan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, namun pada hakikatnya objek yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah objek yang sama yakni tanah seluas 358m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu yang telah dibenarkan pula oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam pemeriksaan setempat yang telah dilakukan pada tanggal 21 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai adanya perbedaan mengenai batas sebelah selatan objek sengketa yang diuraikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya juga hanya merupakan kesalahan penulisan yang disebabkan oleh kelalaian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada saat proses pengetikan gugatan yang mana pada saat pemeriksaan terhadap batas-batas tanah diketahui baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyebutkan batas yang sama, yakni sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong, sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan pertimbangan tersebut di atas hal tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, eksepsi mengenai gugatan *obscuur libel* haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

## **DALAM KONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse awalnya merupakan pemilik atas objek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten



Pringsewu dengan batas-batas berupa sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong, sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng;

2. Bahwa Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse mengajukan pinjaman ke BRI Pringsewu dengan jaminan berupa sertifikat atas objek sengketa;

3. Bahwa telah terjadi keterlambatan pembayaran (kredit macet) atas pinjaman tersebut sehingga terhadap objek sengketa akan dilakukan pelelangan oleh BRI;

4. Bahwa sebelum dilakukan lelang, Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli objek sengketa dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

5. Bahwa saat ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai objek sengketa dengan menjalankan usaha bengkel variasi mobil di atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak berkenan menghentikan penguasaannya terhadap objek sengketa sehingga Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut sebagai perbuatan yang melawan hukum karena Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan dirinya sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan jual beli yang telah dilakukannya dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku pemilik awal objek sengketa, sedangkan di sisi lain Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan dirinya menguasai objek sengketa karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik atas objek sengketa berdasarkan jual beli yang telah dilakukannya terlebih dahulu dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan cara membayarkan cicilan pinjaman Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse pada BRI Pringsewu sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas objek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan saksi-saksi, yaitu Saksi Luluk Masnukhi dan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu bukti surat P-3 berupa fotokopi Akta Jual Beli Tanah antara Tuan Gusti Nyoman Sutiarse dan Nyonya Ida Ayu Nyoman selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Tuan Suhardi SK selaku Pembeli (Pihak Kedua) Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 yang menerangkan telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk dengan luas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2 Juni 1995 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 08.12.06.05.00585 dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 18.13.010.009.011.0039.0 antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli di hadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta keterangan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. yang menyatakan awalnya saat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse datang kepadanya atas objek sengketa tersebut masih terikat hak tanggungan dengan BRI Pringsewu sehingga sebelum dilakukan pelepasan roya pada objek sengketa tersebut dibuat Akta Pengikatan Jual Beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengikat mengenai akan dilakukannya jual beli antara kedua pihak tersebut pada waktu yang ditentukan sebagaimana dalam bukti surat P-3 berupa fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli antara Tn. Gusti Nyoman Sutiarse dengan Tn. Suhardi. SK Nomor: 2 tertanggal 1 Februari 2021;

Menimbang, bahwa mengenai telah terjadinya jual beli sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas juga tidak dibantah atau disangkal oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah terhadap jual beli yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse tersebut merupakan suatu jual beli yang sah menurut hukum

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



tersebut maka haruslah dilihat sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu yang mana berdasarkan pengertian tersebut unsur esensial dalam perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayaran berupa uang sehingga pembeli baru akan menjadi pemilik barang tersebut jika telah terjadi penyerahan barang;

Menimbang, bahwa sebagai salah satu bentuk perjanjian, dalam suatu perjanjian jual beli agar dapat dinyatakan sah secara hukum maka haruslah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata di antaranya:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap syarat pertama dan kedua di atas merupakan syarat subjektif yang berhubungan dengan orang/subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat di atas merupakan syarat obyektif yang berhubungan dengan isi perjanjian atau objek perbuatan hukum atas perjanjian itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu menguraikan satu persatu mengenai pengertian, dan pemenuhan atas syarat sahnya perjanjian tersebut, sehingga akan diperoleh kesimpulan kesepakatan atau perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Setiarse ini sebagai perjanjian yang sah atau tidak secara hukum;

Menimbang bahwa terhadap syarat pertama berupa "sepakat" ini memiliki maksud berupa adanya kesepakatan kehendak yang mana kedua belah pihak harus ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut yang oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada, jika tidak terjadinya unsur-unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), dan kesilapan (*dwaling*) yang mana sebagaimana merujuk ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata yang menentukan kata sepakat tidaklah sah apabila diberikan karena suatu kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap syarat pertama tersebut di atas dengan menghubungkannya dalam perkara ini maka merujuk pada bukti surat P-2 dan P-3 serta dihubungkan dengan keterangan Saksi Luluk Masnukhi dan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. diketahui bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse telah saling mengikatkan diri untuk melakukan peralihan kepemilikan atas objek sengketa dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui jual beli dengan kesepakatan harga sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) di hadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana hal tersebut telah menunjukkan adanya kesepakatan dalam pengikatan diri antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, selain itu dalam kesepakatan tersebut Majelis Hakim tidak menemukan adanya unsur paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), dan kesilapan (*dwaling*), sehingga dengan demikian syarat pertama sahnyanya perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat kedua berupa "*kecakapan*" ini memiliki maksud berupa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata yang menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap, adapun yang dimaksud sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian meliputi orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, dan orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang (dalam hal ini telah dihapus berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan);

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan mengenai usia dewasa ini adalah mereka yang mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun, sebagaimana diamsudkan dalam ketentuan dalam Pasal 330 KUHPerdata, dimana dalam perkara gugatan *a quo*, diketahui baik antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse merupakan orang yang termasuk dalam usia dewasa sebagaimana dituangkan dalam bukti surat P-2 dan bukti surat P-3, selain itu para pihak juga tidak berada di bawah pengampuan, dan dalam keadaan sehat, serta mampu mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya, sehingga syarat kedua sahnyanya perjanjian ini telah terpenuhi;

Halaman 44 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



Menimbang, bahwa terhadap syarat ketiga berupa “*suatu hal tertentu*” ini memiliki maksud, suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas, dan dibenarkan oleh hukum sebagaimana merujuk pada ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “*Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian*”, begitupula dengan ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “*Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung*”;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* mengenai hal tertentu ini berkaitan dengan bentuk perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse untuk melakukan jual beli terhadap objek sengketa yang mana dalam jual beli tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkedudukan sebagai pembeli, sedangkan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse berkedudukan sebagai penjual dengan alas hak berupa kepemilikan atas objek sengketa sejak tahun 2011 sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu (*vide* bukti surat P-4);

Menimbang, berdasarkan keterangan Saksi Luluk Masnukhi dan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H., awalnya pada saat terjadi kesepakatan antara Penggugat Konvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse untuk melakukan jual beli, terhadap objek sengketa tersebut masih menjadi jaminan atas pinjaman Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse kepada BRI dan dibebani dengan hak tanggungan yang mana oleh karena terjadi kredit macet maka hendak dilakukan pelelangan oleh BRI melalui KPKNL;

Menimbang, bahwa kemudian karena telah ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse tersebut maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghubungi BRI dan meminta untuk dilakukan penundaan lelang karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan membeli objek sengketa yang mana hal itu disampaikan pula kepada Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku PPAT, lalu setelah diketahui telah terjadi pelunasan pinjaman dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse kepada BRI maka pada tanggal 26 Januari 2021 BRI mengajukan pembatalan lelang atas objek sengketa kepada KPKNL dengan alasan telah dilakukan penyelesaian/pelunasan pinjaman, selanjutnya pada tanggal 1 Februari 2021 Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. membuat Akta Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti surat P-2) dan BRI melakukan penyerahan sertifikat atas objek sengketa dan memberikan surat



pengantar roya, kemudian dilakukan pelepasan roya dan pembayaran pajak serta pemeriksaan sertifikat atas objek sengketa tersebut di kantor pertanahan, setelah itu pada tanggal 9 bulan Maret 2021 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual yang mana saat itu diwakilkan oleh Penggugat Kovensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 2 tanggal 1 Februari 2021 dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli di hadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku PPAT dan disaksikan oleh Sdri. Tuti Dwiyanti dan Sdri. Nisa Mashenta (*vide* bukti surat P-3 dan bukti surat P-6) serta balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse sebagai pemilik atas objek sengketa menjadi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (*vide* bukti surat P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;



- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4);

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan huruf g tersebut di atas, pemberi hak tanggungan tidak dapat melepaskan haknya yang dalam hal ini termasuk pula untuk melakukan jual beli atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* kesepakatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse mengenai akan dilakukannya jual beli terhadap objek sengketa yang masih terikat hak tanggungan tersebut telah diketahui oleh BRI selaku pemegang hak tanggungan, selanjutnya atas kesepakatan tersebut dibuat Akta Pengikatan Jual Beli di kantor BRI Pringsewu bersamaan dengan penyerahan sertifikat atas objek sengketa dan surat pengantar pelepasan roya oleh BRI sebagaimana keterangan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. dan Saksi Luluk Masnukhi;

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut pada hakikatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya merupakan perjanjian awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli sehingga Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dipersamakan dengan perjanjian jual beli melainkan perjanjian jual beli baru akan terjadi saat dituangkan dalam Akta Jual Beli;



Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan oleh Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. karena saat itu proses jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse belum dapat sepenuhnya terlaksana mengingat sertifikat atas objek sengketa tersebut masih terikat dengan hak tanggungan kepada BRI dan perlu dilakukan pelepasan roya serta pembayaran pajak yang berkaitan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. membuat Akta Jual Beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setelah semua proses seperti pelepasan roya, pembayaran pajak, dan pemeriksaan sertifikat atas objek sengketa tersebut di kantor pertanahan selesai dilaksanakan yang artinya perjanjian jual beli tersebut terjadi setelah objek sengketa telah lepas dari hak tanggungan sehingga perjanjian jual beli atas objek sengketa tersebut tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, syarat ketiga sahnya perjanjian mengenai "*suatu hal tertentu*" dan syarat keempat sahnya perjanjian berupa "*suatu sebab yang halal*" telah terpenuhi, dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa sementara itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi turut mendalilkan dirinya sebagai pemilik atas objek sengketa karena telah melakukan jual beli secara lisan dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang pembayarannya dilakukan dengan mengajukan pinjaman ke BRI atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan cicilannya dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana jual beli tersebut telah dilakukan lebih dulu dari pada jual beli yang dilakukan oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya keadaan yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut maka meskipun jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun apabila ditemukan adanya itikad tidak baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam proses jual beli tersebut maka kedudukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak akan dilindungi dan keadaan



dapat dikembalikan pada keadaan sebelum adanya jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa *besit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang *besit* memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 531 KUHPerdara, selanjutnya menurut Subekti, pembeli yang beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik;

Menimbang, bahwa pengertian mengenai pembeli beritikad baik juga dapat ditemukan pada kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung, di antara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Sip/1955 dan Nomor 3447 K/Sip/1956 yang menyebutkan pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda bukan satu-satunya orang yang berhak, selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 242 K/Sip/1958 juga disebutkan bahwa pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014, kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

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

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah di hadapan PPAT, atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu diJakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

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

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;



- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa mengenai kriteria ke-1 (kesatu) berupa jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah akan dan mengaitkannya dengan perkara *a quo* maka diketahui jual beli atas objek sengketa antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dilakukan di hadapan Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti surat P-2 dan bukti surat P-3) yang tata caranya sebagaimana telah diuraikan di atas sehingga perbuatan jual beli tersebut telah memenuhi kriteria ke-1 (kesatu) pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse telah dilakukan penelitian mengenai meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan di antaranya jual beli tersebut dilakukan oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku pemilik sah atas objek sengketa (*vide* bukti surat P-4) yang pada saat jual beli tersebut dilakukan telah pula dilakukan pelepasan roya (*vide* bukti surat P-1) sehingga objek sengketa tidak lagi dalam status jaminan atau hak tanggungan, lalu sebelum jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli, Saksi Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. telah melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat atas objek sengketa melalui kantor pertanahan hingga akhirnya terbit Akta Jual Beli dan dilakukan balik nama terhadap sertifikat atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap objek jual beli tersebut sudah tidak lagi terikat dengan jaminan ataupun hak tanggungan, namun diketahui jika objek sengketa tersebut masih berada di bawah penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana berdasarkan keterangan Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa dan melakukan renovasi terhadap bangunan berupa rumah yang berdiri di atas objek sengketa menjadi bangunan berupa ruko yang digunakan sebagai tempat usaha bengkel variasi mobil milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2017 hingga saat ini (*vide* bukti surat T.1 dan T.2);



Menimbang, bahwa memperhatikan waktu antara terjadinya penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yakni sejak tahun 2017, dengan terjadinya jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dilakukan pada tahun 2021 maka diketahui penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi terlebih dahulu sehingga sepatutnya Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengetahui mengenai adanya penguasaan dari pihak ke-3 (ketiga);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesungguhnya telah mengetahui objek sengketa dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan adanya pembayaran dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang totalnya sejumlah Rp118.350.000,00 (seratus delapan belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 4 Februari 2021 (*vide* bukti surat T.7A) dan pada tanggal 8 April 2021 (*vide* bukti surat T.7B) kepada Sdri. Eka Wijayanti yang merupakan mantan istri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*vide* bukti surat T.6);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya mengenai pembayaran sejumlah uang dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Sdri. Eka Wijayanti, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat T.7A berupa fotokopi kuitansi dari Suhardi SK kepada Eka Wijayanti dengan uang sejumlah Rp43.350.000,00 (empat puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 4 Februari 2021 dan bukti surat T.7B berupa fotokopi kuitansi dari Suhardi SK kepada Eka Wijayanti dengan uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 8 April 2021 yang mana bukti tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, apabila akta yang asli itu ada maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya, selanjutnya kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 menyebutkan "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", namun terhadap bukti surat yang diajukan tanpa disertai dengan dokumen aslinya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah apabila dikuatkan oleh



keterangan saksi atau alat bukti lainnya yang mana hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menghadirkan saksi maupun alat bukti lain yang dapat menerangkan mengenai kebenaran dari kuitansi pembayaran tersebut (*vide* bukti surat T.7A dan bukti surat T.7B) yang mana Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman selaku saksi yang dihadirkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selama di persidangan tidak memberikan keterangan mengenai adanya pembayaran tersebut sehingga terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman, pada tahun 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang ke lokasi tempat Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman bekerja tersebut dengan mengklaim tanah tersebut merupakan miliknya dan meminta untuk dilakukan pengosongan rumah dengan menunjukkan surat (*vide* bukti surat P-4), namun saat itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedang tidak berada di lokasi sehingga karyawan yang sedang bekerja langsung pulang;

Menimbang, bahwa saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang dengan membawa sertifikat atas objek tanah (*vide* bukti surat P-4) yang artinya saat itu telah terjadi pelunasan pinjaman dan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse telah selesai sehingga hal ini tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesungguhnya telah mengetahui objek sengketa dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse;

Menimbang, bahwa selain itu penguasaan atas tanah tidak sama dengan kepemilikan terhadap tanah tersebut karena pada hakikatnya penguasaan perseorangan atas tanah dapat didasarkan pada hak-hak atas tanah yang termasuk di dalamnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) sehingga dengan dikuasainya objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan berarti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas tanah tersebut;



Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan dirinya sebagai pemilik atas objek sengketa atas dasar jual beli secara lisan dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang mana sebagaimana keterangan Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman, awalnya tanah tersebut dimiliki oleh Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, namun saat itu Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse sedang membutuhkan uang sehingga meminta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar tanah tersebut yang mana saat itu uang yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak cukup sehingga Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sepakat untuk mengajukan pinjaman di bank dengan menjaminkan sertifikat tanah tersebut ke BRI dengan pinjaman atas nama Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse karena saat itu nama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah digunakan untuk pinjaman di bank lain, sedangkan yang membayar cicilan pinjaman di BRI tersebut adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa biasanya pembayaran cicilan tersebut dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara menyuruh karyawannya untuk melakukan pembayaran dengan jumlah sekira Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sampai dengan Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) untuk menyetorkan ke BRI secara langsung atau melalui pegawai BRI yang bernama Sdr. Agus yang datang ke ruko karena Sdr. Agus yang sering menagih cicilan tersebut jika sudah jatuh tempo yang mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih menitip untuk membayarkan cicilan pinjaman tersebut sampai dengan sebelum terjadinya pandemi COVID-19 yakni sekira tahun 2019;

Menimbang, bahwa menurut Saksi Tri Yantoro dirinya merupakan salah satu karyawan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang sering diminta untuk menyetorkan cicilan pinjaman tersebut, sedangkan Saksi Budiman hanya mengetahui mengenai kedatangan Sdr. Agus untuk menagih cicilan pinjaman dan saat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hendak menitipkan uang setoran cicilan, namun Saksi Budiman tidak pernah melakukan pembayaran cicilan tersebut serta tidak juga melihat secara langsung saat Saksi Tri Yantoro menyerahkan uang untuk membayar cicilan selanjutnya Saksi Tri Yantoro menerangkan bahwa setiap kali dilakukan pembayaran cicilan akan diberikan bukti setoran, namun selama di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menunjukkan bukti setoran tersebut;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat T.4A berupa fotokopi *print out* LN Billing Info atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, bukti surat T.4B berupa fotokopi *print out*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LN Payment Bill Maintenance atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, bukti surat T.4C berupa fotokopi *print out* LN Alternate Payment Schedule Inquiry atas nama Gusti Nyoman Sutiarse, dan bukti surat T.4D berupa fotokopi *print out* Payoff Report Printing atas nama Gusti Nyoman Sutiarse yang mana meskipun hasil *print out* tersebut hanya dapat diperoleh dari BRI, namun hasil *print out* tersebut juga tidak dapat menjelaskan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi lah yang telah melakukan pembayaran terhadap cicilan pinjaman tersebut dan tidak dapat mendukung keterangan dari Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman mengenai pembayaran cicilan pinjaman, oleh karenanya tidak dapat dipastikan mengenai telah adanya cicilan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan sehingga tidak ada bukti berupa tulisan mengenai adanya jual beli tersebut yang mana meskipun Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman mengetahui telah terjadi jual beli antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse, namun pengetahuan tersebut diperoleh oleh saksi-saksi tersebut berdasarkan keterangan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sendiri, sedangkan saksi-saksi tersebut tidak melihat dan mendengar sendiri ikrar mengenai jual beli tersebut serta saksi-saksi tersebut pun belum pernah melihat adanya bukti kepemilikan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T.8 berupa fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 650. 02074.26.200 tertanggal 26 September 2000 yang merupakan izin mendirikan bangunan di atas objek sengketa yang mana IMB sendiri bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah dan bangunan, namun dalam pembuatan IMB memang mensyaratkan adanya bukti kepemilikan atas tanah, selanjutnya dalam bukti surat tersebut diterangkan bahwa izin mendirikan bangunan diberikan pada tanggal 20 September 2000 yang mana pada saat itu belum adanya penguasaan terhadap objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, selain itu dalam bukti surat tersebut menerangkan izin mendirikan bangunan bukan diberikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melainkan kepada Sdri. Yanti sebagai pemilik tanah, oleh karenanya IMB tersebut tidak pula dapat menerangkan mengenai kepemilikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya (Pasal 31 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), selanjutnya segala sesuatu yang terjadi terhadap tanah tersebut termasuk peralihan dan pembebanan hak wajib untuk dilaporkan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan dan dicatatkan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan mencermati bukti surat P-4 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 72, Surat Ukur Nomor: 1339/95 tertanggal 2 Juni 1995 maka diketahui jika terhadap objek sengketa telah berkali-kali dilakukan peralihan dan pembebanan hak, namun tidak ditemukan data yang menerangkan mengenai telah terjadinya peralihan hak dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui jual beli, melainkan hanya ditemukan mengenai telah terjadinya peralihan hak dari Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka adalah suatu hal yang wajar jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui mengenai jual beli dan kepemilikan atas objek sengketa yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dan patut menduga jika Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse adalah satu-satunya pihak yang berhak atas objek sengketa, dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh kriteria dari pembeli beritikad baik yang dilindungi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipenuhinya seluruh syarat sah perjanjian dan kriteria pembeli beritikad baik maka perjanjian jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sah dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas objek sengketa;

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



Menimbang, bahwa meskipun perjanjian jual beli antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sah dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa, namun hal ini tidak menutup kesempatan bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sebagai pihak yang mendalilkan telah melakukan jual beli secara lisan dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse) untuk menuntut haknya kepada Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse dan/atau kepada pihak yang berkaitan sepanjang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dalilnya tersebut dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terkait petitum dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) untuk menerima dan mengabulkan gugatan seluruhnya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan sebelumnya mengenai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas objek sengketa yang didasarkan pada jual beli yang sah antara Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse selaku pembeli dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 tanggal 9 Maret 2021 maka petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan pada si pembuat;
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;



Menimbang, bahwa kemudian dalam praktik peradilan terdapat perluasan mengenai pengertian mengenai perbuatan yang melanggar hukum yang diawali dengan adanya *Arrest Hogeraad* 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen yang mana dengan adanya putusan tersebut maka pengertian mengenai perbuatan yang melanggar hukum menjadi tidak hanya terbatas pada perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang melainkan termasuk pula perbuatan yang berupa:

1. Perbuatan yang melanggar hak orang lain; atau
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goedzeden*); atau
4. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat yang mana dari proses pemeriksaan tersebut diketahui saat ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih menempati objek sengketa tersebut dan menjalankan usaha bengkel variasi mobil di atas objek sengketa yang menurut Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menempati objek sengketa tersebut sejak tahun 2017;

Menimbang, bahwa sebelumnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang artinya segala perbuatan yang berkaitan dengan tanah objek sengketa termasuk pemanfaatan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut hanya dapat dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau dengan izin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa penguasaan tersebut dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa adanya izin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan sebagaimana keterangan Saksi Tri Yantoro dan Saksi Budiman diketahui jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memperingatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk meninggalkan objek sengketa dengan turut serta membawa sertifikat atas objek sengketa tersebut (*vide* bukti surat P-4), namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak juga meninggalkan objek sengketa hingga saat ini sehingga perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah melanggar hak subjektif dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akibat perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat



Rekonvensi tidak dapat mempergunakan objek sengketa dan memperoleh manfaat darinya dengan sebagaimana mestinya selaku pemilik yang berhak atas objek sengketa sehingga hal ini telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya meminta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menghentikan penguasaan atas objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan terhadap objek sengketa diketahui jika saat ini objek sengketa memang masih berada di bawah penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana dengan dinyatakan perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut sebagai perbuatan yang melawan hukum maka sudah sepatutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menghentikan penguasaannya tersebut dan mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong dan bebas tanpa beban apapun, oleh karenanya petitum angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada amar putusan;

Menimbang, bahwa dalam posita angka 15 (lima belas) dan petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyebutkan mengenai adanya kerugian yang dialami olehnya berupa kerugian materiil sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), namun dalam gugatan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menuangkan secara rinci dan pasti mengenai hal-hal yang menjadi kerugian, melainkan nominal kerugian yang dinyatakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut masih berupa hasil perkiraan semata yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selain itu meskipun telah mendalilkan mengenai kerugian yang dialaminya tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga tidak menghadirkan alat bukti yang dapat membuktikan mengenai kerugian yang dialami olehnya beserta penghitungannya;



Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan ganti kerugian, Mahkamah Agung dalam putusannya telah mengeluarkan kaidah hukum yang di antaranya sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, antara lain menyatakan "... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ...";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, antara lain menyatakan "... bahwa petitum ke 4 s/d. 6 dari pasal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian yang diminta tidak diadakan perincian ...";
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1983, antara lain menyatakan "... setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna ...";

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan tersebut maka tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak merincikan mengenai hal-hal yang menjadi kerugian dan dasar penghitungannya secara jelas tidak beralasan hukum sehingga petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 Rv yang menjelaskan bahwa "sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa" maka dapat disimpulkan uang paksa (*dwangsom*) dapat diterapkan dalam putusan yang mengandung hukuman kepada para pihak selain dari hukuman berupa pembayaran sejumlah uang yang mana uang paksa tersebut akan berlaku saat putusan yang di dalamnya terdapat amar yang menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan ternyata pula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak untuk melaksanakan putusan secara sukarela/tidak melaksanakan putusan, namun uang paksa (*dwangsom*) tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan



hukum (PMH) atas objek sengketa berupa tanah yang pada petitumnya dimohonkan agar dilakukan pengosongan objek sengketa (eksekusi riil);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum angka 6 (enam) gugatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dimohonkan pula mengenai pengosongan terhadap objek sengketa perkara *a quo* serta dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 606 Rv maka mengenai tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak tepat untuk dikabulkan dikarenakan terhadap hukuman berupa pengosongan tersebut telah terdapat lembaga pelaksanaan Putusan (eksekusi) dengan upaya paksa, dengan demikian petitum angka 9 (sembilan) gugatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 10 (sepuluh) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta untuk dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*revindicatoir beslaag*) yang mana dalam petitum tersebut terdapat ketidaksesuaian mengenai penyebutan sita yang diminta oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun dalam repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan jika yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitum tersebut adalah sita revindikator (*revindicatoir beslaag*);

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, sita revindikasi (*revindicatoir beslaag*) termasuk dalam kelompok sita yang mempunyai kekhususan tersendiri terutama terletak pada objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang tersebut, yakni hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (tergugat), barang itu berada di tangan orang lain tanpa hak, dan permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya, sehingga yang meminta dan mengajukan penyitaan adalah pemilik barang sendiri, oleh karenanya sita revindikasi (*revindicatoir beslaag*) merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang itu tanpa hak;

Menimbang, bahwa tujuan dilakukannya penyitaan salah satunya adalah agar barang tidak dipindahkantsangkan kepada orang lain, baik itu melalui jual beli, hibah, sewa menyewa, atau diagunkan kepada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat ini hanya menguasai objek sengketa, sedangkan terhadap surat-surat yang berkaitan dengan objek sengketa tersebut yang dapat



digunakan dalam proses peralihan hak berada di dalam kekuasaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga tidak mungkin apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan melakukan pemindahtanganan terhadap objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, petitum 10 (sepuluh) tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 (sebelas) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), oleh karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 191 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil maka petitum angka 11 (sebelas) tidaklah beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum gugatan untuk selain dan selebihnya;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya mengenai yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik sah atas objek sengketa atas dasar jual beli secara lisan dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse yang sah sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan jual beli dengan Sdr. Gusti Nyoman Sutiarse merupakan pembeli yang beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam konvensi akan diambil alih sebagai bagian dari pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai siapa pemilik sah atas objek sengketa yang mana dalam pertimbangan terkait gugatan konvensi tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa yang didasarkan pada perjanjian jual



beli yang sah maka gugatan rekonsvansi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvansi dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan Rekonsvansi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvansi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvansi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selain dan selebihnya dari kedua belah pihak yang tidak ada relevansinya dalam pembuktian tidak dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim, oleh karenanya alat bukti tersebut sudah seharusnya dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 330, Pasal 531, Pasal 1320, Pasal 1333, Pasal 1338, Pasal 1365, dan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 191, Pasal 192 ayat (1), dan Pasal 283 RBg, Pasal 660 Rv, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusah Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 639K/Sip/1975, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2820 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 550K/SIP/1979 Putusan Mahkamah Agung Nomor: 588K/SIP/1983, Putusan Mahkamah Agung 19K/SIP/1983, Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Sip/1955, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3447 K/Sip/1956, Putusan Mahkamah Agung Nomor 242 K/Sip/1958, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Kot



**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli yang terjadi antara Gusti Nyoman Sutiarse selaku penjual dan Suhardi SK (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) selaku pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 67/2021 yang dibuat di hadapan Reka Rini Paulina Hutagalung, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 9 Maret 2021 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 358 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan batas-batas berupa:
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah jalan;
  - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Sdr. Sengtong;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah irigasi;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah Sdr. Sugeng;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan objek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapat dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Fajar Esuk, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 72 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban maupun syarat apapun;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.560.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Agung pada hari Rabu tanggal 23 November 2022 oleh Wahyu Noviarini, S.H., sebagai Hakim Ketua, Zakky Ikhsan Samad, S.H., M.H., dan Anggraini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 30 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Epita Indarwati, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kota Agung, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zakky Ikhsan Samad, S.H., M.H.

Wahyu Noviarini, S.H.

Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Epita Indarwati, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Proses : Rp 50.000,00



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan dan PNBP Relas	: Rp 760.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.700.000,00
5. Materai	: Rp 10.000,00
6. Redaksi	: Rp <u>10.000,00 +</u>
Jumlah	: Rp 2.560.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah)