



**PUTUSAN**

**Nomor 29/Pdt.G/2021/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:

**Sulama MS**, bertempat tinggal di Kelurahan Pringsewu Selatan, RT/RW 003/002, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widiyatmiko, S.H., Lea Triani Octora, S.H., Hanna Mukarromah, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Wahyu Widiyatmoko & Partners, yang berkedudukan Jalan Perwates, Komplek Perumahan Palm Asri Kedamaian, Blok D, No. 01, Kelurahan Kali Balau, Kecamatan Kedamaian, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 80/SK/WWM/XII/2021, tanggal 03 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 10 Januari 2022 dengan register Nomor 02/SK/2022/PN Kot sebagai **Penggugat I**;

**Ricky Santoso**, bertempat tinggal di Kelurahan Pringsewu Selatan, RT/RW 003/002, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widiyatmiko, S.H., Lea Triani Octora, S.H., Hanna Mukarromah, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Wahyu Widiyatmoko & Partners, yang berkedudukan Jalan Perwates, Komplek Perumahan Palm Asri Kedamaian, Blok D, No. 01, Kelurahan Kali Balau, Kecamatan Kedamaian, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 80/SK/WWM/XII/2021, tanggal 03 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 10 Januari 2022 dengan register Nomor 02/SK/2022/PN Kot sebagai **Penggugat II**;

*Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Indra Santoso**, bertempat tinggal di Kelurahan Pringsewu Selatan, RT/RW 003/002, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widiyatmiko, S.H., Lea Triani Octora, S.H., Hanna Mukarromah, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Wahyu Widiyatmoko & Partners, yang berkedudukan Jalan Perwates, Komplek Perumahan Palm Asri Kedamaian, Blok D, No. 01, Kelurahan Kali Balau, Kecamatan Kedamaian, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 80/SK/WWM/XII/2021, tanggal 03 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 10 Januari 2022 dengan register Nomor 02/SK/2022/PN Kot sebagai **Penggugat III**;

**Edo Marcelino Santoso**, bertempat tinggal di Kelurahan Pringsewu Selatan, RT/RW 003/002, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widiyatmiko, S.H., Lea Triani Octora, S.H., Hanna Mukarromah, S.H., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Wahyu Widiyatmoko & Partners, yang berkedudukan Jalan Perwates, Komplek Perumahan Palm Asri Kedamaian, Blok D, No. 01, Kelurahan Kali Balau, Kecamatan Kedamaian, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 80/SK/WWM/XII/2021, tanggal 03 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 10 Januari 2022 dengan register Nomor 02/SK/2022/PN Kot sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

**Roma Yulaiha**, bertempat tinggal di Jalan Satria, RT/RW 002/003, Kelurahan Pringsewu Selatan, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan, S.H., Tamzor, S.H., Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum

*Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan, S.H., & Rekan, yang berkedudukan Jalan Urip Sumoharjo Nomor 139/01, RT 08, LK I, Kelurahan Gunung Sulah, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/S-Kuasa/II/2022, tanggal 03 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 10 Januari 2022 dengan register Nomor 05/SK/2022/PN Kot, sebagai **Tergugat I**;

**Andreas Joko Bintarto, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jalan olah raga RT/RW 005/003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Agung pada tanggal 23 Desember 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah istri Sdr. SANTOSO YUSUF alias SANTOSO YUSUP Bin SUGONO YUSUP Alias SUGANDA YUSUF yang sah secara hukum dan agama, pernikahannya dilaksanakan pada hari Kamis 14 Desember 1985, sesuai dengan Kutipan Akte Nikah No.298/80/IX/1986 tertanggal 27 September 1986, dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung dengan status Penggugat perawan dan Sdr. SANTOSO YUSUF alias SANTOSO YUSUP Alias SUGANDA YUSUF jejak, dan mempunyai keturunan :

a. Nama : RICKY SANTOSO anak pertama dari SANTOSO YUSUF dan IBU SULAMAH yang lahir di Pringsewu pada Tanggal 19 September 1986 berdasarkan Akta Kelahiran Nomor : 1810-LT-05022014-0124 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil di Kabupaten Pringsewu pada Tanggal 5 Februari 2014, Umur : 32 tahun.

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Nama : INDRA SANTOSO anak kedua dari suami istri bernama SANTOSO YUSUP dan SULAMAH yang lahir di Pringsewu pada Tanggal 28 Februari 1990 berdasarkan Akte Kelahiran Nomor : 474.1.839.60.U.1990 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil di Kabupaten Lampung Selatan pada Tanggal 31 Maret 1990, Umur: 28 tahun.

c. Nama : EDO MARCELINO, Anak ketiga dari suami istri bernama SANTOSO YUSUP dan SULAMAH yang Lahir di Pringsewu pada Tanggal 24 Maret 1995 berdasarkan Akte Kelahiran Nomor : 474.1.1255.I st.TGM.2000 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil di Kabupaten Tanggamus pada Tanggal 30 Desember 2000, Umur: 23 tahun.

2. Bahwa Tergugat I adalah istri kedua SANTOSO YUSUF alias SANTOSO YUSUP Bin SUGONO YUSUP Alias SUGANDA YUSUF dan mempunyai anak pertama yang bernama DEVI APRILIA dan Tergugat I adalah orang yang telah menjual Tanah warisan yang dibeli oleh alm. SANTOSO YUSUF alias SANTOSO YUSUP Bin SUGONO YUSUP Alias SUGANDA YUSUF yang terletak di Jl. Ahmad Dahlan Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan luas kurang lebih 961m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi
- Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. umum
- Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino

*(bersertifikat SHM.NO.395 atas nama ROMA YULAIHA)*

3. Bahwa Tergugat II adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah menerbitkan akte jual beli Nomor 5 / 2019 tanggal 18 Maret 2019 terkait jual beli tanah di jalan Ahmad Dahlan Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan luas kurang lebih 961m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi
- Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. umum
- Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino

*(bersertifikat SHM.NO.395 atas nama ROMA YULAIHA)*

4. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Harta Waris di Pengadilan Agama Pringsewu pada Tanggal 14 September 2020

*Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot*



dengan No perkara 525/Pdt.G/2020/PA Prw terkait dengan objek yang di kuasai oleh Tergugat I yaitu berupa :

- a. Tanah di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu yang di beli dari Sdr. Nedytaryono pada tahun 2001 dengan luas kurang lebih 478m<sup>2</sup> (berdasarkan PBB tahun 2017) dan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Kaslani
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Sarwan
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Kaslani

Dan kemudian pada tahun 2002 didirikan bangunan rumah.  
(bersertifikat SHM No 95 atas nama ROMA YULAIHA)

- b. Tanah di Jl. Ahmad Dahlan Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan luas kurang lebih 961m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi
- Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. umum
- Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino

(bersertifikat SHM.NO.395 atas nama ROMA YULAIHA)

5. Bahwa di dalam pertimbangan Majelis hakim pada perkara Nomor 525/Pdt.G/2020/PA.Prw menyatakan bahwa objek tanah yang terletak di Tanah di Jl. Ahmad Dahlan Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan luas kurang lebih 961m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi
- Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. umum
- Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino

(bersertifikat SHM.NO.395 atas nama ROMA YULAIHA)

secara hukum telah beralih hak kepada AMSIR ( selaku Pembeli ) , kecuali dapat dibuktikan sebaliknya , maka dengan pertimbangan ini Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan melawan Hukum kepada para Tergugat terkait AKTE JUAL BELI Nomor : 5 /2019 Tanggal 18 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDREAS JOKO BINTARTO ,SH ,M.Kn yang beralamat di jalan Olah raga RT.005, RW 003 kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu .

6. Bahwa didalam Gugatan di pengadilan Agama Pringsewu Nomor : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw. Tanggal 13 Januari 2021 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menyatakan Permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- menguatkan putusan Pengadilan Agama Pringsewu Nomor : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw. tanggal 13 Januari 2021 Masehi, bertepatan pada tanggal 29 Jumadil Awwal 1442 Hijriyah; dengan perbaikan amar sehingga selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan ahli waris dari Pewaris santoso Yusuf alias Santoso Yusup bin Sugono Yusup alias Suganda Yusuf, yang meninggal dunia pada Tanggal 20 Maret 2017, sebagai berikut:
  - 2.1 Sulama MS binti Mulyantono (isteri pertama)
  - 2.2 Ricky Santoso bin Santoso Yusuf (anak laki-laki kandung)
  - 2.3 Indra Santoso bin Santoso Yusuf ( anak laki-laki kandung)
  - 2.4 Edo Marcelino bin Santoso Yusuf (anak laki-laki kandung)
  - 2.5 Roma Yulaiha binti Izhar Zainul (Isteri kedua)
  - 2.6 Devi Apriloia binti Santoso Yusuf (anak perempuan kandung)
  - 2.7 Maretha Aurelia Santoso binti Santoso Yusuf (anak perempuan kandung);
3. Menetapkan tanah seluas 478 m2 beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. satria RT.002 RW.003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 95, dengan batas – batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Sdr. Kaslani (sawah);
  - Sebelah Selatahn berbatasan dengan Sdr.Sarwan;

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



- Sebelah Utara berbatasan dengan warung makan D'Bakule 1;

Adalah harta bersama milik Roma Yulaiha binti Izhar (Tergugat 1) dan almarhum Santoso Yusuf alias Santoso Yusup bin Sugono Yusup alias suganda Yusuf (pewaris) dan masing – masing dari keduanya berhak atas seperdua bagian dari harta bersama tersebut;

4. Menetapkan seperdua bagian dari harta bersama sebagaimana tersebut dalam dictum angka 3 (tiga) di atas, adalah harga waris / peninggalan almarhum Santoso Yusuf yang menjadi hak para ahli waris almarhum;

5. Menetapkan bagian masing – masing ahli waris dari Santoso Yusuf alias Santoso Yusup bin Sugono Yusup alias Suganda Yusuf atas harta waris tersebut pada diktum angka 4 (empat) sebagai berikut;

5.1 Sulama MS binti Mulyantono (isteri pertama 4/64 bagian

5.2 Ricky Santoso bin Santoso Yusuf 14/64 bagian  
(anak laki-laki kandung)

5.3 Indra Santoso bin Santoso Yusuf 14/64 bagian  
(anak laki-laki kandung)

5.4 Edo Marcelino bin Santoso Yusuf 14/64 bagian  
(anak laki-laki kandung)

5.5 Roma Yulaiha binti Izhar (Isteri kedua) 4/64 bagian

5.6 Devi Aprilia binti Santoso Yusuf 7/64 bagian  
(anak perempuan kandung)

5.7 Maretha Aulia Santoso binti Santoso Yusuf 7/64 bagian  
(anak perempuan kandung)

6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan harta waris / peninggalan almarhum Santoso Yusup bin Sugono Yusup alias Suganda Yusuf tersebut pada dictum angka 4 (empat) kepada para ahli waris almarhum dan apabila tidak bisa di serahkan secara naturah, harus di jual lelang melalui kantor lelang negara dan hasil penjualan lelang harta waris / peninggalan almarhum tersebut di seerahkan kepada ahli waris sesuai dengan bagian nya masing-masing sebagai mana tersebut pada dictum angka 5 (lima);

7. Menyatakan gugatan para penggugat atas objek sengketa ke-2 berupa tanah seluas 961 m2 beserta bangunan yang berdiri di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya yang terletak di Jl.ahmad dahlan LT 003 RW 003 Kel.Pringsewu barat Kec.Pringsewu Kab.Pringsewu dengan sertifikat Hak milik No 395,Tahun 2007 tidak dapat di terima;

8. Menolak Gugatan para penggugat untuk selain dan selebihnya;

9. Menghukum para penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp.2.179.000.00 (Dua juta seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

7. Bahwa terkait pada putusan tersebut diatas bahwa Para Penggugat merasa di rugikan kepada Para Tergugat dikarenakan tanah seluas 961 m2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl.ahmad dahlan LT 003 RW 003 Kel.Pringsewu Barat Kec.Pringsewu Kab.Pringsewu dengan sertifikat Hak milik No 395,Tahun 2007 ternyata telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak lain berdasarkan AKTE JUAL BELI Nomor : 5 /2019 Tanggal 18 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) ANDREAS JOKO BINTARTO ,SH ,M.Kn yang beralamat di jalan Olah raga RT.005, RW 003 kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu;

8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat telah menjual harta warisan yang dibeli dari suami Tergugat I yaitu berupa tanah Jl.ahmad dahlan LT 003 RW 003 Kel.Pringsewu Barat Kec.Pringsewu Kab.Pringsewu dengan sertifikat Hak milik No 395,Tahun 2007 ternyata telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak lain berdasarkan AKTE JUAL BELI Nomor : 5 /2019 Tanggal 18 Maret 2019;

9. Bahwa didalam hukum perdata tentang syarat sahnya perjanjian ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdata disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut tanpa adanya paksaan ,kekhilafan dan penipuan .
- b. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian .
- c. mengenai suatu hal tertentu hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu.

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



d. suatu sebab yang halal , yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal – hal yang tidak bertentangan dengan undang – Undang kesusilaan dan ketertiban .

10. Bahwa dari keempat syarat sah perjanjian yang termasuk kedalam syarat objektif adalah kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian akan berujung pada pembatalan perjanjian;

11. Bahwa apabila para pihak tidak memenuhi syarat subjektif maka konsekwensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau Voidble artinya salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim , namun perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari hakim mengenai pembatalan tersebut, lain halnya para pihak tidak memenuhi syarat objekti maka perjanjian tersebut dinaggap batal demi hukum atau null and void artinya perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak;

12. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menentukan tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain ,dikarenakan kesalahannya maka timbulah kewajiban hukum untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan tersebut.

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu :

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya kesalahan
- c. Perbuatan tersebut melawan hukum
- d. Adanya kerugian ,
- e. Adanya hubungan kasual antara kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan

14. Bahwa didalam hukum perdata perbuatan tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdata dengan demikian sudah patut apabila tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang telah para Penggugat uraikan diatas,maka para Penggugat mohon kiranya kepada YTH Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung cq. Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutuskan perkara ini , untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut

Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMER

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli No.5 /2019 Tanggal 18 Maret 2018 Batal Demi Hukum .
4. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan SHM No.305 Desa Prengsewu Barat Kecamatan Prengsewu Kabupaten Tanggamus , surat ukur No.122/Prengsewu Barat /2007 ,Luas 961 M2 ( sembilan ratus enam puluh satu) meter persegi atas nama Roma Yulaiha Kepada Para Penggugat setelah putusan di ucapkan .
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini .

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain,mohon putusan seadil-adilnya atas perkara ini,

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat IV hadir dengan didampingi kuasanya, Tergugat I hadir dengan didampingi kuasanya, sementara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, hanya hadir kuasanya, dan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tanggal 28 Desember 2021, 12 Januari 2022, dan 17 Februari 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Februari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 8 Gugatan, Para Pengugat mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I telah menjual dan menyewakan harta warisan yang dibeli oleh suami Tergugat I, yaitu berupa Tanah yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007, ternyata telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak lain berdasarkan AKTA JUAL BELI nomor : 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019. Terhadap dalil dalam posita ini Tergugat I perlu menanggapi sebagai berikut;

1. Bahwa Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007 tersebut dibeli oleh Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007 tersebut juga atas nama Tergugat I (ROMA YULAIHA);
2. Bahwa Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007 tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada pihak lain yaitu Tuan AMSIR, Lahir di Bumiratu tanggal 03-08-1960, bertempat tinggal di Jln. Olahraga nomor 38, Rt/Rw 002/007, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, pada tanggal 17 Nopember 2018 sebagaimana disebutkan dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018, yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn.
3. Bahwa berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018, yang dibuat oleh Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn. tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H., M.Kn.
4. Bahwa Para Pihak yang terlibat pada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 dan pada AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 adalah :
  - 4.1. Tergugat I (ROMA YULAIHA) sebagai Penjual;
  - 4.2. Tuan AMSIR sebagai Pembeli;



4.3. SUMARSIH, S.H., M.Kn. sebagai Notaris Pembuat AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018, dan

4.4. Tergugat II, ANDREAS JOKO BINTARO, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembuat AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019.

5. Bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya hanya memasukkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Para Tergugat, tidak memasukkan/menarik Tuan AMSIR dan SUMARSIH, S.H., M.Kn. sebagai Targugat III dan Tergugat IV atau setidaknya sebagai pihak yang Turut Tergugat;

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 5 (lima) di atas, menunjukkan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, seharusnya menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

7. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disebutkan pada angka 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan kiranya :

7.1. Memberikan Putusan Dalam Eksepsi, pada Putusan Sela sebelum pemeriksaan Pokok Perkara;

7.2. Menerima dan mengabulkan Ekseksi Tergugat I untuk seluruhnya;

7.3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat, Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

7.4. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat, tidak dapat diterima;

7.5. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I uraikan/dalilkan pada bagian DALAM EKSEPSI tersebut di atas, mutatis mutandis, merupakan



satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat I pada bagian DALAM POKOK PERKARA, yang akan diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

3. Bahwa terhadap posita 2 gugatan a quo, Tergugat I perlu menanggapi sebagai berikut :

3.1. Bahwa benar Tergugat I telah menjual sebidang Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007;

3.2. Bahwa sebidang Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu tersebut dibeli oleh Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007 tersebut juga atas nama Tergugat I (ROMA YULAIHA);

3.3. Bahwa transaksi jual beli sebidang Tanah sebagaimana tersebut angka 3.2. di atas, dilakukan sendiri oleh Tergugat I sebagai pemilik Tanah tersebut.

3.4. Bahwa pembeli atas sebidang Tanah sebagaimana tersebut pada angka 3.2. di atas adalah Tuan AMSIR, Lahir di Bumiratu tanggal 03-08-1960, bertempat tinggal di Jln. Olahraga nomor 38, Rt/Rw 002/007, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu;

3.5. Bahwa transaksi jual beli sebidang Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu tersebut dilakukan dengan iktikad baik dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana disebutkan dalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 yang diterbitkan oleh Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn.

3.6. Bahwa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 yang diterbitkan oleh Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn. tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan AKTA JUAL BELI sebagaimana disebutkan dalam AKTA



JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H.,MKn.

4. Bahwa terhadap posita sebagaimana disebutkan pada angka 3 (tiga) gugatan a quo, ditujukan kepada Tergugat II. Oleh karena itu untuk menanggapi menjadi kewenangan Tergugat II, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H.,MKn., sehingga Tergugat I berpendapat tidak perlu menanggapi;

5. Bahwa terhadap posita sebagaimana disebutkan pada angka 4 (empat) berturut-turut sampai dengan angka 7 (tujuh) gugatan a quo, Tergugat I perlu menanggapi sebagai berikut :

5.1. Bahwa benar Para Penggugat telah mengajukan Gugatan Harta Waris di Pengadilan Agama Pringsewu dengan nomor perkara : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw;

5.2. Bahwa perkara : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw tersebut telah diputus oleh Pengadilan Agama Pringsewu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Pringsewu Nomor : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw tertanggal 13 Januari 2021 juncto putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandar Lampung nomor : 0017/Pdt.G/2021/PTA.Bdl tertanggal 24 Maret 2021;

5.3. Bahwa berdasarkan Putusan-Putusan sebagaimana tersebut pada angka 5.2. di atas, amarnya antara lain berbunyi : Menyatakan gugatan Para Penggugat atas objek sengketa ke-2 (kedua) berupa Tanah seluas 961 M2 beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan, Rt.003 RW 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, tidak dapat diterima;

6. Bahwa terhadap posita tersebut pada angka 9 (sembilan) berturut-turut sampai dengan angka 13 (tiga belas) dan posita tersebut pada angka 15 (lima belas) Gugatan a quo, Tergugat I dengan tegas membantah dalil-dalil dan alasan yang diajukan oleh Para Penggugat dan perlu menanggapi sebagai berikut :

6.1. Bahwa benar pada tanggal 17 Nopember 2018 Tergugat I telah menjual sebidang Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007, atas nama Tergugat I (ROMA



YULAIHA), kepada Pembeli bernama Tuan AMSIR, Lahir di Bumiratu tanggal 03-08-1960, bertempat tinggal di Jln. Olahraga nomor 38, Rt/Rw 002/007, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu.

6.2. Bahwa transaksi jual-beli sebagaimana tersebut pada angka 6.1. di atas dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang, berdasarkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018, yang diterbitkan oleh Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn. dan kemudian ditindak lanjuti dengan AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H., M.Kn.;

6.3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Pringsewu Nomor : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw tertanggal 13 Januari 2021 juncto putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandar Lampung nomor : 0017/Pdt.G/2021/PTA.Bdl tertanggal 24 Maret 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, Pertimbangan Hukum Majelis Hakim menyatakan bahwa obyek berupa sebidang Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007, secara hukum telah beralih hak kepada Pihak Ketiga/Pembeli (Tuan Amsir);

6.4. Bahwa Tuan Amsir dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi, karena proses pembelian sebidang tanah tersebut pada angka 6.1. di atas dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sah;

6.5. Bahwa perbuatan hukum transaksi jual beli sebidang tanah sebagaimana tersebut pada angka 6.1. di atas, telah dilakukan oleh Tergugat I (ROMA YULAIHA) sebagai penjual dan Pembeli (Tuan Amsir) di hadapan Pejabat yang berwenang. Dengan demikian transaksi jual-beli tersebut telah sah menurut hukum;

6.6. Bahwa baik pada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 maupun pada AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 tersebut di atas telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan, berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :



6.6.1. Telah adanya kesepakatan para pihak, yaitu Tergugat I (ROMA YULAIHA) sebagai Penjual, Tuan AMSIR sebagai Pembeli, SUMARSIH, S.H., M.Kn. sebagai Notaris yang menerbitkan AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 dan ANDREAS JOKO BINTARO, S.H., M.Kn. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019;

6.6.2. Para Pihak sebagaimana tersebut pada angka 6.6.1. di atas telah mempunyai kecakapan/kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan data KTP Tergugat I dan KTP Tuan AMSIR sebagaimana tersebut diatas serta Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn. dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H., M.Kn. adalah para Pejabat yang sudah tentu memiliki kecakapan/ kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum;

6.6.3. Pokok persoalan sebagai obyek baik pada AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 maupun pada AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 tersebut adalah tertentu/jelas yaitu berupa Tanah seluas 961 M2 yang terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 Rw 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007 atas nama Tergugat I (ROMA YULAIHA);

6.6.4. Perbuatan hukum para pihak sebagaimana disebutkan pada angka 6.6.1. di atas, dilandasi dengan iktikad baik yaitu Tergugat I (ROMA YULAIHA) sebagai Penjual dan Tuan AMSIR sebagai Pembeli melakukan Transaksi Jual-Beli sebidang Tanah milik Penjual dengan bukti kepemilikan berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor 395 Tahun 2007 atas nama Penjual sendiri yaitu ROMA YULAIHA (Tergugat I), demikian juga Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn. dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANDREAS JOKO BINTARO, S.H., M.Kn. telah melakukan perbuatan hukum sesuai dengan kewenangannya yang



dimiliki sebagai Notaris dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6.6.5. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disebutkan pada angka 6.6.1. sampai dengan 6.6.4. di atas, menunjukkan bahwa baik AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 maupun AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019, telah memenuhi syarat sah sebagaimana disebutkan pada pasal 1320 KUHPerdata yang berarti bahwa AKTA PENGIKATAN JUAL BELI nomor 27 tertanggal 17 Nopember 2018 dan AKTA JUAL BELI nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 tersebut adalah sah menurut hukum;

6.7. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana telah disebutkan pada angka 6.1. sampai dengan 6.6. tersebut diatas, Tergugat I berpendapat bahwa dalil yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 12 (dua belas), 13 (tiga belas) dan 15 (limabelas) posita gugatan, yang pada intinya mendalilkan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum, tidak beralasan. Oleh karenanya Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil tersebut;

6.8. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut pada angka 6.1. sampai dengan angka 6.7. di atas, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo seharusnya menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

6.9. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut pada angka 6.1. sampai dengan angka 6.8. di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk berkenan menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, untuk seluruhnya.

7. Bahwa terhadap posita Gugatan selebihnya, selain yang telah Tergugat I tanggapi sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat I berpendapat tidak perlu ditanggapi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan pada bagian DALAM EKSEPSI dan bagian DALAM POKOK PERKARA tersebut di atas, yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan DALAM EKSEPSI pada Putusan Sela, sebelum pemeriksaan Pokok Perkara, yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Ekseksi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat, Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);
3. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
4. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.

Jika Majelis Hakim menolak permohonan Tergugat I dalam Eksepsi, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan dalam Pokok Perkara, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat.

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 23 Maret 2022, lalu Tergugat I mengajukan duplik pada persidangan tanggal 30 Maret 2022, yang lengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 181001478650002 atas nama Sulama MS, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 1810011909860005 atas nama Sulama MS, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 1810012802900003 atas nama Indra Santoso, selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 1810012403950001 atas nama Edo Marcelino Santoso, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1810-LT.05022014.0124, atas nama Ricky Santoso, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Pringsewu, tertanggal 05 Februari 2014, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 474.1.839.60.U.1990, atas nama Indra Santoso, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Lampung Selatan, tertanggal 05 Februari 2014, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 474.1.1255.Ist.TGM.2000, atas nama Edo Marcelino Santoso, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanggamus, tertanggal 30 Desember 2000, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Nikah antara Santoso Yusup dengan Sulamah, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1810010311100011 atas nama kepala keluarga Sulama MS, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1810011011110010 atas nama Santoso Yusuf, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Kematian & Pemakaman Nomor 470/014/L.02/III/2017 atas nama Santoso Yusup, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 055/398/L.02/III/2018, yang dikeluarkan oleh Lurah Pringsewu Barat, pada tanggal 12 April 2018, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 330/KET/IV.4.AU/A/2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Sekolah Dasar Muhammadiyah Pringsewu pada tanggal 12 April 2018, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Ijazah Sekolah Dasar Nomor DN-Dd/06 1958699 atas nama Maretha Aurelia Santoso, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1810-LT-09042012-0046 atas nama Maretha Aurelia Santoso, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 421.3/117/V.01/SMAN1PSW/2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Sekolah SMAN 1 Pringsewu pada tanggal 12 April 2018, selanjutnya diberi tanda P-16;

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Ijazah Sekolah Menengah Atas Nomor DN-12 Ma/13 0005872 atas Devi Aprilia, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 474.1.320.Ist.TGM.2000 atas nama Devi Aprilia, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Salinan Putusan PA Pringsewu Nomor 525/Pdt.G/2020/PA.Prw, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Salinan Putusan PTA Bandar Lampung Nomor 0017/Pdt.G/2021/PTA. Bdl, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Sertifikat Tanah atas nama Roma Yulaiha No SHM 395, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 5/2019, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Laporan Penilaian Rumah Makan Nama Calon Debitur Media Destriana, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotokopi bukti transfer sewa rumah makan, selanjutnya diberi tanda P-24;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1 s/d P-3, P-5, P-10 s/d P-18, P-21 s/d P-24 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi Sartono memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I dan Sdr. Santoso Yusuf (Suami Penggugat I), namun Saksi tidak memiliki hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat I, selanjutnya terhadap Penggugat II Penggugat III, dan Penggugat IV, Saksi tidak mengenalnya;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, akan tetapi Saksi mengetahuinya dari Sdr. Santoso Yusuf, bahwa Tergugat I merupakan istri dari Tergugat I. Sementara terhadap Tergugat II, Saksi tidak mengenalinya;
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal sekitar 100 (seratus meter) dari rumah kediaman Santoso Yusuf, yang saat ini menjadi objek sengketa, dan Saksi mengetahui mengenai latar belakang objek

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



sengketa berupa tanah 961 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh satu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ahmad Dahlan, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi;
- Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. Umum
- Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino
  - Bahwa Saksi mengetahui dari cerita, bahwa objek sengketa tersebut pada mulanya adalah merupakan milik Sdr. Santoso Yusuf, yang dibeli oleh Sdr. Santoso Yusuf pada tahun 2003 dalam keadaan masih berbentuk sawah, dan kemudian Sdr. Santoso Yusuf menimbunnya dengan tanah;
  - Bahwa semasa hidupnya, Sdr. Santoso Yusuf menikah dengan Penggugat I dan memiliki 3 (tiga) orang anak, selanjutnya Sdr. Santoso Yusuf menikah dengan Tergugat I, dan setelah Sdr. Santoso Yusuf menikah dengan Tergugat I, sepengetahuan Saksi, Penggugat I tinggal di daerah Pringkumpul dan tidak satu rumah dengan Sdr. Santoso Yusuf, namun Saksi tidak mengetahui apakah antara Sdr. Santoso Yusuf dengan Penggugat I telah bercerai;
  - Bahwa Sdr. Santoso Yusuf memiliki 2 (dua) asset, yaitu tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, dan tanah seluas 478m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu, dan semasa hidupnya, Sdr. Santoso Yusuf tinggal bersama Tergugat I di rumah yang terletak di Jalan Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu tersebut, dimana sebelum membangun rumah di Jalan Satria tersebut, Sdr. Santoso Yusuf dan Tergugat I tinggal mengontrak tidak jauh dari objek sengketa;
  - Bahwa selanjutnya Sdr. Santoso Yusuf mulai mengalami sakit kronis yang sangat lama, hingga pada akhirnya Sdr. Santoso Yusuf meninggal dunia pada sekira tahun 2017, di rumah yang Sdr. Santoso Yusuf tinggali bersama Tergugat I, dan pada saat meninggalnya Sdr. Santoso Yusuf, Saksi tidak melihat anak-anak dari Penggugat I (Penggugat II s/d Penggugat IV) datang ke rumah untuk menghadiri pemakaman Sdr. Santoso Yusuf;



- Bahwa setelah Sdr. Santoso Yusuf meninggal dunia, Saksi pernah mendengar adanya pembagian asset, tetapi Saksi tidak mengetahui secara pasti, yang Saksi ketahui tanah yang terletak di Jalan Ahmad Dahlan, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, telah disewakan oleh Tergugat I pada sekira tahun 2018, dan menjadi rumah makan De Bakule, dimana yang mendirikan bangunan di atas tanah tersebut adalah Penyewanya, yang bernama lhson;
- Bahwa permasalahan mengenai tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut dimulai sejak tahun 2018, sebagaimana cerita dari Penggugat IV, yang pada pokoknya meminta bagian atas penjualan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau membaginya;

2. Saksi Suyanto memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, akan tetapi Saksi Tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Para Penggugat, selanjutnya Saksi juga mengenal Tergugat I akan tetapi Saksi Tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat I, dan Saksi tidak mengenal Tergugat II;
- Bahwa Saksi merupakan teman dari Sdr. Santoso Yusuf (alm) sejak tahun 2009, dikarenakan rumah Saksi terletak di depan objek sengketa (sekira 150 meter), yang Saksi ketahui sebelumnya merupakan milik dari Sdr. Santoso Yusuf (alm);
- Bahwa Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki istri yang pertama, yaitu Penggugat I, dimana dari pernikahannya dengan Penggugat I, Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki anak, yaitu Penggugat II s/d Penggugat IV, sementara Tergugat I merupakan istri kedua dari Sdr. Santoso Yusuf (alm), yang mana semenjak menikah dengan Tergugat I, Sdr. Santoso Yusuf (alm) hidup bersama dengan Tergugat I, dimulai dari mengontrak, sampai pada akhirnya memiliki rumah;
- Bahwa Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki 2 (dua) aset, yang pernah dipermasalahkan di Pengadilan Agama, yaitu:
  - Tanah di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu yang di beli dari Sdr. Nedytaryono pada tahun 2001 dengan luas kurang



lebih 478m<sup>2</sup> (berdasarkan PBB tahun 2017) dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Kaslani
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Sarwan
- Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Kaslani
- Tanah seluas 961 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh satu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ahmad Dahlan, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
  - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. Umum
  - Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino
- Bahwa Tanah yang terletak di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu merupakan tanah yang dibeli terlebih dahulu oleh Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan didirikan rumah, sebagai tempat kediaman Sdr. Santoso Yusuf (alm) dengan Tergugat I, sementara Tanah seluas 961 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh satu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ahmad Dahlan, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, merupakan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini dan pada saat ini dikuasai oleh pemilik rumah makan De Bakule, akan tetapi Saksi tidak mengetahui mengenai pemindahtanganan tanah tersebut kepada Pemilik rumah makan De Bakule;
- Bahwa semasa hidupnya, Sdr. Santoso Yusuf (alm) pernah mengalami sakit, dan sempat dirawat di rumah sakit, namun hanya dalam hitungan bulan, dan tidak lama kemudian Sdr. Santoso Yusuf (alm) meninggal dunia, dimana semasa sakit sampai dengan meninggal dunianya, Sdr. Santoso Yusuf (alm) tinggal bersama Tergugat I;
- Bahwa pada saat meninggal dunia, Saksi melihat Penggugat IV datang ke rumah duka, sementara terhadap Penggugat I s/d Penggugat III, Saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa setelah Sdr. Santoso Yusuf (alm) meninggal dunia, kedua tanah milik Sdr. Santoso Yusuf (alm) dikuasai oleh Tergugat I,

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



dimana untuk aset yang saat ini menjadi objek sengketa, sebelumnya pernah dibangun warung untuk adik Tergugat I, namun tidak berapa lama kemudian tanah tersebut didirikan rumah makan De Bakule;

- Bahwa Saksi hanya mengetahui Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki 2 (dua) aset tanah tersebut, sementara mengenai tanah yang terletak di Pringkumpul, Saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa mengenai tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, pada tahun 2009, pernah ada orang dari Jakarta yang menawarkan tanah tersebut seharga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), akan tetapi ditolak oleh Sdr. Santoso Yusuf (alm), dikarenakan Sdr. Santoso Yusuf (alm) ingin menjual tanahnya dengan harga Rp1.200.000.000,00 (satu koma dua milyar rupiah);

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah bersertifikat atau belum;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama : Roma Yulaiha NIK : 1810017012740002, selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 395 tertanggal 25 Oktober 2007 Desa Pringsewu Barat, selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 27 tertanggal 17 Nopember 2018 yang diterbitkan oleh Notaris SUMARSIH, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019, yang diterbitkan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ANDREAS JOKO BINTARTO, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Pringsewu Nomor : 525/Pdt.G/2020/PA.Prw. tertanggal 13 Januari 2021, yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandar Lampung Nomor : 0017/Pdt.G/2021/PTA/Bdl. tertanggal 24 Maret 2021, yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi Kwitansi Jual-beli tertanggal 15-03-2005 atas sebidang tanah terletak di Jln. Satria antara Roma Yulaiha sebagai Pembeli dan Tukino sebagai Penjual, selanjutnya diberi tanda T.1-7;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Tanda Terima Berkas tertanggal 16 Nopember 2018 yang ditanda tangani oleh Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn., selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi Kwitansi tertanggal 21 Nopember 2018 yang ditanda tangani oleh Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn., selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tertanggal 28-02-2019, selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi Tanda Bukti Penyetoran BPHTB tertanggal 28-02-2019, selanjutnya diberi tanda T.1-11;
12. Fotokopi Tanda Bukti Penyetoran PPh tertanggal 11-03-2019 atas Penjualan SHM Nomor : 395/Pringsewu Barat, selanjutnya diberi tanda T.1-112;
13. Fotokopi Surat Pengantar Pengiriman Berkas tertanggal 22 April 2021 yang ditanda tangani oleh PPAT Andreas Joko Bintarto, S.H.,M.Kn. ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu, selanjutnya diberi tanda T.1-13;
14. Fotokopi Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak tertanggal 22 April 2021 yang ditanda tangani oleh PPAT Andreas Joko Bintarto, S.H.,M.Kn. ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pringsewu, atas bidang tanah SHM No : 395/Pringsewu Barat atas nama Roma Yulaiha, selanjutnya diberi tanda T.1-14;
15. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 22 April 2021 dari Amsir (Pemberi Kuasa) kepada Andreas Joko Bintarto, S.H.,M.Kn. (Penerima Kuasa) untuk mengurus Pendaftaran Peralihan Hak, atas bidang tanah SHM No : 395/Pringsewu Barat, selanjutnya diberi tanda T.1-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 22 April 2021, yang ditanda tangani oleh Amsir, selanjutnya diberi tanda T.1-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 25 Mei 2022 yang ditanda tangani oleh YANTINA Binti Sugono Yusup alias Suganda Yusuf alias Centekyung, selanjutnya diberi tanda T.1-17;
18. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yantina, dengan NIK 1810015504520002, selanjutnya diberi tanda T.1-18;
19. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) nomor : 1810011006100025 tertanggal 16 Juni 2010, selanjutnya diberi tanda T.1-19;
20. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) nomor : 1810011011110010 tertanggal 25 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda T.1-20;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Resume Medis tertanggal 24-01-2013 atas nama Santoso Yusuf, selanjutnya diberi tanda T.1-21;
22. Fotokopi Hasil Pemeriksaan Laboratorium tertanggal 24-01-2013 atas nama Santoso Yusuf, selanjutnya diberi tanda T.1-22;
23. Fotokopi Hasil Pemeriksaan CT scan thorax tertanggal 28 Januari 2013 atas nama Santoso, selanjutnya diberi tanda T.1-23;
24. Fotokopi Hasil Pemeriksaan Laboratorium tertanggal 06-02-2013 atas nama Santoso Yusuf, selanjutnya diberi tanda T.1-24;
25. Fotokopi Catatan Bon Mensan alias Santoso Yusuf, yang dibuat oleh Amsir, selanjutnya diberi tanda T.1-25;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.1-20, dan T.1-23, yang merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya ;

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

1. Saksi Amsir, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, akan tetapi Saksi Tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Para Penggugat, selanjutnya Saksi juga mengenal Tergugat I akan tetapi Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat I, dan Saksi mengenal Tergugat II akan tetapi Saksi Tidak memiliki hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat I, dikarenakan Tergugat I bertetangga dengan Tergugat I, dan merupakan teman dari Tergugat I serta Saksi berteman dengan Sdr. Santoso Yusuf (alm) sejak masih lajang yaitu sekira tahun 1982;
  - Bahwa Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki istri yang pertama, yaitu Penggugat I, dimana dari pernikahannya dengan Penggugat I, Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki anak, yaitu Penggugat II s/d Penggugat IV, sementara Tergugat I merupakan istri kedua dari Sdr. Santoso Yusuf (alm), yang mana semenjak menikah dengan Tergugat I, Sdr. Santoso Yusuf (alm) hidup bersama dengan Tergugat I, dimulai dari mengontrak, sampai pada akhirnya memiliki rumah;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. Santoso Yusuf (alm) memiliki 2 (dua) aset, yang pernah dipermasalahkan di Pengadilan Agama, yaitu:
  - Tanah di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu yang di beli dari Sdr. Nedytaryono pada tahun 2001 dengan luas kurang lebih 478m<sup>2</sup> (berdasarkan PBB tahun 2017) dan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Kaslani
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Sarwan
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Sdr. Kaslani
  - Tanah seluas 961 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh satu) meter persegi, yang terletak di Jalan Ahmad Dahlan, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Barat berbatasan dengan irigasi;
    - Sebelah timur berbatasan dengan Jl. Ahmad Dahlan
    - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jl. Umum
    - Sebelah Utara Berbatasan dengan sdr. Tukino
- Bahwa Tanah yang terletak di Jl. Satria RT/RW 002/003 Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu merupakan tanah yang dibeli terlebih dahulu oleh Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan didirikan rumah, sebagai tempat kediaman Sdr. Santoso Yusuf (alm) dengan Tergugat I, sementara Penggugat I beserta anak-anaknya (Penggugat II s/d Penggugat IV) tinggal di daerah Pringsewu;
- Bahwa semasa hidupnya Sdr. Santoso Yusuf (alm) mengalami sakit komplikasi, yaitu sakit diabetes, jantung, dll, yang mengharuskan Sdr. Santoso Yusuf (alm) keluar masuk rumah sakit, dan menghabiskan biaya untuk berobat;
- Bahwa selama sakitnya, Sdr. Santoso Yusuf (alm) tinggal dan diurus oleh Tergugat I, dan untuk biaya pengobatan Sdr. Santoso Yusuf (alm), Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan Tergugat I pernah mendatangi Saksi untuk meminjam uang, yang menurut Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan Tergugat I akan dipergunakan sebagai biaya pengobatan Sdr. Santoso Yusuf (alm);

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hutang Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan Tergugat I tersebut dimulai pada tahun 2008 s.d tahun 2017 (sebanyak 16 (enam belas) kali pinjaman), berjumlah Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah), yang dicatat oleh Saksi dalam buku catatannya, sebagaimana bukti surat T.I-25, yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim di persidangan, dan dibenarkan oleh Saksi;
- Bahwa Saksi memberikan pinjaman kepada Sdr. Santoso Yusuf dan Tergugat I dengan pembayaran tunai selalu, dan tidak pernah melalui transfer, serta Saksi tidak pernah membuat kuitansi penyerahan uang dikarenakan Sdr. Santoso Yusuf merupakan teman yang sudah sangat lama Saksi kenal, serta Saksi mempercayai Sdr. Santoso Yusuf dapat membayar hutangnya, dikarenakan Sdr. Santoso Yusuf dan Tergugat I pernah mengatakan kepada Saksi, agar tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut untuk dijual kepada Saksi guna melunasi hutang Sdr. Santoso Yusuf, namun Saksi mengatakan agar dijual terlebih dahulu kepada orang lain, dan bilamana tidak terjual, barulah tidak mengapa Saksi yang akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa pada akhirnya Sdr. Santoso Yusuf meninggal dunia pada sekira tahun 2017, di rumah yang Sdr. Santoso Yusuf tinggali bersama Tergugat I, dan pada saat meninggalnya Sdr. Santoso Yusuf, Saksi tidak melihat anak-anak dari Penggugat I (Penggugat II s/d Penggugat IV) datang ke rumah untuk menghadiri pemakaman Sdr. Santoso Yusuf, namun Saksi pernah melihat Penggugat IV hadir pada saat yasinan hari pertama meninggalnya Sdr. Santoso Yusuf (alm);
- Bahwa pada sekira bulan November 2018, Tergugat I menjual tanah objek sengketa kepada Saksi, dimana pada saat itu kondisi tanah hanya berdiri warung kecil, dan bersertifikat atas nama Tergugat I;
- Bahwa harga tanah pada tahun itu ialah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah)/m<sup>2</sup>, sehingga semestinya total harga beli tanah milik Tergugat I tersebut adalah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun pada saat itu Saksi dan Tergugat I bersepakat melakukan jual beli terhadap tanah tersebut seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dimana Saksi hanya menyerahkan uang tunai kepada Tergugat I sejumlah

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), dikarenakan uang yang sejumlah Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah), disepakati sebagai pembayaran hutang Sdr. Santoso Yusuf (alm) dan Tergugat I kepada Saksi;

- Bahwa perihal jual beli tanah tersebut, Tergugat I terima selesai dalam hal pengurusannya, sehingga Saksi pergi ke Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. untuk melakukan pengecekan pada tanah tersebut, dan setelah staf dari notaris tersebut mengecek status tanah tersebut, diketahui tidak adanya pemblokiran/terdapatnya hak tanggungan terhadap sertifikat tanah yang akan dijual oleh Tergugat I tersebut;

- Bahwa Saksi tidak lagi melakukan pengecekan terhadap ahli waris Sdr. Santoso Yusuf (alm), dikarenakan sertifikat tanah atas nama Tergugat I dan bukan atas nama Santoso Yusuf (alm), dan Saksi pikir juga, Para Penggugat sudah memiliki rumah di daerah Pringkumpul, dan selain itu juga dari hasil pengecekan (proses intip) di BPN yang dilakukan oleh staf dari Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. diketahui tanah tersebut tidak bermasalah, serta tidak ada pihak yang memperlumaskan tanah tersebut;

- Bahwa selanjutnya Saksi dengan Tergugat I menghadap Tergugat II selaku PPAT wilayah Kabupaten Pringsewu, untuk melakukan jual beli terhadap tanah tersebut, hingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 5/2019, yang kemudian Akta Jual Beli tersebut dijadikan dasar pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 395 yang semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Saksi;

- Bahwa setelah tanah tersebut menjadi milik Saksi, pada tahun 2021, Saksi sewakan kepada orang lain, yang hingga saat ini menjadi rumah makan De Bakule, dan Saksi baru menerima hasil sewanya mulai tahun 2021;

2. Saksi Heri Sutikno, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak mengenal Para Penggugat;

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I, dan Tergugat II, namun Saksi tidak memiliki hubungan kerja dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Saksi Amsir pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli sebagai salah satu pihak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam transaksi jual-beli yang terjadi pada tanggal 17 November 2018, dimana Saksi merupakan pegawai/staf pada Kantor Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn.

- Bahwa pada tanggal 17 November 2019, Tergugat I dan Saksi Amsir datang secara bersama menghadap ke kantor Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn., untuk melakukan transaksi jual beli tanah, yaitu objek tanah yang terletak di Tanah di Jl. Ahmad Dahlan Kelurahan Pringsewu Barat Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu dengan luas kurang lebih 961m2, dengan Sertifikat Hak Milik No.395 atas nama Roma Yulaiha, dimana Jual beli tanah tersebut tercapai pada harga Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, yang kemudian selanjutnya Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn. menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli dimana pada akhir akta disebutkan bahwa objek jual beli tidak berada di wilayah Kabupaten Tanggamus, tetapi berada di wilayah Kabupaten Pringsewu;
- Bahwa Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn. mempunyai wilayah kerja satu Provinsi untuk Notaris dan mempunyai wilayah kerja se-Kabupaten Tanggamus sebagai PPAT;
- Bahwa adapun SOP (Standar Operasional Prosedur) untuk Pengikatan Jual Beli persyaratannya adalah adanya para pihak penjual dan pembeli, objek tanah atas nama pemilik pihak Penjual, kesepakatan antara para pihak, dan adanya causa/sebab yang halal;
- Bahwa sebelum Akta Pengikatan Jual Beli diberikan nomor dan ditandatangani oleh para pihak, terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mengetahui jika terjadinya sengketa ataupun sedang dijaminkan, setelah diketahui tidak ada sengketa, tidak ada blokir dan tidak dijaminkan untuk suatu hutang, maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan dan penomoran Akta Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa dalam perkara ini untuk dapat dilakukan proses balik nama diperlukan adanya Akta Jual Beli, pajak-pajak telah dibayar, barulah kemudian dibuatkan Akta Jual Beli yan selanjutnya dimasukkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Pringsewu, untuk dibalik nama atas nama Saksi Amsir;
- Bahwa sebelumnya sudah sempat diterbitkan Surat Perintah Setor oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Pringsewu

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



untuk biaya PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak), akan tetapi pihak BPN menyampaikan kepada Notaris Sumarsih, S.H.,M.Kn. Sertifikat tersebut diblokir, sehingga Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. memberitahukan hal tersebut kepada Saksi Amsir dan Terugat I, agar menunggu sampai masalahnya selesai;

- Bahwa untuk transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dan Saksi Amsir pada dasarnya telah memenuhi persyaratan berdasarkan SOP, sehingga berkas sertipikat tanah dan kelengkapannya dapat diterima oleh BPN untuk persyaratan balik nama di BPN, dimana Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), Pajak PPh (Pajak Penghasilan atas Penjualan) semuanya sudah disetor/dibayar. Sudah sempat diterbitkan Surat Perintah Setor PNBP oleh BPN, tetapi sebelum selesai proses balik nama, terdapat kabar adanya pemblokiran terhadap tanah tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari pihak mana permintaan blokir tersebut diajukan kepada BPN, karena usulan pemblokiran tersebut bisa datang dari manapun, dan Saksi mendapatkan informasi perihal pemblokiran tersebut dari petugas loket BPN Kabupaten Pringsewu;

- Bahwa pemblokiran bisa dilakukan dari kelurahan bahwa tanah itu sedang sengketa, ada yang dikuasakan untuk pemblokiran ke BPN, dari pihak keluarga ataupun dari pihak lain yang tidak terima;

- Pada saat pembuatan Akta Jual Beli, Tergugat I tidak hadir lagi, karena di dalam Akta Pengikatan Jual Beli telah disebutkan bahwa Pembeli dapat bertindak sebagai Penjual

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah menghadiri persidangan ataupun mengirim wakil/kuasanya di persidangan, sehingga tidak ada alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBg dinyatakan *"Jika ditimbang perlu atau ada faedahnya, maka Ketua boleh mengangkat satu atau dua orang Komisaris 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 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 10 Juni 2022, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa, adapun hasil sidang Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 16 Juni 2022;

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 Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan para penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi tersebut Tergugat I pada pokoknya telah mendalilkan terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) atas gugatan Penggugat sebagaimana berikut:

- 1) Bahwa objek sengketa terletak di Jln. Ahmad Dahlan RT 003 RW 003, Kelurahan Pringsewu Barat, Kecamatan Pringsewu, Kabupaten Pringsewu dengan luas 961 M2. Objek sengketa diperoleh Tergugat I dengan cara dibeli dan telah disertifikatkan atas nama Tergugat I, yakni dengan Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007;
- 2) Bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tuan Amsir, pada tanggal 17 Nopember 2018 sebagaimana dalam Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli tertanggal 17 Nopember 2018, yang dibuat oleh Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. Setelah membuat Akta Pengikatan Jual Beli, kemudian Tergugat I dan Tn. Amsir melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andreas Joko Bintarto, S.H., M.Kn. yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli pada tanggal 18 Maret 2019. Dengan demikian pihak-pihak yang ikut dalam jual beli objek sengketa, yakni:

- Tergugat I;
- Tn. Amsir;
- Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn.;
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andreas Joko Bintarto, S.H., M.Kn.;

3) Bahwa Para Penggugat yang hanya menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* tanpa menarik Tn. Amsir dan Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* menunjukkan bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I tersebut Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Para Penggugat menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat I. Bahwa apa yang telah Para Penggugat ajukan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo* adalah sudah tepat dan benar karena Tuan Amsir adalah pembeli yang telah beritikad baik dengan menggunakan jasa Andreas Joko Bintarto, S.H. dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembuat Akta Jual Beli nomor 5/2019 tertanggal 18 Maret 2019 dan Para Penggugat Juga mengacu pada Putusan Pengadilan Agama Pringsewu dengan Nomor 525/Pdt.G/2020/PA.Prw yang menyatakan bahwa Tuan Amsir dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi karena proses pembelian dilakukan dihadapan PPAT yang sah begitu juga Sumarsih, S.H. M.Kn karena proses awal dalam tahapan jual beli dilakukan oleh Andreas Joko Bintarto, S.H. dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga Andreas Joko Bintarto, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bertanggung jawab dalam proses jual beli tersebut;
- 2) Bahwa Penggugat telah tepat (redelijk) dan tidak salah dalam menentukan para pihak tergugat sudah tepat menurut hukum, Penggugat

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kot



berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja pihak yang akan digugatnya *vide* yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi: “Azas hukum acara perdata bahwa hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”;

Menimbang, bahwa atas hal di atas Tergugat I telah menanggapi kembali dalam dupliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1) Bahwa Tergugat I tetap pada alasan dan dali-dalil yang telah diajukan terdahulu dalam Jawaban Tergugat I pada bagian dalam eksepsi, yang menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat “Kurang pihak” (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dari Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya mengenai Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 438-439 yang pada pokoknya secara singkat menjelaskan mengenai eksepsi *plurium litis consortium* merupakan eksepsi dalam hal apabila terdapat orang yang bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Serta mengenai eksepsi *plurium litis consortium* termasuk dalam bagian dari eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya memperlmasalahkan tidak ditariknya Saksi Amsir dan Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Untuk mengetahui apakah Para Penggugat sudah benar menarik pihak-pihak dalam perkara *a quo*, maka perlu diperjelas terlebih dahulu kaitan Saksi Amsir dan Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat dalam bukti surat T.I.-3 dan bukti surat T.I.-4 keterangan dari Saksi Sartono, Saksi Suryanto, Saksi Amsir, Saksi Heri Sutikno, bahwa kaitan Tuan Amsir (Saksi Amsir) dalam perkara *a quo* adalah sebagai pembeli dari objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I dan saat ini masih menguasai objek sengketa, sementara kaitan Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn. dalam perkara *a quo* adalah notaris/pejabat yang mengikatkan Tergugat I dengan Saksi Amsir dalam Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 17 Nopember 2018;



Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya salah satu yang menjadi kaitan Saksi Amsir dalam perkara *a quo*, yakni karena Saksi Amsir merupakan pembeli objek sengketa dari Tergugat I, yang mana dalam jual beli objek sengketa tersebut antara Saksi Amsir dan Tergugat I dibuatkan Akta Pengikatan Jual beli oleh Notaris Sumarsih, S.H., M.Kn., kemudian berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, kemudian dilanjutkan prosesnya dengan dikeluarkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Andreas Joko Bintarto, S.H., M.Kn., dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut yang kemudian diperuntukan atau digunakan oleh Saksi Amsir untuk balik nama dalam sertifikat hak milik objek sengketa (Sertifikat Hak Milik nomor 395 Tahun 2007) yang semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Saksi Amsir;

Menimbang, bahwa sebagaimana kaidah Hukum yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.45 K/Sip/1954, tanggal 9 Mei 1956 disebutkan "*Gugatan A terhadap B agar jual beli antara B dan C dibatalkan tidak dapat diterima, karena C tidak ikut digugat*";

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum gugatan Para Penggugat pada poin ke-3 (tiga) yang meminta agar Majelis Hakim "*Menyatakan Perjanjian Jual Beli No.5/2019 tanggal 18 Maret 2018 batal demi hukum*". Sebagaimana hal tersebut, yang menjadi salah satu pokok tuntutan dari Para Penggugat adalah agar Majelis Hakim membatalkan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Saksi Amsir, atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana dalam memaknai kaidah Hukum yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.45 K/Sip/1954, bahwa hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Saksi Amsir tentunya hanya mengikat kedua belah pihak, dan oleh karena itu apabila Para Penggugat memohonkan agar perjanjian jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum, maka wajib seluruh pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli tersebut diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena apabila hanya salah satu pihak saja yang diikutsertakan sebagai pihak (dalam hal ini Tergugat I saja), sedang Saksi Amsir tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, maka hal tersebut menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa Saksi Amsir merupakan pembeli beritikad baik, sehingga oleh Para Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* dan juga Para Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja pihak yang akan digugatnya. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa benar Para Penggugat berhak/berwenang dalam menentukan siapa saja pihak yang akan digugatnya (*vide putusan Mahkamah Agung No. 3909 K/Pdt/1994*), namun dalam hal ada pihak lain yang ternyata berkaitan dalam perkara *a quo*, maka perlu orang tersebut diikutsertakan sebagai pihak, termasuk dalam hal ini Saksi Amsir, yang telah membeli objek sengketa dan juga ternyata menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan di atas berdasarkan berita acara pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, juga diketahui bahwa objek sengketa perkara *a quo* selain dikuasai oleh Saksi Amsir ternyata juga telah disewakan oleh Saksi Amsir kepada pengelola rumah makan/restoran D'Bakule untuk dipergunakan dan di atas objek sengketa tersebut telah didirikan bangunan oleh pengelola rumah makan/restoran D'Bakule tersebut, yang sebagaimana juga sesuai dengan keterangan Saksi Sartono dan Saksi Suryanto dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata pada angka 1 gugatan kurang pihak pada huruf C yang menerangkan bahwa "*Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak*". Kemudian berdasarkan kaidah yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 yang pada maksudnya menerangkan bahwa tanah-tanah sengketa yang tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I sendiri tetapi senyatanya juga dikuasai oleh orang lain, maka seharusnya gugatan tersebut bukan hanya ditujukan terhadap Tergugat I, melainkan juga kepada siapa saja yang menguasai tanah tersebut, jika tidak maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu, sebagaimana pada pertimbangan sebelumnya diatas telah diketahui ada pihak lain yang menguasai objek sengketa, sementara pihak-pihak tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka dengan demikian gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Para Penggugat

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



terdapat kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang seharusnya diikutsertakan dalam gugatan perkara *a quo*, sehingga gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil/cacat formil, dan oleh karena itu eksepsi dari Tergugat I mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*) diterima dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi. Demikian pula bukti surat-surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan yang belum diperiksa karena tidak relevan dengan telah dinyatakannya gugatan ini tidak dapat diterima, demi menghindari biasnya dan untuk menjaga ringkasnya uraian putusan ini maka tidak akan dipertimbangkan lebih jauh oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 180 RBg, Pasal 192 ayat (1) RBg, Pasal 8 RV, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

##### **Dalam Eksepsi:**

- Menerima eksepsi dari Tergugat I mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*);

##### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.950.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Agung pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2022, oleh kami Trisno Jhohannes Simanullang, S.H. sebagai Hakim Ketua, Anggraini, S.H. dan Murdian, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 29/Pdt.G/2021/PN Kot tanggal 23 Desember 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Agus Rohman, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat I.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Anggraini, S.H.

Trisno Jhohannes Simanullang, S.H.

Murdian, S.H.

Panitera Pengganti

Agus Rohman, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

- |                           |   |                |
|---------------------------|---|----------------|
| 1. Pendaftaran .....      | : | Rp30.000,00    |
| 2. Biaya proses.....      | : | Rp50.000,00    |
| 3.....                    | : | Rp1.150.000,00 |
| Panggilan .....           | : |                |
| 4.....                    | : | Rp1.700.000,00 |
| Pemeriksaan Setempat..... | : |                |

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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

5.....	:	Rp10.000,00
Meterai .....	:	
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00
Jumlah .....	:	<u>Rp2.950.000,00</u>

(dua juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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