



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kuswadi Rahayu, Jenis kelamin : Laki-laki, Umur : 58, Tahun/Magelang, 31 Desember 1963, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan : Strata 1, Alamat : Dusun Citrosono RT 001/RW 002, Kel/Desa Citrosono, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah, NIK: 3308183112630033, dalam hal ini diwakili oleh 1. Erni Lestari, S.E., S.H., dan 2. Arfan Poretoka, S.H., keduanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Law Office Djumantara Justitia", beralamat Jl. Prambanan-Piyungan KM 3.5 (Utara Puskesmas Pariwisata Prambanan) Jobohan RT 002/RW 022, Kelurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan, Kab. Sleman, Prov. D.I. Yogyakarta, No. Tlp: 081328058827/085263483734, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 20 Juni 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan :

1. **Hartono**, beralamat di Dusun Senden RT 003/RW 001, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **Istriyaningsih**, beralamat di Dusun Senden RT 003/RW 001, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 110, Biyeran, Sawitan, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 24 Juni 2022 dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang SAH atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) dengan batas-batas :

Utara : Jalan Dusun;

Selatan : Iswahono;

Timur : Sarbini;

Barat : Lehar;

Bahwa untuk selanjutnya terhadap tanah dan bangunan tersebut di atas mohon disebut sebagai **obyek sengketa**;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) adalah suami istri;

3. Bahwa Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat mengontrak/menyewa obyek sengketa selama 1 (satu) tahun dengan harga Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) pertahun sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Kontrak Rumah tertanggal 30 November 2015 yang ditandatangani oleh Para Tergugat di atas materai, apabila berdasarkan tanggal penandatanganan Surat Pernyataan Kontrak Rumah, maka seharusnya masa berakhir kontrak/sewa adalah tanggal 30 November 2016 karena setelah masa berakhir kontrak/sewa tersebut tidak pernah ada perpanjangan kontrak/sewa lagi terhadap obyek sengketa;

4. Bahwa meskipun masa kontrak/sewa obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut telah berakhir, akan tetapi hingga saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat masih tinggal dan menguasai obyek sengketa, segala upaya telah dilakukan oleh Penggugat untuk meminta Para Tergugat agar segera mengosongkan obyek sengketa, namun Para Tergugat tidak pernah mengindahkannya, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; Pengosongan Tanah dan Bangunan ini ke Pengadilan Negeri Mungkid;

Halaman 2 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.

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. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai ataupun mengelola sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat (obyek sengketa) tanpa alas hak yang SAH terhitung sejak 01 Desember 2016 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa Turut Tergugat adalah Lembaga Negara yang bertugas dibidang pertanahan termasuk berwenang dalam penerbitan Bukti Kepemilikan Tanah di Indonesia antara lain penerbitan Sertipikat Hak Milik;
7. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) telah diterbitkan oleh Turut Tergugat, maka Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari adalah SAH secara hukum;
8. Bahwa untuk menghindari Obyek Sengketa akan beralih pada orang lain baik Jual Beli maupun dijaminakan oleh Pihak Lain serta untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan Putusan Perkara ini, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Mungkid meletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa;
9. Bahwa agar dipatuhinya putusan ini dengan baik oleh Para Tergugat, maka wajar dan beralasan apabila Penggugat menuntut kepada Para Tergugat uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari yang wajib dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, jika Para Tergugat lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajiban hukum berdasarkan putusan perkara ini;
10. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti otentik sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 180 HIR. Sehubungan dengan hal tersebut, mohon untuk dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada *Verzet* dan atau upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK).

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa;

Halaman 3 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan seluas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat), dengan batas-batas :

Utara : Jalan Dusun;

Selatan : Iswahono;

Timur : Sarbini;

Barat : Lehar;

Adalah hak milik Penggugat/Kuswadi Rahayu;

4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah SAH secara hukum;

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai, mengelola dan tidak segera menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa terhitung sejak 01 Desember 2016 tanpa alas hak yang SAH adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai, mengelola untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara suka rela kepada Penggugat, dan apabila tidak dapat dilaksanakan secara suka rela maka pelaksanaannya akan dilakukan dengan bantuan alat Negara/Polisi;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, jika Para Tergugat lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Menyatakan secara hukum Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada *Verzet* dan/atau Para Tergugat menyatakan Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK), maupun upaya hukum lain;

9. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat.

II. SUBSIDAIR :

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

Halaman 4 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula hadir Kuasanya yaitu 1. Satria Budhi, S.H., 2. Iwan Yuli Hermawan, S.H., M.Kn., 3. Miftakhul Munir, S.H, M.H., dan 4. Dedy Wahyu Prasetyo, S.H., Semuanya adalah Advokat/ Kuasa Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "SATRIA HERMAWAN & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Sunan Giri, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, No HP 085743898960, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Juli 2022, dan Turut Tergugat telah hadir kuasanya Nur Aini Arifah, A. Ptnh., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juli 2022, kemudian sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis berupaya mendamaikan dengan cara menasehati Penggugat dan para Tergugat agar berdamai dengan dibantu oleh Mediator melalui prosedur mediasi;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan mediator atas nama Sigit Indriyatno, S.H., M.H, tertanggal 28 Juli 2022, mediasi telah gagal, maka dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara ;

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Para Tergugat hadir, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada pokoknya isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan II (selanjutnya disebut Para Tergugat) telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Tidak Lengkap Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat menarik Pemerintah RI c.q. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai Tergugat, maka gugatan mendalilkan adanya jual beli atas obyek sengketa.

Bahwa untuk membuat lebih terangnya peristiwa jual beli atas obyek sengketa maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Albertus Widijanto Soeharjo, SH selaku PPAT yang membuat akta jual beli (AJB) obyek sengketa tertanggal 4 Agustus 2015, maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1642K/Pdt./2005 maka seharusnya dalam hal ini Notaris/PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, dikarenakan ketidak lengkapan Penggugat

Halaman 5 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat maka menjadikan gugatan dianggap error in persona maka gugatan Penggugat secara hukum tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Eksepsi Mengenai Penipuan Yang dilakukan dalam Perjanjian (Exceptio Doli Mali / Exceptio Doli Presentis)

Bahwa karena fakta hukumnya Para Tergugat tidak pernah menyepakati adanya perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa kepada Penggugat dan juga Para Tergugat faktanya tidak pernah sekalipun bertemu atau dipertemukan dengan seorang Notaris / PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH maka Para Tergugat menduga adanya unsur penipuan terhadap proses terjadinya perjanjian jual-beli obyek sengketa;

3. Exceptio Domini

Bahwa karena proses peralihan haknya terhadap objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat telah melanggar aturan kaidah hukum yang benar yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2,7,9 jo. Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1320, 1321, dan 1328 KUH Perdata, sehingga obyek sengketa secara hukum adalah milik Tergugat bukan milik Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas atas Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa mohon apa yang terurai dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam konpensasi ini;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas terhadap posita Gugatan Penggugat Point 1, sebab fakta yang sebenarnya adalah bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadap dan bertemu dengan Albertus Widijanto Soeharjo, SH sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga sesuai dengan ketentuan dalam penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2 yaitu “melakukan pembuatan Akta sebagai pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan” dan pada angka 7 disebutkan juga bahwa “membuat akta tanpa dihadiri Para Pihak” dan Pasal 9 bahwa “ PPAT tidak membacakan

Halaman 6 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta yang dibuatnya dihadapan Para Pihak” adalah merupakan suatu pelanggaran berat bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Begitu juga diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf m bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuat Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris” dan dalam ayat (9) diatur secara tegas bahwa “jika salah satu syarat syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan”, sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan sebagaimana yang telah disebutkan diatas secara jelas bahwa SHM No. 28 atas nama Kuswadi Rahayu yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang adalah batal demi hukum karena tidak dipenuhi syarat sahnya proses peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yaitu “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual – beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perUndang-undangan yang berlaku. “Bahwa fakta hukumnya dikarenakan akta jual-belinya dibuat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-undangan yang berlaku yakni telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2,7,9 dan Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37 maka **SHM No. 28 atas nama Kuswadi Rahayu adalah mohon dinyatakan batal secara hukum** oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas terhadap posita point 1 dan 3 gugatan Penggugat, karena apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, karena fakta yang sebenarnya adalah Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perjanjian bahwa Tergugat I harus mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta

Halaman 7 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.

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

rupiah), dan seharusnya dilakukan penandatanganan perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, namun Tergugat I hanya diberikan kuitansi oleh Penggugat;

5. Bahwa tanpa Tergugat I mengetahuinya, dan ketika Tergugat I tidak sanggup untuk mengembalikan hutangnya, tiba tiba dilakukan balik nama sertifikat obyek sengketa sehingga jual beli yang didalilkan oleh Penggugat secara hukum tidak terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Sebab faktanya Para Tergugat tidak pernah menyepakati maupun mengikatkan dirinya didalam suatu perjanjian jual beli sebidang tanah miliknya SHM No. 28 yang berlokasi di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang dengan Penggugat, sehingga apabila ada sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan yang diperoleh karena faktor penipuan sehingga sesuai Pasal 1321 KUH Perdata bahwa “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”, sehingga berdasarkan kaidah hukum sebagaimana yang telah dijelaskan pada point 3 jawaban Tergugat I dan Tergugat II diatas dan dipertegas lagi dengan penjelasan kaidah Pasal 1320, 1321, dan 1328 KUH Perdata sehingga nyata – nyata bahwa proses peralihan hak atas sebidang tanah SHM No. 28 menjadi atas nama Kuswadi Rahayu yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang batal demi hukum;

6. Bahwa Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas terhadap posita point 4 gugatan Penggugat dikarenakan jual beli obyek sengketa yang didalilkan Penggugat tersebut dilakukan secara melawan hukum karena telah memenuhi unsur ***dwang, dwaling dan bedrog*** sehingga jual beli tersebut batal demi hukum dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II tetap tinggal dirumahnya yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah bukanlah merupakan suatu tindakan melawan hukum;

7. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas terhadap posita point 5,6, 7, 8,9 dan 10 gugatan Penggugat, karena Tergugat I dan Tergugat II menilai bahwa dalil gugatan Penggugat selain tidak beralasan hukum juga tidak sesuai fakta yang sebenarnya.

Halaman 8 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka layak apabila gugatan Penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon apa yang terurai didalam konpensi secara mutatis mutandis dianggap didalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat I Rekonsensi telah melakukan perjanjian hutang piutang dengan Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perjanjian Penggugat I Rekonsensi mengembalikan sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa Kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonsensi dan Penggugat II Rekonsensi atau disebut Para Penggugat Rekonsensi telah dilakukan perbuatan oleh Tergugat Rekonsensi yang telah melakukan peralihan hak atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang dikenal dengan SHM No. 28 yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang yang sekarang menjadi obyek sengketa yang semula atas nama Hartono (Penggugat I Rekonsensi) menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Tergugat Rekonsensi) melalui Notaris / PPAT Albertus widijanto Soeharjo, SH pada tanggal 4 Agustus 2015 tanpa hadirnya dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonsensi;
4. Bahwa Para Penggugat Rekonsensi selain tidak tahu tentang proses peralihan hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat Rekonsensi juga Para Penggugat Rekonsensi tidak pernah sekalipun dipertemukan dengan Notaris / PPAT yang bernama Albertus Widijanto Soeharjo, SH dan jua Para Penggugat Rekonsensi tidak pernah sekalipun melakukan tindakan yang bersifat menyepakati tentang adanya kesepakatan jual-beli sebidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan Tergugat Rekonsensi;
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi bersama dengan PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH yang tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonsensi yang telah mengalihkan hak atas tanah SHM No. 28 yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang dari atas nama Hartono (Penggugat I Rekonsensi) menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Tergugat Rekonsensi) dan diduga tandatangan Para Penggugat Rekonsensi dipalsukan maka perbuatan tersebut nyata-nyata secara hukum telah melanggar ketentuan aturan hukum yaitu :
 1. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2,7, dan 9;

Halaman 9 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.

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

2. Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9;
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37;
4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, Pasal 1321, dan Pasal 1328;

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonsensi yang berupa kerugian materiil dan imateriil yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) untuk membayar jasa advokat dalam dua perkara yaitu Perkara No. 32/Pdt.G/2018/PN.Mkd yang telah diputus dan perkara No. 66/Pdt.G/2019/PN.Mkd dan kerugian Imateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas tindakan Tergugat Rekonsensi yang telah membawa perkara ini ke ranah Pengadilan dan juga perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah memasang spanduk dirumah Para Penggugat Rekonsensi telah mengakibatkan rasa malu bagi Para Penggugat Rekonsensi yang tidak terkira;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima dan/atau memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan biaya menurut hukum yang berlaku.

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya menurut hukum yang berlaku.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonsensi;
3. Menyatakan Akta jual – beli atas obyek sengketa tertanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH batal demi hukum;
4. Menyatakan balik nama nama SHM No. 28 yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang yang semula atas nama Hartono (Penggugat I Rekonsensi) dan menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Tergugat Rekonsensi) tidak sah dan batal demi hukum

Halaman 10 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang (Turut Tergugat Rekonpensi) untuk membatalkan dan mencoret SHM No. 28 yang terletak di Dusun Senden, Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang atas nama Kuswadi Rahayu dan mengembalikannya menjadi nama Penggugat I Rekonpensi.
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi;
7. Membebaskan biaya yang timbul menurut aturan hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat telah salah menarik pihak (Eksepsi Error in Persona)

Bahwa dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai pihak yaitu sebagai Turut Tergugat dalam gugatan penggugat adalah keliru, karena sebagaimana posita angka 4 merupakan bentuk perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak terkait dengan Turut Tergugat.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik Nomor 028/Desa Pucungsari Luas 555 m², yang terletak di Desa Pucungsari, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang tercatat atas nama Kuswadi Rahayu.
2. Bahwa tindakan Turut Tergugat melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 181/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Albertus Widijanto Soerahjo, S.H. Selaku PPAT Se-Kabupaten Magelang, telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo. Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan jo Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis

Halaman 11 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.

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

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sehingga telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Mengenai Tidak Lengkap Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat menarik Pemerintah RI c.q. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai Tergugat, maka gugatan mendalilkan adanya jual beli atas obyek sengketa.

Bahwa untuk membuat lebih terangnya peristiwa jual beli atas obyek sengketa maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini Albertus Widijanto Soeharjo, SH selaku PPAT yang membuat akta jual beli (AJB) obyek sengketa

Halaman 12 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 4 Agustus 2015, maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1642K/Pdt./2005 maka seharusnya dalam hal ini Notaris/PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, dikarenakan ketidak lengkapan Penggugat dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat maka menjadikan gugatan dianggap error in persona maka gugatan Penggugat secara hukum tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

2. Eksepsi Mengenai Penipuan Yang dilakukan dalam Perjanjian (Exceptio Doli Mali / Exceptio Doli Presentis);

Bahwa karena fakta hukumnya Para Tergugat tidak pernah menyepakati adanya perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa kepada Penggugat dan juga Para Tergugat faktanya tidak pernah sekalipun bertemu atau dipertemukan dengan seorang Notaris / PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH maka Para Tergugat menduga adanya unsur penipuan terhadap proses terjadinya perjanjian jual-beli obyek sengketa;

3. Exceptio Domini;

Bahwa karena proses peralihan haknya terhadap objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat telah melanggar aturan kaidah hukum yang benar yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2,7,9 jo. Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1320, 1321, dan 1328 KUH Perdata, sehingga obyek sengketa secara hukum adalah milik Tergugat bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat telah salah menarik pihak (Eksepsi Error in Persona);

Bahwa dimasukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai pihak yaitu sebagai Turut Tergugat dalam gugatan penggugat adalah keliru, karena sebagaimana posita angka 4 merupakan bentuk perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak terkait dengan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kuasa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengenai tidak ditariknya Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 13 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) dalam hal ini Albertus Widiyanto Soeharjo, SH selaku PPAT yang membuat akta jual beli (AJB) obyek sengketa tertanggal 4 Agustus 2015 Sebagai Tergugat (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)", eksepsi mengenai Para Tergugat tidak pernah menyepakati adanya perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa kepada Penggugat (**Exceptio Doli Mali / Exceptio Doli Presentis**), dan eksepsi tentang proses peralihan haknya terhadap obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat telah melanggar aturan kaidah hukum yang benar (**Exceptio Domini**) adalah eksepsi-eksepsi yang untuk mengetahui hal tersebut harus mempertimbangkan pokok perkara sehingga eksepsi kuasa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi* kuasa Turut Tergugat mengenai Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang sebagai pihak yaitu sebagai Turut Tergugat dalam gugatan penggugat adalah keliru (Eksepsi Error in Persona), Majelis Hakim berpendapat bahwa pada azasnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau membelanya, berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat (legitima persona standi in judicio). Seseorang dalam mengajukan tuntutan hak dimuka pengadilan bertujuan memperoleh perlindungan hak dari pengadilan, hal ini untuk mencegah adanya *eigenrichting* (main hakim sendiri). Maka oleh karena itu Penggugat sebagai seorang person berhak untuk mempertahankan hak - haknya dimuka pengadilan. Selain daripada hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat pula, bahwa pada prinsipnya siapa - siapa pihak yang dapat digugat dimuka pengadilan (yang dalam hal ini) adalah orang yang dipandang telah merugikan Penggugat, dan dalil - dalil apa yang akan diajukan dipersidangan guna mempertahankan haknya hanyalah Penggugat yang mengetahuinya, maka oleh karena itu prinsip siapa yang digugat dan materi apa yang akan diajukan di persidangan adalah wewenang mutlak yang akan ditentukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 berupa Sertifikat Hak Milik No 28 atas nama Kuswadi Rahayu dan bukti surat tertanda TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 028/ Desa Pucungsari Kecamatan Grabag atas nama KUSWADI RAHAYU telah terungkap pula bahwa sertipikat tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Kuswadi Rahayu yang mana balik nama tersebut mendasarkan pada adanya Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-2, Dihubungkan dengan posita gugatan Penggugat angka 6 dan 7 yang pada pokoknya Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh

Halaman 14 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima meter persegi) atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah SAH secara hukum, maka majelis hakim berpendapat Turut Tergugat dalam hal ini Badan Pertanahan Kabupaten Magelang selaku pihak yang menerbitkan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 028/ Desa Pucungsari Kecamatan Grabag, telah tepat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini agar dapat tunduk pada putusan, sehingga eksepsi kuasa Turut Tergugat ini haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara gugatan Penggugat, meskipun eksepsi oleh para Tergugat dan Turut Tergugat sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan eksepsi para pihak, maka Majelis Hakim akan meninjau terlebih dahulu mengenai gugatan Penggugat dari segi formalitasnya;

Menimbang bahwa langkah Majelis Hakim untuk meninjau terlebih dahulu mengenai gugatan Penggugat dari segi formalitasnya, tidaklah bertentangan dengan hukum acara perdata *in casu* HIR dan tidak pula bertentangan dengan asas hakim bersifat pasif, karena Majelis Hakim berpendapat hal-hal yang bersifat formalitas dari suatu gugatan sangat berpengaruh terhadap aspek yang bersifat material dari suatu gugatan itu sendiri, sehingga menurut Majelis sebelum sampai pada masalah keadilan substansial (pokok perkara), maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan masalah keadilan prosedural (formalitas gugatan) dan oleh karenanya jangan sampai suatu pokok perkara gugatan telah diperiksa dan dijatuhi putusan namun putusan itu tidak dapat dijalankan atau tidak dapat dieksekusi (non eksekutable) karena terdapat permasalahan formalitas dari gugatan itu sendiri;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban para Tergugat berikut replik dan duplik serta dihubungkan dengan alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Para Tergugat yang menguasai, mengelola dan tidak segera menyerahkan tanah dan bangunan seluas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat), terhitung sejak 01 Desember 2016 tanpa alas hak yang SAH dan Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec.

Halaman 15 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah SAH secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang SAH atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang (objek sengketa) atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat mengontrak/menyewa obyek sengketa selama 1 (satu) tahun dengan harga Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) pertahun, sebagaimana dalam Surat Pernyataan Kontrak Rumah tertanggal 30 November 2015 yang ditandatangani oleh Para Tergugat di atas materai, dan apabila berdasarkan tanggal penandatanganan Surat Pernyataan Kontrak Rumah, maka seharusnya masa berakhir kontrak/sewa adalah tanggal 30 November 2016 karena setelah masa berakhir kontrak/sewa tersebut tidak pernah ada perpanjangan kontrak/sewa lagi terhadap obyek sengketa dan meskipun masa kontrak/sewa obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut telah berakhir, akan tetapi hingga saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat masih tinggal dan menguasai obyek sengketa, segala upaya telah dilakukan oleh Penggugat untuk meminta Para Tergugat agar segera mengosongkan obyek sengketa, namun Para Tergugat tidak pernah mengindahkannya, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Pengosongan Tanah dan Bangunan ini ke Pengadilan Negeri Mungkid dan perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai ataupun mengelola sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat (obyek sengketa) tanpa alas hak yang SAH terhitung sejak 01 Desember 2016 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut pihak Para Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat dan dalam jawabnya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tidak pernah merasa melakukan jual beli objek sengketa dengan Penggugat tetapi yang ada adalah hubungan hukum berupa hutang piutang dengan Penggugat senilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan perjanjian bahwa Tergugat I harus mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang (objek sengketa) atas nama Tergugat I dan ketika Tergugat I tidak sanggup untuk

Halaman 16 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan hutangnya, dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, tiba tiba dilakukan balik nama sertifikat obyek sengketa menjadi nama Penggugat, sementara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadap dan bertemu dengan Albertus Widiyanto Soeharjo, SH sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa mempelajari gugatan penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat pada pokoknya dalam gugatannya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dasar peristiwa hukum adanya Kontrak/menyewa obyek sengketa selama 1 (satu) tahun dengan harga Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) pertahun sebagaimana bukti surat tertanda P-5 berupa Surat Pernyataan Kontrak Rumah tertanggal 30 November 2015 yang ditandatangani oleh Para Tergugat di atas materai, namun disisi lain Penggugat dalam pembuktiannya telah mengajukan bukti surat tertanda P-2 berupa Akta Jual Beli objek sengketa Nomor 181/2015, tanggal 04 Agustus 2015, antara Hartono (Tergugat I) dengan Kuswadi Rahayu (Penggugat) didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah Albertus Widiyanto Soeharjo, SH, yang membuktikan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat terdapat hubungan hukum jual beli objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Senden, Kel/Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 555 M² (lima ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 028 Desa Pucungsari, Kec. Grabag, Kab. Magelang yang dahulu atas nama Hartono (Tergugat I) sekarang berubah menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat);

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa formulasi gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur atau *obscuur libel* terkait hubungan hukum dan peristiwa hukum apa yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat apakah jual beli ataupun perjanjian sewa menyewa;

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

Menimbang bahwa bertitik tolak pada ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun praktik peradilan memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), dimana menurut Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

Halaman 17 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat kabur atau *obscure libel*, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi, kemudian terhadap gugatan rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, maka secara hukum sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 551K/Sip/1974 dengan kaidah hukum yaitu *"jika gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi secara asesoir harus juga dinyatakan tidak dapat diterima"*, sehingga dengan demikian gugatan rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan 181 ayat (1) HIR, biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, yang besarnya akan diperinci dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 8 Rv, Pasal 181 ayat (1) HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 18 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.810.000,00 (satu juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Jumat, tanggal 9 Desember 2022, oleh kami I Made Sudiarta, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Asri, S.H., dan Aldarada Putra, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Tristiana Erni Sumartini, Panitera Pengganti, putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Mungkid pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Asri, S.H.

I Made Sudiarta, S.H., M.H.

2. Aldarada Putra, S.H.

Panitera Pengganti,

Tristiana Erni Sumartini.

Perincian biaya :

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp.30.000,00 |
| 2. Biaya Administrasi | Rp.75.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | Rp.810.000,00 |

Halaman 19 dari 20, Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Mkd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNPB	Rp.40.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp.700.000,00
6. Pemberitahuan	Rp.135.000,00
7. Redaksi	Rp.10.000,00
8. Materai	<u>Rp.10.000,00</u>
Jumlah	Rp.1.810.000,00 (satu juta delapan ratus sepuluh 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)