



P U T U S A N

NOMOR 91 /PDT/2021/PT YYK

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

MUNZAEMAH Binti MUH. RUSDAN, bertempat tinggal di Sembung Jetis RT.001 RW.009 Jambewangi Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, -, Secang, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini diwakili oleh GUNAWAN SETYAPRIBADI,S.H. dan SURYADI.AS,S.H Keduanya adalah .Advokat/Penasehat Hukum, Pada Kantor BG AND PARTNER'S ADVOCATE AND LEGAS CONSULTANT, yang beralamat Kantor di Mungkidan 03/04 Danurejo, Mertoyudan, Magelang, Jawa Tengah 56172, bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan sah untuk selanjutnya disebut sebagai Penerima Surat Kuasa Khusus 015/ADV-SK/XI/2021 tertanggal 15 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 November 2021 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat II** ;

Lawan

1. **Hj. LIE SIO FEN Alias RAEHANA FATIMAH**, berkedudukan di Jln. Kyai Mojo 14 RT/RW.14/04 Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Bumijo, Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. IWAN SETYAWAN K,S.H. 2. DANIEL TATAG,S.H. 3. PURWONO,S.H. 4. GUNAWAN,S.H. 5. KENDHIT SEBAIN AF,S.H. 6. AIDIL AZHAR,S.H. 7. A. PUGUH ARIFianto,S.H. 8. GIBSON M. PANDIANGAN,S.H. Kesemuanya adalah Pengacara/ Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara ' IWAN SETIAWAN K,S.H. & REKAN" alamat di Kemetiran Kidul GT II / 758, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta.

Hal 1 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Baik bersama-sama maupun masing-masing, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021, sebagai **Terbanding I semula Penggugat I**;

2. MIA BUDY SETYAGRAHA, berkedudukan di Jln. Kyai Mojo 14 RT/RW.14/04 Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Bumijo, Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. IWAN SETYAWAN K,S.H. 2. DANIEL TATAG,S.H. 3. PURWONO,S.H. 4. GUNAWAN,S.H. 5. KENDHIT SEBAIN AF,S.H. 6. AIDIL AZHAR,S.H. 7. A. PUGUH ARIFIAN TO,S.H. 8. GIBSON M. PANDIANGAN,S.H. Kesemuanya adalah Pengacara/ Advokad-Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara "IWAN SETIAWAN K,S.H. & REKAN" alamat di Kemetiran Kidul GT II / 758, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Baik bersama-sama maupun masing-masing, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021, sebagai, **Terbanding II semula Penggugat II**;

3. YUDHISTIRA BUDY SETYAGRAHA, berkedudukan di Jln. Kyai Mojo 14 RT/RW.14/04 Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Bumijo, Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. IWAN SETYAWAN K,S.H. 2. DANIEL TATAG,S.H. 3. PURWONO,S.H. 4. GUNAWAN,S.H. 5. KENDHIT SEBAIN AF,S.H. 6. AIDIL AZHAR,S.H. 7. A. PUGUH ARIFIAN TO,S.H. 8. GIBSON M. PANDIANGAN,S.H. Kesemuanya adalah Pengacara/ Advokad-Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara "IWAN SETIAWAN K,S.H. & REKAN" alamat di Kemetiran Kidul GT II / 758, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Baik bersama-sama maupun masing-masing, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021, sebagai **Terbanding III semula Penggugat III**;

4. BAMBANG SUSANTO PRIYOHADI, bertempat tinggal di Jln. Jati Padang V/21 RT.01/004 Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Kelurahan Jati Padang, Pasar Minggu, Kota



Jakarta Selatan, DKI Jakarta sebagai **sebagai Terbanding IV semula Tergugat I;**

5. SUBIANTO SURJOMIDJOJO, bertempat tinggal di Jln. Kolonel Sugiyono No. 64 RT.13 RW.04 Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Yogyakarta, Brontokusuman, Mergangsan, Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh PK. IWAN SETYAWAN,S.H.M.H. dan ARSIKO DANIWIDHO ALDEBARANT,S.H.M.H. Keduanya adalah .Advokat/Penasehat Hukum, Pada SETYAWAN & PARTNERTS, yang beralamat Kantor di JL. Magelang KM 16, Cungkuk, Desa Margorejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan sah untuk selanjutnya disebut sebagai Penerima Surat Kuasa tertanggal 24 November 20021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 November 2021, disebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat III;**

6. BUDI PRASETYO, bertempat tinggal di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Desa Sardonoharjo, Ngaglik, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh PK. IWAN SETYAWAN,S.H.M.H. dan ARSIKO DANIWIDHO ALDEBARANT,S.H.M.H. Keduanya adalah .Advokat/Penasehat Hukum, Pada SETYAWAN & PARTNERTS, yang beralamat Kantor di JL. Magelang KM 16, Cungkuk, Desa Margorejo, Kecamatan Tempel, Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama dan sah untuk selanjutnya disebut sebagai Penerima Surat Kuasa tertanggal 24 November 20021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 November 2021, disebut sebagai **sebagai Terbanding VI semula Tergugat IV;**

7. BANK BRI, bertempat tinggal di Jln. Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat , sebagai **Terbanding VII semula Tergugat V;**

8. JUNIATRI ERNANINGSIH, bertempat tinggal di Rukan Gading Mas kav. 4 A Jln. Godean km.4 Sleman, Yogyakarta,



Desa Nogotirto, Gamping, Kab. Sleman, DI Yogyakarta , sebagai
Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

9. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, beralamat di
Jln. Rajiman Sucen, Triharjo, Sleman, dalam hal ini diwakili oleh :

1. ROBERTH COMELES WILIAM PASIAK,S.,Sit. 2. AZIS
SETYAWAN,A.,Ptnh. 3. INDIARTO MULJONO,S.,Sit. 4. M. AMIN
MUKTI,S.,S.IP. 5. MUHAMMAD ROMDON,S.Sos.M.Eng. 66.

ENDAH KRISTININGRUM,SE. 7. BANAR AWIBOWO,
Kesemuanya adalah mewakili Kantor Pertanahan Kabupaten
Sleman, yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten,
Sleman di Jalan Dr. Rajimin, Triharjo, Sleman, baik bersama-
sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2021, **sebagai Turut
Terbanding II semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang
bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri
Sleman, tanggal 4 November 2021 Nomor 19/Pdt.G/2021/PN
Smn. dalam perkara tersebut di atas;
- Telah membaca surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan
Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Desember 2021, Nomor :
91/PDT/2021/PT YYK. tentang penunjukan Majelis Hakim yang
memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
- Telah membaca surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi
Yogyakarta tanggal 30 Desember 2021 Nomor : 91/PDT/2021/PT
YYK. tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu
dalam persidangan perkara ini ditingkat banding ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat sekarang
Terbanding I tertanggal 6 Januari 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 18 Januari 2021 di bawah register
perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn, yang pada pokoknya
sebagai berikut :

- 1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Budi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setya Graha yang telah meninggal dunia pada 1 Agustus 2018, yaitu :
Penggugat I adalah ahli waris istri dari Almarhum Budi Setya Graha,
Penggugat II dan III adalah ahli waris anak dari Almarhum Budi Setya
Graha;

2. Bahwa sebelum meninggal dunia, yaitu pada tanggal 15
Desember 2006, Tergugat I bersama almarhumah Eviyati Hadi
Soejono telah meminjam uang kepada Almarhum Budi Setya Graha
sebesar Rp 750.000.000,00 (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*),
dengan rincian:

- Dalam bentuk uang tunai sejumlah Rp 600.000.000,00 (*enam
ratus juta rupiah*);
- Dalam bentuk cek senilai Rp 150.000.000,00 (*serratus lima puluh
juta rupiah*); dengan jaminan sebidang tanah dan rumah yang
ditempatinya setempat dikenal dengan rumah Perum Pesona Merapi
C-12 Sardonoarjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam
sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor
3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny.
Eviyati Hadi Soejono;

3. Bahwa pada saat menerima uang pinjaman tersebut,
almarhumah Eviyati Hadi Soejono menyerahkan jaminan berupa
sertifikat rumah miliknya yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)
No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m²
tertulis atas nama Ny. Eviyati Hadi Soejono, dan bersamaan dengan
penyerahan tersebut, almarhumah Eviyati Hadi Soejono juga
membuat surat kuasa tertanggal 15 Desember 2006 yang isinya
adalah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk melaksanakan
perikatan dalam rangka peminjaman dana dengan menggunakan
collateral rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 Kel. Sardonoarjo,
Ngaglik, Sleman;

4. Bahwa sebelum mengembalikan uang pinjaman kepada
almarhum Budi Setya Graha, almarhumah Eviyati Hadi Soejono
meninggal dunia pada Januari 2009;

5. Bahwa sepeninggal almarhumah Eviyati Hadi Soejono,
Tergugat I mendatangi Tergugat II selaku orangtua almarhumah
Eviyati Hadi Soejono dan menyampaikan bahwa rumah di kompleks
Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna
Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel.

Hal 5 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono, sedang digunakan sebagai jaminan/agunan pinjaman uang kepada Almarhum Budi Setya Graha yang akan diselesaikan dengan cara dijual dan sisa uang dari pelunasan pinjaman seluruhnya akan diserahkan kepada Tergugat II selaku ibunya almarhumah Ny. Eviyati Hadi Soejono;

6. Bahwa setelah diberitahukan oleh Tergugat I perihal keberadaan sertifikat asli Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono yang telah dijadikan jaminan utang, Tergugat II tidak berusaha untuk menyelesaikan kewajiban mengembalikan utang anaknya;

7. Bahwa ketika dikonfirmasi oleh Para Penggugat perihal waktu pengembalian utangnya, Tergugat II tidak pernah memberikan kepastian pengembalian utangnya.

Dan oleh karena telah beberapa kali ditanyakan kepada Tergugat I dan II namun tidak ada kejelasan tentang pengembalian utang dan nasib sertifikat yang dijamin, akhirnya dilaporkanlah Tergugat II kepada kepolisian hingga berlanjut menjadi perkara pidana di Pengadilan Negeri Sleman dengan perkara Nomor 575/Pid.B/2018/PN.Smn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 14/PID/2019/PT.YYK jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 722 K/Pid/2019;

8. Bahwa dalam proses pemeriksaan perkara terungkap bahwa Tergugat II telah berusaha secara melawan hukum untuk mendapatkan sertifikat pengganti atas tanah dan rumah di komplek Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono milik anaknya tersebut.

Melalui berbagai cara dengan diawali membuat laporan palsu dan sumpah palsu hingga mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti kepada Turut Tergugat II, akhirnya Tergugat II berhasil mendapatkan sertifikat **pengganti** Hak Guna Bangunan (HGB) No.



282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m2 tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono milik anaknya tersebut;

9. Bahwa setelah mendapatkan sertifikat **pengganti** Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel.

Sardonoharjo luas 482 m2 tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono milik anaknya tersebut, Tergugat II menjual tanah dan rumah milik anaknya dengan sertifikat **pengganti** tersebut kepada Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.

Dan dalam perjalanan waktu, tanah dan rumah dengan sertifikat **pengganti** Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No.

3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m2 yang dibelinya dari Tergugat II tersebut, oleh Tergugat III **telah dijual kepada Tergugat IV** sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I yang kemudian dilakukan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Turut Tergugat II);

10. Bahwa sertifikat **pengganti** Hak Guna Bangunan (HGB) No.

282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m2 yang dibelinya dari Tergugat III tersebut, oleh Tergugat IV diajukan perubahan hak kepada Turut Tergugat II untuk dirubah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik hingga kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 8523 /Sardonoharjo.

Dan setelah menjadi hak milik, sertifikat Hak Milik Nomor 8523 / Sardonoharjo tersebut oleh Tergugat IV dibebankan hak tanggungan kepada Tergugat V sebagaimana tertuang dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 550/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, hingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 7893 / 2012;

11. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 575/Pid.B/2018/PN.Smn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 14/PID/2019/PT.YYK jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 722 K/Pid/2019, Tergugat II telah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana sumpah *-in casu-* dalam upayanya untuk mendapatkan sertifikat **pengganti**;



12. Bahwa tindakan Tergugat II sebagaimana terungkap dalam putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 575/Pid.B/2018/PN.Smn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 14/PID/2019/PT.YYK jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 722 K/Pid/2019 yang bertujuan untuk mendapatkan sertifikat pengganti atas tanah dan rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono milik anaknya (pada hal mengetahui keberadaan sertifikat asli sebagai jaminan utang) hingga terbit sertifikat **pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005**, dan kemudian menjualnya kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris Alm. Budi Setya Graha, yang oleh karenanya **sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

13. Bahwa oleh karena penjualan tanah dan rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat **pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005** kepada Tergugat II kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan, maka menurut hukum, jual-beli atas tanah dan rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat **pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No.282 Surat Ukur No. 3325/2005** sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Dengan demikian –*mutatis mutandis*– tindakan Tergugat III yang menjual kepada Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya menurut hukum **Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;**

14. Bahwa mengingat jual-beli dari Tergugat III kepada Tergugat IV



atas tanah dan rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 tersebut dalam sertifikat **pengganti** Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka *–mutatis mutandis–* **tindakan Tergugat IV yang mengajukan perubahan hak kepada Turut Tergugat II untuk dirubah menjadi Hak Milik hingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 8523 / Sardonoarjo adalah merupakan perbuatan melawan hukum** yang merugikan Para Penggugat;

15. Bahwa oleh karena terbitnya sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum **sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum**, sehingga *–mutatis mutandis–* pula pembebanan hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo kepada Tergugat V sebagaimana tertuang dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 550/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I hingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 7893/2012 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

16. Bahwa dengan demikian oleh karena **sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum**, maka menurut hukum, sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dan rumah di kompleks perumahan Pesona Merapi C/12 milik almarhumah Ny. Eviyati Hadi Soejono yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman uang kepada Alm. Budi Setya Graha adalah sertifikat hak guna bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m2 tertulis atas nama Ny. Eviyati Hadi Soejono yang hingga saat ini berada ditangan Para Penggugat sebagai ahli waris Alm. Budi Setya Graha;

17. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, telah ternyata tindakan yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;

18. Bahwa adapun kerugian Para Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, dan V adalah sebesar Rp4.125.000.000,00 (*empat milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

- Utang-----Rp750.000.000,00



(tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

- Keuntungan yang hilang, yang apabila digunakan untuk usaha toko (sebagaimana pencaharian Para Penggugat) adalah sebesar 2,5% setiap bulan, sejak 15 Desember 2006 hingga gugatan ini diajukan (tahun 2021) selama 15 tahun atau 180 bulan adalah sebesar---Rp. 3.375.000.000,00

(tiga milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

yang menurut pasal 1365 KUHPerdara harus dibebankan kepada Para Tergugat I, II, III, IV, dan V, sehingga oleh karenanya kepada Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat;

19. Bahwa guna menjamin dapat dilaksanakannya putusan atas perkara ini, Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m²;

20. Bahwa gugatan ini didasarkan bukti yang kuat dan otentik, sehingga oleh karenanya putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk berkenan memeriksa gugatan *a quo* dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum, Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum, penerbitan sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny.Eviati Hadi Soejono oleh Turut Tergugat II adalah tidak memiliki alas hak yang sah dan bertentangan dengan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan menurut hukum, sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel.



Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan menurut hukum, jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel.

Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Menyatakan menurut hukum, Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

8. Menyatakan menurut hukum, jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel.

Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono antara Tergugat III dengan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

9. Menyatakan menurut hukum, Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

10. Menyatakan menurut hukum, perubahan hak atas tanah dari sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² menjadi sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoharjo adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

11. Menyatakan menurut hukum, sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoharjo Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Tergugat IV adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Menyatakan menurut hukum, sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Sardonoharjo luas 482 m²



tertulis atas nama Ny.Eviati Hadi Soejono adalah sah dan mempunyai kekuatan berlaku;

13. Menyatakan menurut hukum, penguasaan Tergugat IV atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoharjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel.

Sardonoharjo luas 482 m2 adalah penguasaan yang tanpa hak dan bertentangan dengan hukum;

14. Menyatakan menurut hukum, pembebanan hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoharjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m2 di Tergugat V tersebut dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor Nomor 550/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

15. Menyatakan menurut hukum, sertifikat hak tanggungan Nomor 7893/2012 atas sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoharjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m2 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

16. Menyatakan menurut hukum, kerugian Para Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, IV, dan V adalah sebesar Rp4.125.000.000,00 (*empat milyar serratus dua puluh lima juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

- Utang ----- Rp. 750.000.000,00

(*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*)

- Keuntungan yang hilang, yang apabila digunakan untuk usaha toko (sebagaimana pencaharian Para Penggugat) adalah sebesar 2,5% setiap bulan, sejak 15 Desember 2006 hingga gugatan ini diajukan (tahun 2021) selama 15 tahun atau 180 bulan adalah sebesar--Rp. 3.375.000.000,00

(*tiga milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

17. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah dan bangunan dalam seritfikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo, luas 482 m2 tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono sebagai jaminan pembayaran kerugian yang



diderita ParaPenggugat;

18. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp4.125.000.000,00 (*empat milyar seratus dua puluh lima juta rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

- Utang ----- Rp. 750. 000.000,00

(*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*)

- Keuntungan yang hilang, yang apabila digunakan untuk usaha toko (sebagaimana pencaharian Para Penggugat) adalah sebesar 2,5% setiap bulan, sejak 15 Desember 2006 hingga gugatan ini diajukan (tahun 2021) selama 15 tahun atau 180 bulan adalah sebesar-----Rp. 3.375.000.000,00

(*tiga milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);

19. Menyatakan demi hukum sah dan berharga jaminan pelunasan utang melalui penjualan umum atau lelang berupa sebidang tanah dan bangunan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo, luas 482 m2 tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono;

20. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (*uitvoerbaar bijvoorrad*);

21. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

22. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU

Mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa gutatan **PARA PENGGUGAT** a quo adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuer Libel*) kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan – alasan hukum sebagai berikut :



1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatan harus memenuhi unsur – unsur dalam surat gugatan diantaranya adalah syarat Formil dan syarat Substantif, bahwa **PARA PENGGUGAT** di dalam menuliskan identitas para pihak sebagai **subyek hukum** harus pasti dan Jelas, **PARA PENGGUGAT** menuliskan Identitas **PARA PIHAK** tidak Jelas, Pencantuman atau penulisan identitas secara tidak lengkap dan tidak jelas hal ini merupakan satu faktor esensial syarat formal surat gugatan, mencantumkan dan menyebutkan, Umur/Tempat tanggal lahir, Pekerjaan, Agama, NIK, Kewarganegaraan serta alamat yang terang, kelalaian dalam penulisan surat gugatan identitas yang tidak jelas gugatan **PARA PENGGUGAT** dapat dianggap **kabur atau obscuur Libel**;

2. Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/sip/1979 tanggal 17 April 1979

“bila tidak jelas batas – batas obyek sengketa maka gugatan tidak dapat di terima”;

Bahwa **PARA PENGGUGAT** di dalam mengajukan dalil gugatan mendalilkan obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.282 Surat ukur 3325/2005 Luas 482 m2 namun **PARA PENGGUGAT** tidak menuliskan batas – batasnya, sehingga Gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima;

3. PETITUM dan POSITA **PARA PENGGUGAT** tidak Relevan dan atau saling bertentangan;

Dalil Gugatan Penggugat adalah adanya Hutang piutang antara Budi Setya Graha (alm) dengan Ny.Eviyati Hadi Soejono (almh) namun Gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, sehingga antara posita dengan PETITUM saling bertentangan, yang seharusnya guatan **PARA PENGGUGAT** adalah Gugatan **WANPRESTASI**, sehingga Gugatan **PARA PENGGUGAT** adalah Kabur atau obscuur Lebel;

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas menunjukkan hubungan tegas antara Tergugat II dengan pokok permasalahan dalam posita namun dalam petitum Penggugat menuntut Tergugat II. Ketidaksesuaian antara posita dengan



petitum jelas menunjukkan bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur (Obscure Libel).

DALAM KONVENSI :

1. Gugatan **PENGGUGAT** bahwa pada prinsipnya **TERGUGAT II (dua)** menolak dengan tegas semua dalil-dalil **PENGGUGAT**, kecuali yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT II (dua)** dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** a quo adalah kabur dan tidak jelas (Obscure Libel) kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan – alasan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa **TERGUGAT II (dua)** sangat Keberatan, **PENGGUGAT** dalam mengajukan gugatan harus memenuhi unsur – unsur dalam surat gugatan diantaranya adalah syarat Formil dan syarat Substantif, bahwa **PENGGUGAT** di dalam menuliskan identitas para pihak sebagai **subyek hukum dan Obyek Hukum** harus pasti dan Jelas, **PENGGUGAT** menuliskan Identitas **PARA TERGUGAT tidak Jelas**;
 - b. Obyek sengketa luas tanah salah dan tidak benar;
3. Bahwa Tanggapan dan Jawaban **TERGUGAT II** atas dalil point 1 Tergugat II tidak tahu dan tidak mengenal **PARA PENGGUGAT**;
4. Bahwa Tergugat II tidak sependapat dengan Posita Penggugat pada point 2, Penggugat II tidak tahu sama sekali transaksi apapun antara Tergugat 1 dan alm. Evi Hadi Soejono dengan Alm Budi Setya Graha. Sampai saat ini Tergugat 2 tidak pernah melihat cek ataupun kwitansi tersebut.
5. Bahwa Tergugat II membantah secara tegas pada Posita Penggugat pada point 3, yang sebenarnya adalah ;
6. Bahwa secara tegas dijelaskan oleh penggugat yang telah melakukan perikatan adalah Tergugat I, dengan alm Budi setya Graha maka secara perikatan yang bertanggungjawab adalah tergugat 1, tidak ada hubungan dengan tergugat II, karena Tergugat II tidak mengetahui proses perikatan tersebut.
 - a) Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kebenaran surat **perikatan antara Tergugat I dengan Alm Budi Setya Graha** tersebut.



Apakah asli atau palsu. Tergugat II belum pernah melihat ke asliannya ataupun di sertai dengan bukti Forensik.

b) Bahwa Tergugat II tidak mengetahui kebenaran surat kuasa tersebut. Apakah asli atau palsu. Tergugat II belum pernah melihat ke asliannya ataupun di sertai dengan bukti Forensik.

7. Bahwa Tergugat II tidak sependapat dengan Posita Penggugat pada dalil point 4, Tergugat tidak mengetahui hubungan antara Tergugat 1, almh Evi dan Budi setya Graha.

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas Posita Penggugat pada point 5, fakta yang sebenarnya Tergugat 1 sama sekali tidak pernah menyampaikan tentang apa yang penggugat tuliskan pada dalil point 5. Dan pada posita point 5 adalah **fitnah**.

Bahwa Alm Evi pada saat meninggal tanggal 06 Januari 2009 Tergugat I sama tidak memperdulikan dari proses kepulauan jenazah dari Jakarta ke Magelang maupun dalam proses pemakaman di Magelang. Tergugat I tidak menunjukkan sebagai suami yang baik.

Bahwa alm evi dan tergugat 1 dalah **pasangan suami istri SIRI**.

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas pada posita penggugat point 6, Bahwa Tergugat II tidak mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 surat ukur No. 3325/2005 Luas 482 M² atas nama Ny EVI Hadi Soejono, dan tergugat II juga tidak mengetahui sertifikat tersebut di jadikan utang piutang antara Alm Budi Setya Graha dengan Tergugat I sehingga Tergugat II tidak ada kaitannya dengan kewajiban untuk membayar hutang Almh Evi Hadi Soejono.

Bahwa selama Proses balik nama, jual beli HGB kepada Tergugat III pada sekiranya tahun 2011, tidak ada penggugat maupun tergugat I atau pihak manapun membahas tentang Sertifikat tersebut.

Bahwa 7 tahun setelah proses tersebut tiba tiba muncul Laporan dari Sdri Mika Gideon, di Polda DIY.

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita point No. 7 , Hal tersebut tidak benar dan mengada ada. Bahwa Para penggugat tidak pernah menemui Tergugat II di rumah Tergugat maupun di tempat lain. Berkaitan dengan Utang piutang.



Bahwa Laporan kepolisian sudah terjadi dahulu bukan di laporkan oleh para Penggugat, Pelaporan di lakukan oleh orang lain yang bernama Tubagus mika gideon Budiman. Yang tidak ada kaitan dengan gugatan a quo.

11. Bahwa atas posita point 8 secara tegas menolak secara fakta sebenarnya Tergugat II menyampaikan kepada penyidik bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 surat ukur No. 3325/2005 Luas 482 M² atas nama Ny EVI Hadi Soejono milik anaknya,

Bahwa sebelum meninggal alm Evi Hadi Soejono pernah menyampaikan kepada tergugat II bahwa semua perhiasan, berlian, SHM, dan surat surat berharga di simpan di dalam brankas yang mengetahui kode brankas tersebut selain Alm Evi adalah suami siri saat ini Tergugat I dan orang kepercayaan Evi Hadi Soejono (Almh) yaitu Sdri Ulfa. Saat ini Sdri Ulfa tidak di ketahui keberadaannya setelah membuka brankas dengan tergugat I. Di dapat informasi dari anak anak tergugat II bahwa Tergugat meminta Ulfa menjual berlian yang tersimpan di Brankas.

Bahwa 1 tahun setelah meninggalnya Sdri Evi Hadi Soejono (Almh) tergugat II memeriksa kebenaran isi dari brankas tersebut di bantu oleh Ahli Brankas ternyata isi dari brankas tersebut hanya tersisa berupa sebagian perhiasan emas, surat surat berlian tanpa berlian, tidak di temukan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB tersebut di dalam brankas (hilang) .

Bahwa selanjutnya tentang tuduhan para penggugat tentang Laporan Palsu dan Sumpah Palsu merupakan fitnah yang sangat keji. Sehingga perbuatan tersebut tidak berdasar dan merupakan perbuatan pidana.

Bahwa posita point 9 Tergugat II sangat keberatan tergugat II menjual objek sengketa tersebut sesuai dengan prosedur dan proses yang benar. Karena penggugat II merupakan ahli waris dari sdri Evi Hadi Soejono (Almh).

12. Bahwa posita point 10 Tergugat II tidak perlu menjawab karena proses tersebut tidak ada kaitan langsung dengan Tergugat II melainkan yang bertanggungjawab atas proses tersebut adalah tergugat



III, tergugat IV, Turut tergugat II, tergugat V dan Turut Tergugat I dan tidak kolerasi dengan tergugat II.

13. Bahwa Tergugat II tidak menbantah putusan tersebut pada posita penggugat point 11 namun dalam proses pidana tersebut tergugat II menghadapi sendiri tanpa ada penasehat Hukum, dan tergugat II sudah berusia lanjut sehingga apa yang di tuduhkan tergugat II tidak mengetahui tentang hukum, sehingga hanya mengikuti apa yang di perintahkan jaksa penuntut umum. Hak hak hukum tergugat II pada proses tingkat penyidikan sudah di sampaikan dengan fakta peristiwa namun yang di sampaikan Tergugat II tidak ada yang di akomodir dan telah di abaikan, sehingga Tergugat II merupakan korban dari orang orang yang mempunyai kepentingan dan kewenangan.

14. Bahwa Tergugat II tidak sependapat atas Posita penggugat point 12 sangat lah tidak benar, Tergugat II tidak pernah mengetahui HGB tersebut di jadikan suatu jaminan utang. Hal ini sudah terjawab oleh tergugat II pada Point 8.

15. Bahwa Tergugat II tidak sependapat atas Posita penggugat point 13, hanya pengulangan dalil. Bahwa sudah di jelaskan dan sudah di jawab oleh tergugat II Proses tersebut melalui proses yang benar sesuai dengan Undang undang yang berlaku.

16. Bahwa tanggapan Tergugat II atas Posita penggugat point 14. Tergugat II tidak perlu menanggapi dan menjawab karena itu bekaitan langsung dngan Tergugat III. Tergugat IV, dan Turut Tergugat II.

17. Bahwa Tergugat II atas Posita penggugat point 15 Tidak perlu menanggapi karena proses tersebut tergugat II tidak mengetahui atas point 15 yang bisa menjawab dan menanggapi adalah turut Tergugat 1. Tergugat I.

18. Tergugat II tidak sependapat atas Posita penggugat point 16 bahwa tergugat II, memohon untuk keabsahan surat perikatan antara Budi Setya Graha dan Tergugat I. Sehingga bisa di buktikan keasliannya.

Bahwa di karenakan Tergugat II telah membuat dan memproses sertifikat pengganti tanpa adanya komplain selama 7 tahun sehingga Sertifikan dyang di kuasai olehpara penggugat menurut hukum tidak sah.



19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas Posita penggugat point 17, Bahwa uraian hal tersebut di atas bukan merupakan fakta hukum, hanya fakta peristiwa yang masih perlu di kaji lebih dalam antara fakta peristiwa dan fakta hukum dapat di kategorikan sebagai kerugian atau tidak, dalam hal ini Tergugat II membantah dengan tegas, Tergugat II tidak pernah tahu mengenal para Tergugat .

20. Bahwa atas Posita Point 18 adalah mengada ada. Fakta peristiwa yang terjadi adanya utang piutang antara Budi Setya Graha alm dengan Evi Hadi Soejono dan tergugat I sedangkan Tergugat II tidak mengetahui adanya peristiwa tersebut. Sehingga beban kerugian yang di mintakan oleh Para Penggugat kepada tergugat II mengada ada.

Dalam perkara A quo Budi setya Graha alm , Evi Hadi Soejono alhm sudah meninggal dunia yang merupakan saksi fakta dan tergugat I tidak pernah hadir yang seharusnya bisa mempertanggungjawabkan fakta peristiwa tersebut tidak pernah hadir di persidangan.

21. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi atas Posita penggugat point 19 , atas permohonan para penggugat untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beeslag) karena hal ini merupakan kewenangan majelis hakim setelah melihat fakta hukum dan alat bukti serta pertimbangan majelis Hakim bisa atau tidak dilakukan sita jaminan, TERGUGAT II sampai dengan saat ini tidak pernah menguasai obyek sengketa tersebut.

22. Bahwa Tergugat II tidak perlu menanggapi posita Penggugat point 20. Karena hal ini adalah kewenangan Majelis Hakim .

Bahwa berdasarkan Jawaban **Tergugat II** merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, bahwa Jawaban Tergugat II **jelas –jelas** sesuai dengan fakta peristiwa ,**PENGGUGAT** atau kuasa hukum **PENGGUGAT** semua dalil penggugat telah terbantahkan dan penggugat juga tidak menguraikan secara rinci pokok permasalahannya sehingga gugatan penggugat menjadi kabur atau tidak jelas, Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

Dalam Eksepsi



1. Menerima eksepsi tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat di tolak atau tidak dapat di terima (nietontvakelijk verklaard).
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa apa yang telah di kemukakan dalam eksepsi juga dimasukkan dalam konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Bahwa pada prinsipnya tergugat II menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;.
3. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat pada point 2,3,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15,16 dan 18. Dalil gugatan tergugat II tidak pernah mengetahui tentang adanya sertifikat No. 282 surat ukur No. 3325/2005 Luas 482 M² atas nama Ny EVI HADI SOEJONO dan SHM 8523/ atas nama Tergugat IV, oleh karena dalil tersebut tidak ada hubungannya dengan tergugat II, mohon gugatan quu untuk di tolak. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;
4. Menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah kabur atau obscur libel dan atau tidak dapat di terima;

SUBSIDAIR:

1. Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon Putusan yang seadil – adilnya (**ex aquo et bono**);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat III dan Tergugat IV** melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1.NOTA KEBERATAN / EKSEPSI

A. Eksepsi Salah dalam Menentukan Tergugat (Error



inPersona

Bahwa dalam perkara *in casu*, terdapat diskualifikasi *in person* atau terdapat kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai tergugat. TERGUGAT I bukan merupakan pihak yang dapat ditarik sebagai tergugat karena TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum dengan almarhumah Eviyati Hadi Soejono dan PARA PENGGUGAT. Bahwa berdasarkan fakta persidangan dalam putusan perkara pidana di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor 575/Pid.B/2018/PN.Smn, TERGUGAT I merupakan suami (siri) almarhumah Eviyati Hadi Soejono sehingga keduanya tidak memiliki hubungan hukum sebagai suami istri yang sah menurut Pasal 2 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Bahwa dalam Posita nomor 3, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa almarhumah Eviyati Hadi Soejono membuat surat kuasa tertanggal 15 Desember 2006 yang isinya adalah memberi kuasa kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan perikatan dalam rangka peminjaman dana dengan menggunakan *collateral* rumah dikomplek Pesona Merapi C/12 Kel. Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman. Berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata, perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Mengacu pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata tersebut, Tergugat I tidak dapat ditarik sebagai tergugat dalam perkara *incasu* karena hanya merupakan penerima kuasa dari almarhumah Eviyati Hadi Soejono selaku pemberi kuasa.

Dengan demikian, gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena terdapat *error in persona*, yaitu *gemis aan hoedanigheid*.

B. Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio ObscurLibel*)

Bahwa ketidakjelasan Surat Gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tercermin dari adanya penggabungan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam Posita dan Petitum gugatan. Hal ini dapat terlihat dalam Posita nomor 18, Petitum nomor 16, dan Petitum nomor 18 yang menyantumkan utang sebesar Rp750.000.000,00 (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) ke dalam rincian kerugian akibat perbuatan melawan hokum yang dilakukan Tergugat I,II,III,IV,dan V yang dilalilkan PARA PENGGUGAT.



Petitem gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak bersesuaian atau tidak konsisten dengan dasar hukum dan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Posita. Dimana dalam Posita gugatan PARA PENGGUGAT menggugat TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atas Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitem gugatan nomor 16 Tergugat III dan TERGUGAT IV harus membayar kerugian ganti rugi yang disebabkan wanprestasi yang dilakukan oleh almarhumah Eviyati Hadi Soejono sehingga terdapat penggabungan perkara antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya sangat berdasar hukum apabila Gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA /KONVENSI

1. Bahwa segala hal yang termuat dalam Eksepsi di atas secara proporsional *mutantis mutandis* dianggap termuat lagi dalam Jawaban Pokok Perkara *incasu*;
2. Bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV menolak dan menyangkal semua dalil- dalil dalam Posita yang termaktub dalam Surat Gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;
3. Bahwa benar berdasarkan Posita nomor 9 gugatan PARA PENGGUGAT, bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I;
4. Bahwa benar berdasarkan Posita nomor 9 gugatan PARA PENGGUGAT, dalam perjalanan waktu bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I yang kemudian dilakukan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (TURUT TERGUGAT II);



5. Bahwa benar berdasarkan Posita nomor 10 gugatan PARA PENGGUGAT, dilakukan perubahan dari Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 8523 Sardonoarjo oleh TURUT TERGUGAT II atas pengajuan TERGUGATIV;

6. Bahwa kemudian dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 8523 Sardonoarjo terbit pada tahun 2012 atas nama Tergugat IV, PARA PENGGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat yaitu TERGUGAT IV dan Kepala Kantor Pertanahan Sleman ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8523 Sardonoarjo tersebut. Hal ini berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagaiberikut:

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

7. Bahwa benar berdasarkan Posita nomor 10 gugatan PARA PENGGUGAT, atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 550/2012 yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT TERGUGAT I, terhadap Sertipikat Hak Milik SHM No. 8523 Sardonoarjo dibebankan hak tanggungan hingga kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 7893/2012 oleh TURUT TERGUGAT II untuk TERGUGATV;

8. Bahwa TERGUGAT III menolak Posita nomor 13 gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa jual beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III atas tanah dan rumah di komplek Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh TURUT



TERGUGAT I adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

9. Bahwa TERGUGAT IV menolak Posita nomor 13 gugatan PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa jual beli antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV atas tanah dan rumah di kompleks Pesona Merapi C/12 yang tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

10. Bahwa jual beli Tanah dan Bangunan Rumah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut diatas adalah sah dan telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam proses jual beli, yaitu:

a. Syarat Materiil:

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya dan berhak menjual tanah yang bersangkutan. TERGUGAT II (dalam AJB No. 617/2011) dan TERGUGAT III (dalam AJB No. 446/2012) dapat disebut penjual karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan pemegang hak atas tanah yang sah sehingga dapat menjual suatu bidangtanah.

TERGUGAT II berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh TERGUGAT II tanggal 5 Desember 2011 merupakan ahli waris dari Eviyati Hadi Soejono. TERGUGAT II berhak atas tanah dan bangunan yang tertera dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005. Sehingga secara faktual TERGUGAT II merupakan pemilik atas tanah dan bangunan rumah yang berhak untuk menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada TERGUGAT III.



TERGUGAT III berdasarkan Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I juga merupakan penjual karena telah menerima peralihan hak atas tanah dari TERGUGAT

II. Sehingga secara faktual TERGUGAT III merupakan pemilik atastanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 yang berhak untuk menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada TERGUGAT IV.

Pembeli adalah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Faktanya TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah orang yang sudah cakap secara hukum dan tidak dalam pengampuan. Sehingga TERGUGAT III (dalam AJB No. 617/2011) dan TERGUGAT IV (dalam AJB No. 446/2012) dapat membeli tanah dan bangunan. Hak yang melekat pada obyek sengketa dalam perkara *in casu* Hak Guna Bangunan. Sehingga TERGUGAT III dan TERGUGAT IV berhak membeli hak atas tanah tersebut.

- Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Faktanya sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono telah diperiksa oleh TURUT TERGUGAT I dan sesuai dengan daftar kantor pertanahan Kabupaten Sleman sehingga tidak ada catatan sedang dalam pembebanan hukum atau terikat perbuatan hukum lain atau sengketa apapun sehingga tanah dan bangunan rumah milik Penggugat boleh diperjual-belikan dan



tidak dalam sengketa.

b. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal juga harus dipenuhi yaitu:

- Sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ada 4 (Empat) syarat agar suatu Perjanjian dianggap sah yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat Subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu; sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat Objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut.

i. Syarat pertama “sepakat mereka yang mengikatkan diri” berarti, para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata). Faktanya antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 telah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa dalam perkara *in casu* dan dengan demikian perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah dalam perkara *a quo* sah menurut hukum karena memenuhi syarat pertama menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

ii. Syarat kedua “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Pasal 1330 KUHPerdata sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Dengan kata lain, yang cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat



perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun (Pasal 1330 KUHPerduta) dan orang yang tidak sedang di bawah pengampunan. Faktanya pada saat antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012, sepakat untuk membuat perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan rumah dalam perkara *a quo*, baik TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampunan sehingga dengan demikian perjanjian jual beli obyek sengketa dalam perkara *in casu* adalah sah menurut hukum karena memenuhi syarat kedua menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.

iii. Syarat Ketiga "suatu hal tertentu" maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Setidaknya jenis barangnya itu harus ada (lihat Pasal 1333 ayat 1 KUHPerduta). Faktanya perjanjian jual beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 obyeknya jelas yakni tanah dan bangunan rumah atas nama Eviati Hadi Soejono berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 luas 482 m² terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Kel. Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta sehingga dengan demikian perjanjian jual beli obyek sengketa dalam perkara *in casu* adalah sah menurut hukum karena memenuhi syarat ketiga menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.

iv. Syarat Keempat "suatu sebab yang halal", berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal



1337 KUHPerduta). Faktanya perjanjian jual beli antara antara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012, pada saat dijual obyek sengketa dalam perkara *in casu* diatas tidak sedang dalam sengketa sehingga dengan demikian perjanjian jual beli obyek sengketa dalam perkara *in casu* adalah sah menurut hukum karena memenuhi syarat keempat menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta.

11. Bahwa jual beli telah terjadi atas obyek sengketa dalam perkara *in casu*, telah memenuhi syarta-syarat suatu perjanjian, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut diatas, sehingga dengan demikia jual beli yang telah terjadi atas obyek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita Nomor 12 dan 13;

12. Bahwa antara Tergugat II dengan Tergugat III dalam melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) 3325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 serta perbuatan hokum Tergugat III dan Tergugat IV dalam melakukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 Desember 2012 secara yuridis adalah sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta;

13. Baha Tergugat III dan Tergugat IV menolak posita nomor 17 yang menyatakan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hokum;

14. Bahwa menurut teori hukum Perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam Pasal 1365 BW yang mensyaratkan unsure-unsur pokok sehingga melahirkan suatu perikatan, Pasal 1365 BW mengatur bahwa : " Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian



kepada seorang lain, mewajibkan orangbyang karena salahnya menerbitkan kerugian itu”;

Bahwa dari uraian pasal di atas dikaitkan dengan fakta hukum yang ada maka sudah jelas dan terang segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III Tergugat IV tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang telah Tergugat III dan Tergugat IV uraikan di atas;

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

- 1.Menerima Eksepsi TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
- 2.Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI

- 1.Menerima jawaban TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk seluruhnya;
- 2.Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain,

II.SUBSIDAIR

Ex aequo et bono, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

DALAM EKSEPSI

Kewenangan mengadili perkara aquo menjadi Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.

1. Bahwa Apabila dicermati pokok permasalahan gugatan Para Penggugat aquo bersumber dari **penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Guna Bangunan No.282/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY Surat Ukur 00325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi**



Soejono oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (Turut Tergugat II) dan karenanya dalam petitum angka 4 Para Penggugat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Pengganti oleh Turut Tergugat II tersebut tidak memiliki alas hak yang sah dan bertentangan dengan hukum dengan segala akibat hukumnya.

2. Bahwa Turut Tergugat II sebagai penerbit Sertifikat Pengganti Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo notabene adalah **Badan Tata Usaha Negara**, oleh karenanya Sertifikat Pengganti Hak Guna Bangunan yang diterbitkan Turut Tergugat II merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga pemeriksaan dan penyelesaian perkara aquo menjadi **ranah pengadilan tata usaha negara** bukan ranah peradilan umum,

3. Bahwa Atas dasar hal tersebut secara yuridis kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menjadi kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Sleman,

Maka Terhadap gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian, sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat V dan hal-hal yang telah Tergugat V sampaikan dalam eksepsi, mohon telah disampaikan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara,

2. Bahwa Tergugat V sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat, Para Tergugat maupun dengan objek sengketa dalam perkara aquo, namun secara tiba-tiba telah ditarik dan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Untuk memperjelas mendudukkan persoalan aquo secara benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat V terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:



3. Bahwa Pada tanggal 21 September 2012, Tergugat V telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Budi Prasetyo (Tergugat IV) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung saat akad kredit sehingga harus dilunasi paling lambat tanggal 21 September 2017, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Membuka Krdit Nomor 35 tanggal 21 Septembet 2012 yang dibuat di hadapan Juniatri Ernarningsih, S. H., Notaris di Kabupaten Sleman,

4. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut, oleh Tergugat IV telah diserahkan sebidang tanah dan atau tanah berikuit bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.8523/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV yang semula berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.282/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman tercatat atas nama Subianto Surjomidjojo (Tergugat III).

Jaminan kredit tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat V sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No. 7893/2012 tanggal 17 Desember 2012 atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 550/2012 tanggal 30 Nopember 2012, sehingga membawa konsekuensi hukum apabila Tergugat IV selaku debitur **cidera janji**, maka Tergugat V selaku kreditur sekaligus **Pemegang Hak Tanggungan Pertama** BERHAK melakukan lelang esekusi terhadap jaminan kredit tersebut dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi kredit Tergugat IV dengan hak mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya (vide Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan/UUHT),

5. Bahwa Kredit yang diberikan Tergugat V kepada Tergugat IV di atas **telah dilunasi** oleh Tergugat IV pada **tanggal 29 September 2017** dan SHM No.8523/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV yang dijadikan agunan kredit **telah diserahkan kembali** oleh Tergugat V kepada Tergugat IV pada **tanggal 27 Januari 2021**.

Dengan telah dilunasinya kredit Tergugat IV serta dikembalikannya SHM No.8523/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV kepada Tergugat IV, maka sejak saat itu Tergugat



V sudah **tidak memiliki hubungan hukum** apapun dengan Tergugat IV maupun dengan SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman Tergugat IV, sehingga sudah **tidak ada relevansi** dan **urgensinya** lagi Tergugat V ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo

Atas dasar hal tersebut petitum Para Penggugat angka 18 yang meminta Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menghukum Tergugat V membayar kerugian kepada Para Penggugat sangat tidak berdasar hukum dan patut ditolak.

6. Bahwa Meskipun sudah tidak ada relevansinya dengan perkara aquo, Tergugat V tetap menolak dengan tegas dalil Para Pengugat angka 15 dan angka 17 serta petitum angka 14 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pembebanan Hak Tanggungan atas SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV hingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 7893/2012 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada, sehingga patut dikesampingkan.

7. Sebagaimana telah Tergugat V sampaikan di atas, bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas KPR yang diterima Tergugat IV dari Tergugat V, oleh Tergugat IV telah diserahkan agunan berupa tanah dan atau tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan semula berupa SHGB No.282/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat III, yang kemudian ditingkatkan menjadi SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman dan dibaliknama menjadi atas nama Tergugat IV.

Sebelum SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV tersebut dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, Tergugat V **telah melakukan pengecekan** terlebih dahulu kepada Turut Tergugat II untuk memastikan kebenaran **data yuridis** dan **data fisik** yang terdapat dalam SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV sesuai dengan daftar/buku tanah pada Turut Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas pengecekan yang dilakukan Tergugat V di atas, Turut Tergugat II telah membubuhkan catatan pada SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV bahwa telah dilakukan pemeriksaan kondisi SHM sesuai daftar di Kantor Pertanahan, yang artinya data yuridis di dalam SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV telah sesuai dengan data yuridis pada daftar/buku tanah pada Turut Tergugat II antara lain yaitu:

- a. riwayat perolehan SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman oleh Tergugat IV atas dasar akta jual beli,
- b. SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV tidak sedang diblokir atau menjadi objek sengketa, tidak sedang dibebani Hak Tanggungan,

Oleh karena hasil pengecekan terhadap data yuridis SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV tersebut kondisinya sesuai Daftar di kantor Peranahan sebagaimana tersebut di atas, maka proses pengikatan Hak Tanggungan SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 550/2012 tanggal 30 Nopember 2012 atas dasar SKMHT dari Tergugat IV selaku pemiliknya yang sah kepada Tergugat V.

APHT tersebut selanjutnya telah didaftarkan kepada Turut Tergugat II yang kemudian oleh Turut Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 7893/2012 tanggal 17 Desember 2012.

Atas dasar hal-hal tersebut, jelas penerimaan SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV sebagai agunan kredit oleh Tergugat V dan pengikatan Hak Tanggungannya telah dilakukan sesuai ketentuan Pasal 8 UUHT, sehingga **sah** dan berkekuatan hukum mengikat serta **bukan perbuatan melawan hukum**.

Adapun Pasal 8 UUHT secara tegas menyatakan:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hal 33 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Tindakan Tergugat V melakukan pengecekan terhadap SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV kepada Turut Tergugat II sebelum dilakukan pengikatan Hak Tanggungan di atas nyata-nyata menunjukkan bahwa Tergugat V telah bertindak selaku Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan yang **beritikad baik**, sehingga wajib dilindungi hukum.

Bahkan, sekalipun diketahui ternyata pemberian Hak Tanggungan atas SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman diketahui dilakukan oleh orang yang tidak berhak, maka pengikatan Hak Tanggungan tersebut tetap sah.

Hal tersebut sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012** pada **Hasil Rapat Kamar Perdata butir VIII** disebutkan bahwa:

"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

8. Bahwa Perlu Tergugat V sampaikan juga bahwa keberatan Para Penggugat terhadap penerbitan Sertifikat Pengganti HGB No.282/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY Surat Ukur 00325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono, kemudian peralihannya kepada Tergugat III yang kemudian dialihkan lagi kepemilikannya kepada Tergugat IV sampai dengan dijaminkannya kepada Tergugat V juga sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Perlu Tergugat V sampaikan bahwa meskipun menurut Para Penggugat SHGB No.282/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY Surat Ukur 00325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono yang sekarang berubah menjadi SHM No.8523/Ds. Sardonoarjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV telah diserahkan kepada Almarhum suami dan atau orang tua Para Penggugat sebagai jaminan hutang Tergugat I dan almarhumah Ny.



Eviati Hadi Soejono, tetapi SHGB yang telah berubah menjadi SHM tersebut sama sekali TIDAK DIIKAT HAK TANGGUNGAN untuk kepentingan Almarhum suami dan atau orang tua Para Penggugat.

Oleh karena Almarhum suami dan atau orang tua Para Penggugat **PEMEGANG HAK TANGGUNGAN** apalagi pemilik SHGB No.282/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY Surat Ukur 00325/2005 atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono yang sekarang menjadi SHM No.8523/Ds. Sardonoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman atas nama Tergugat IV, maka Almarhum suami dan atau orang tua Para Penggugat maupun Para Penggugat **tidak memiliki kewenangan** melarang pemiliknya yang sah untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap SHGB yang sekarang telah berubah menjadi SHM tersebut di atas.

Maka Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slema yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus perkara aquo dengan putusan **menolak seluruhnya gugatan** Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat **tidak dapat diterima.**

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.

2. Gugatan Prematur

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sleman sebagai pihak selaku Turut Tergugat II dalam perkara aquo, namun senyatanya Turut Tergugat II belum pernah menerima permohonan pendaftaran peralihan hak maupun pendaftaran Hak Tanggungan atas nama Budi Satyagraha, dengan kata lain Obyek sengketa belum terdaftar adanya Hak Tanggungan maupun peralihan menjadi atas nama Budi Satyagraha. Oleh karenanya gugatan ini menjadi terlalu dini (Premature).

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II
2. Bahwa Turut Tergugat II keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sebab Turut Tergugat VIII tidak ikut serta dalam pembuatan hukum (perjanjian tukar guling) dilakukan oleh Penggugat tanpa mengikutsertakan Turut Tergugat II, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ditarik sebagai pihak.
3. Berdasar data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah sebagai berikut:
 - Bahwa benar Turut Tergugat II telah mencatat Sertipikat Hak Milik Nomer HGB 00282/Sardonoharjo SU No. 03325/2005 tanggal 11 April 2005 luas 482 m2 atas nama Nyonya Eviyati Hadi Soejono diterbitkan pada tanggal 12 Mei 2005; diperoleh berdasarkan Pemisahan dari B.26/Sardonoharjo;
 - Pada tanggal 17 Oktober 2011 diterbitkan sertipikat pengganti karena hilang;
 - Pada tanggal 13-02-2012 HGB 00282/Sardonoharjo beralih kepada Nyonya Munzaenah berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Nyonya Munzaemah Nomor – Tanggal 05/12/2011 selaku ahli waris Eviyati Hadi Soejono;
 - Pada tanggal 13-02-2012 HGB 00282/Sardonoharjo beralih kepada Subianto Surjomidjojo berdasarkan akta jual beli Nomor 617/2011 tanggal 22/12/2011 yang dibuat oleh Juniatri Ernaningsih SH selaku PPAT;
 - Pada tanggal 08-10-2012 HGB 00282/Sardonoharjo beralih kepada Budi Prasetyo berdasarkan akta jual beli Nomor 446/2012 tanggal 21/09/2012 yang dibuat oleh Juniatri Ernaningsih SH selaku PPAT;
 - Pada tanggal 30 Oktober 2012 tercatat peningkatan HGB 00282/Sardonoharjodihapus dan diubah menjadi HM/08523/Sardonoharjo berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998;
 - Pada tanggal 17 Desember 2012 tercatat pembebanan Hak Tanggungan Nomor 7893/2012 Peringkat Pertama atas nama Bank

Hal 36 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan APHT yang dibuat oleh
PPAT Juniatri Ernarningsih SH Nomor 550/2012 tanggal 30/11/2012

4. Bahwa Turut Tergugat II dalam mencatat penerbitan Sertipikat Pengganti karena hilang, Peralihan, maupun Pembebanannya berdasarkan permohonan dari pemohon yang telah dilengkapi persyaratan secara formal lengkap dan diketahui oleh Pejabat yang berwenang dan telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku sesuai ketentuan yang terdapat dalam PP No 24 Tahun 1997 serta PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, dan dalam prosesnya tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat, sehingga tidak ada alasan bagi Turut Tergugat II untuk menolak proses penebitan Sertipikat Pengganti karena hilang terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo, sehingga penerbitan/ pencatatan obyek sengketa sah menurut hukum, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Tergugat II untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat II adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat II.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).
3. Menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat terhadap Obyek sengketa.
4. Menyatakan **sah menurut hukum** Penerbitan Sertipikat Pengganti HGB 00282/Sardonoharjo SU No. 03325/2005 tanggal 11 April 2005 luas 482 m2 atas nama Nyonya Eviyati Hadi Soejono.

Hal 37 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan **sah menurut hukum** peralihan hak terhadap Sertipikat HGB 00282/Sardonoharjo kepada Nyonya Munzaenah berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh Nyonya Munzaemah Nomor – Tanggal 05/12/2011 selaku ahli waris Eviyati Hadi Soejono.

6. Menyatakan **sah menurut hukum** peralihan hak terhadap Sertipikat HGB 00282/Sardonoharjo atas nama Nyonya Munzaenah kepada Subianto Surjomidjojo berdasarkan akta jual beli Nomor 617/2011 tanggal 22/12/2011 yang dibuat oleh Juniatri Ernaningsih SH selaku PPAT.

7. Menyatakan **sah menurut hukum** peningkatan HGB 00282/Sardonoharjo dihapus dan diubah menjadi HM/08523/Sardonoharjo berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998.

8. Menyatakan **sah menurut hukum** pencatatanpembebanan Hak Tanggungan Nomor 7893/2012 Peringkat Pertama atas nama Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan APHT yang dibuat oleh PPAT Juniatri Ernaningsih SH Nomor 550/2012 tanggal 30/11/2012

9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 4 November 2021 dalam perkara Nomor 19/ Pdt.G / 2021/ PN Smn, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum, penerbitan sertifikat pengganti

Hal 38 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono oleh Turut Tergugat II adalah tidak memiliki alas hak yang sah dan bertentangan dengan hukum dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan menurut hukum, sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan menurut hukum, jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

6. Menyatakan menurut hukum, Akta Jual Beli No. 617/2011 tanggal 22 Desember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Menyatakan menurut hukum, jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoharjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny. Eviati Hadi Soejono antara Tergugat III dengan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

8. Menyatakan menurut hukum, Akta Jual Beli No. 446/2012 tanggal 21 September 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

9. Menyatakan menurut hukum, perubahan hak atas tanah dari sertifikat pengganti Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoharjo luas 482 m² menjadi sertifikat



Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

10. Menyatakan menurut hukum, sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo Surat Ukur No. 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² tertulis atas nama Tergugat IV adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Menyatakan menurut hukum, sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 282 Surat Ukur No. 3325/2005 Sardonoarjo luas 482 m² tertulis atas nama Ny.Eviati Hadi Soejono adalah sah dan mempunyai kekuatan berlaku;

12. Menyatakan menurut hukum, penguasaan Tergugat IV atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Merapi C-12 Sardonoarjo, Ngaglik, Kabupaten Sleman tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² adalah penguasaan yang tanpa hak dan bertentangan dengan hukum;

13. Menyatakan menurut hukum, pembebanan hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² di Tergugat V tersebut dalam Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor Nomor 550/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

14. Menyatakan menurut hukum, sertifikat hak tanggungan Nomor 7893/2012 atas sertifikat Hak Milik No. 8523 / Sardonoarjo Surat Ukur Nomor 3325/2005 Kel. Sardonoarjo luas 482 m² yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.628.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

16. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;
Menimbang, bahwa pada saat putusan dibacakan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, selanjutnya



dilakukan pemberitahuan isi putusan kepada masing-masing :

- Tergugat I sekarang Terbanding IV, pada tanggal 10 Desember 2021;
- Tergugat V sekarang Terbanding VII pada tanggal 24 November 2021;
- Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II sekarang Turut Terbanding II masing-masing pada tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, yang menyatakan bahwa pada hari **Rabu**, tanggal **17 November 2021** Pembanding semula Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 4 November 2021 Nomor 19 / Pdt.G /2021 / PN Smn, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri yang menyatakan:

- bahwa relaas pemberitahuan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan dengan seksama kepada : Terbanding I / semula Penggugat I, Terbanding II / semula Penggugat II dan Terbanding III / semula Penggugat III, pada tanggal 25 November 2021 ;
serta kepada : Terbanding IV / semula Tergugat I pada tanggal 06 Desember 2021;
- Terbanding V / semula Tergugat III pada tanggal 30 November 2021;
- Terbanding VI / semula Tergugat IV pada tanggal 23 November 2021;
- Terbanding VII / semula Tergugat V pada tanggal 26 November 2021;
- serta kepada : Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 November 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Memori banding tanggal 25 November 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I /semula Penggugat I, Terbanding II /semula Penggugat II, Terbanding III /semula Penggugat III, Terbanding V / semula Tergugat III pada tanggal 6 Desember 2021 ;
- Terbanding IV / semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021 ;
- Terbanding VI / semula Tergugat IV, Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 30 November 2021 ;
- Terbanding VII / semula Tergugat V, pada tanggal 29 November 2021

Membaca Kontra Memori Banding tanggal 6 Desember 2021 yang di ajukan oleh Kuasa Hukumnya Terbanding V semula Tergugat III dan Terbanding VI semula Tergugat IV dan telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I /semula Penggugat I, Terbanding IV /semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021;
- Terbanding II /semula Penggugat II, Terbanding III /semula Penggugat III pada tanggal 14 Desember 2021;
- Pembanding /semula Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2021 ;
- Terbanding VII /semula Tergugat V pada tanggal 17 Desember 2021;
- Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Desember 2021;

Membaca Kontra Memori Banding tanggal 8 Desember 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Penggugat I, Terbanding II semula Penggugat II, serta Terbanding III semula Penggugat III, dan telah di beritahukan kepada :

- Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2021;
- Terbanding IV /semula Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2021;

Hal 42 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



- Terbanding VII semula Tergugat V pada tanggal 22 Desember;
- Kuasa Hukum Terbanding V dan Terbanding VI, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 9 Desember 2021 ;

Membaca Surat Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn. pada tanggal 4 November 2021 sebelum permohonan banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta kepada :

- Pembanding / semula Tergugat II, Terbanding V / semula Tergugat III pada tanggal 30 November 2021;
- Terbanding I / semula Penggugat I, Terbanding II / semula Penggugat II, Terbanding III / semula Penggugat III pada tanggal 25 November 2021 ;
- Terbanding IV / semula Tergugat I pada tanggal 06 Desember 2021;
- Terbanding VII / semula Tergugat V pada tanggal 26 November 2021;
- Terbanding VI / semula Tergugat IV, Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II pada tanggal 23 November 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mengajukan memori banding tertanggal 25 November 2021 terhadap perkara perdata Nomor : 19/Pdt.G/2021/PN Smn. Dengan menyampaikan alasan-alasan pada pokoknya adalah :

- Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Sleman telah salah dan tidak tepat serta tidak cermat dalam menerapkan hukum atas perkara aquo sehingga dalam putusannya telah bertentangan dan tidak sejalan dengan rasa keadilan yang ada dan tumbuh dalam masyarakat;
- Bahwa Pembanding sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim berpendapat apabila Para Penggugat dalam gugatannya



telah menggabungkan atau mencampur adukan gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (**obscuur libel**). Mengutip artikel Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH Tidak Dapat Dibenarkan, Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri

- Bahwa Terungkap di muka persidangan bahwa pokok perkara a quo adalah hutang piutang dengan tidak hadirnya **Tergugat I** sangat kesulitan untuk memeriksa dan membuktikan perkara a quo;
- Bahwa adanya hubungan Hukum hutang piutang antara Budi SetyaGraha (alm) dengan Tergugat I secara Lesan; Yang dikuatkan oleh Keterangan saksi Herlina Budi Wuryani,SPD
- Bahwa **Kurangnya Subyek Hukum Yaitu :**
 - a) Bukti T.II yang diberi kode T.6 NOTARIS SUKARNO,S.H alamat Jl. Dr. Rajimin No.48 Ngemplak Tridadi Sleman Yogyakarta, selaku Pejabat yang membuat dan menandatangani Akta Perikatan Jual Beli,
 - b) dan bukti T..7 Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman TRINIEN TIYAS TIRLIN,S.H alamat kantor Jl. Kaliurang Km.5.5 No.71 Yogyakarta Pejabat yang membuat dan Menandatangani Akta Jual Beli.

Bahwa berdasarkan Fakta tersebut diatas yang terungkap dalam persidangan maka majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.SMn pada Pengadilan Negeri Sleman telah nyata Keliru di dalam mengambil pertimbangan dan Putusan tersebut;

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II / Pemanding untuk seluruhnya;



2. Menolak Gugatan Penggugat /Terbanding untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya Gugatan Penggugat / Terbanding tidak dapat diterima, oleh karenanya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 4 November 2021 Perkara No. 19/Pdt.G/2021/PN.SMn
3. Menghukum Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara a qou;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pemanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 4 November 2021 dalam perkara Nomor : 19/Pdt.G/2021/PN.SMn
3. Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara a qou baik ditingkat Pengadilan Negeri maupun ditingkat Pengadilan Tinggi;

SUBSIDER

1. Mohon Putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pemanding semula Tergugat II tersebut Kuasa Hukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dahulu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, telah mengajukan Kontra Memori yang pada pokoknya :

- Bahwa Terbanding I, II, dan III / Penggugat I, II dan III sependapat dengan Majelis Hakim *a quo* dalam putusannya No. 19/Pdt.G/2021/PN.Smn, karena sudah tepat dan benar menurut hukum, yaitu sudah tepat dalam mengkualifisir dan mengkonstatir peristiwa hukumnya, serta tepat dalam mengkonstituir hukumnya sehingga penerapan hukumnya sudah tepat dan benar menurut hukum. Sehingga demikian, putusan *a quo* harus dipertahankan.
- Bahwa Tergugat I, III, IV, V, serta Turut Tergugat I dan II (Terbanding IV, V, VI, VII, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II) dalam perkara *a quo* tidak mengajukan upaya hukum banding. Hal tersebut menunjukkan bahwa Terbanding



IV, V, VI, VII, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II telah mengakui kebenaran seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusannya. Adapun Memori Banding Pembanding ternyata hanyalah membahas hal-hal yang tidak substansial, sehingga dapat disimpulkan maksud adanya upaya hukum ini hanyalah untuk menunda-nunda tercapainya keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum.

- Bahwa apalagi ternyata tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan sebagai alasan keberatan Pembanding terhadap putusan No. 19/Pdt.G/2021/PN.Smn. Semua dalih-dalih Pembanding dalam Memori Bandingnya hanyalah merupakan pengulangan dari Jawaban dan Duplik Pembanding yang pernah diajukan di sidang pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Sleman. Dengan demikian, Memori Banding dari Pembanding / Tergugat II harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Terbanding V Terbanding VI, dahulu Tergugat III, Tergugat IV, telah mengajukan Kontra Memori yang pada pokoknya :

1. Bahwa Terbanding V/Tergugat III (Subianto Surjomidjojo) dan Terbanding VI/Tergugat IV (Budi Prasetyo) dengan tegas menyatakan tidak menerima/menolak Putusan Pengadilan Negeri Sleman Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Smn.
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman Pemeriksa Perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Smn pada telah salah dalam mempertimbangkan hukumnya. Terbanding V dan Terbanding VI berpendapat, perkara *a quo* mengenai wanprestasi atas perjanjian utang-piutang antara almarhum Budi Satya Graha dan almarhumah Eviyati Hadi Soejono. Gugatan wanprestasi yang seharusnya diajukan oleh Para Penggugat, bukan gugatan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Gugatan Para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*).
3. Bahwa terungkap di muka persidangan Gugatan Para Penggugat kurang pihak, yaitu Notaris Sukarno, S.H. dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kab. Sleman Triniken Tiyas Tirlin, S.H.
4. Bahwa Terbanding V dan Terbanding VI merupakan pembeli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baik, sesuai dengan alur jual beli tanah secara sah agar terbebas dari cacat hukum sebagai berikut:

- Memastikan status tanah (*free, clean* dan *clear*).
- Mengecek keaslian sertifikat tanah.
- Membuat Akta Jual Beli (AJB) Tanah.
- Membawa berkas AJB ke Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama.

5. Bahwa Terbanding V dan Terbanding VI selaku pembeli yang baik, patutlah untuk dilindungi kepentingan hukumnya. Oleh karena itu, Perkara *a quo* harus dipilah-pilah terlebih dahulu sebelum diajukan gugatan untuk diperiksa secara satu per satu. Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (cacat hukum) yang masing-masing memerlukan putusan yang bersifat *condemnatoir* (dapat dilaksanakan) yang berisi penghukuman terhadap yang salah untuk melakukan sesuatu, bukan hanya bersifat *declaratoir* dan *constitutief*. Batalnya peristiwa hukum (utang-piutang atau jual-beli) karena putusan haruslah diikuti dengan hukuman (perintah) terhadap yang terbukti bersalah untuk memulihkan keadaan seperti semula, seolah-olah peristiwa hukum dimaksud tidak pernah terjadi. Begitu pula, pihak yang wanprestasi haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi.

Berdasarkan fakta-fakta yang muncul di muka persidangan tersebut di atas, kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan mengadili sendiri sebagai berikut:

Pokok Perkara:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding/Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Smn
3. Membebaskan biaya Perkara menurut hukum.

Subsidiar: Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan

Hal 47 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 4 November 2021 Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat II dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, serta Terbanding V semula Tergugat III dan Terbanding VI semula Tergugat IV, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena keberatan-keberatan Pembanding semula Tergugat II oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan secara tepat dan benar dalam penerapan hukumnya, oleh karena itu memori banding tersebut haruslah dikesampingkan karena tidak bisa membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 4 November 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding, hal ini didasarkan bukti P.9 sampai dengan P.11 terungkap bahwa Pembanding semula Tergugat II telah berusaha secara melawan hukum untuk mendapatkan sertifikat Penggugat, atas tanah dan rumah di komplek Pesona Merapi C/12 dalam sertifikat HGB No. 282 seluas 482m² atas nama EVIATI HADI SOEJONO dengan membuat laporan palsu dan sumpah palsu yang akhirnya Pembanding semula Tergugat II berhasil mendapatkan sertifikat pengganti HGB No.282 luas 482m² atas nama EVIATI HADI SOEJONO dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah jelas bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat II didalam mengalihkan atau memperjual belikan obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat segala perbuatan Pembanding semula Tergugat II terhadap obyek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga Putusa Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 November 2021

Hal 48 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat II tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

MENINGAT : peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam *Het Herzeine Indinesisch Reglement* (HIR) dan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 November 2021 Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hari Selasa, tanggal 25 Januari 2022, oleh kami **SUMANTO,S.H. M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, dengan **H. SUTANTO, S.H.M.H.** dan **WAHYUNI,S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 30 Desember 2021 Nomor 19 / PDT / 2021 / PT Smn untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 8 Februari 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **RATMIYATI, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadiri para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

H. SUTANTO,S.H.,M.H.

SUMANTO, SH.,M.H

Hal 49 dari 50 Hal Putusan Nomor 91/PDT/2021/PT YYK



WAHYUNI , S.H.

PANITERA PENGGANTI,

RATMIYATI, , S.H.

Biaya-biaya :

Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Meterai	Rp. <u>10.000,-</u> +
J u m l a h	Rp. 150.000,-