



PUTUSAN

Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ELISABETH PUTRI UTAMI, NIK : 3404164407730001 Tempat / tanggal lahir : Bantul, 04-07-1975, Alamat : Ngampel, RT/RW : 006/006, Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, DIY, sebagai **Penggugat I Konvensi/ Tergugat Rekonsensi**;

AGATHA MENTARI OCKTAVIANI, NIK : 3404165310990001 Tempat / tanggal lahir : Sleman, 13-10-1999, Alamat : Ngampel, RT/RW : 006/006, Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, DIY, sebagai **Penggugat II Konvensi**;

EVARISTA NABELA AGUSTA PUTRI, NIK : 3404164205040004 Tempat / tanggal lahir : Sleman, 02-05-2004, Alamat : Ngampel, RT/RW : 006/006, Kelurahan Harjobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, DIY, sebagai **Penggugat III Konvensi**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat Konvensi**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SURIPTA, S.H., Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di : SURIPTA, SH & ASSOCIATES dengan alamat : JL. Jangkang Km 5,4 Dolo, Wedomartani, Ngemplak, Sleman Yogyakarta 55584 Telp / WA : 085890433221/e-mail : suriptosh0308@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 April 2024 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Register Nomor 470/HK/SK.PDT/VI/2024/PN Smn tanggal 12 Juni 2024;

I a w a n :

1. WENRI TAMBA, bertempat tinggal di Pakemgede, RT. 032, Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MAULIATE CHRISTIAN TAMBA, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada OLOAN LAW OFFICE ATTORNEY AND LEGAL CONSELLOR beralamat di Jalan Kebon Agung, Area Sawah, Tlogoadi, Kec Mlati, Kab Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2024 yang telah

Hal 1 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Register Nomor 469/HK/SK.PDT/VI/2024/PN Smn tanggal 12 Juni 2024, sebagai **Tergugat I Konvensi**;

2. NOTARIS/ PPAT HLP. SITANGGANG., S.H., beralamat di Jl. Pandega Asih I No.A-13, Manggung, Caturtunggal, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUDARMONO SIRINGO-RINGO, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor RINGO & PARTNERS Law Office yang beralamat di The Amara Banguntapan Jl. Pleret, Banjardadap, Potorono, Kec. Banguntapan, Kab. Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta 55196, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Juni 2024 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Register Nomor 467/HK/SK.PDT/VI/2024/PN Smn tanggal 12 Juni 2024, sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman, Jl. Dr. Radjimin, Paten, Tridadi, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55514, dalam hal ini diwakili oleh Roberth Corneles William Pasiak, S.SiT, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kawan-kawan. berdasarkan surat kuasa khusus No.21/Sku-34.04.MP.02.02/VI/2024 tertanggal 4 Juni 2024 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan Register Nomor 445/HK/SK.PDT/VI/2024/PN Smn tanggal 6 Juni 2024 sebagai **Tergugat III Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya 13 Mei 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 27 Mei 2024 dengan registrasi perkara nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya PENGUGAT I dan suaminya Alm. AGUSTINUS SUMITRO meminjam uang sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I;

Hal 2 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian PENGGUGAT I meminjam lagi uang kepada TERGUGAT I, dan TERGUGAT I mensyaratkan harus ada jaminan sertifikat tanah sehingga karena masih menjadi jaminan di Bank, TERGUGAT I memberikan uang penebusan kepada PENGGUGAT I;
3. Bahwa setelah ditebus, sertifikat tanah Milik Nomor : 1646, dengan luas 553 m², dengan atas nama : Alm. AGUSTINUS SUMITRO yang terletak di Ngampel, RT/RW : 006/006, Kelurahan Harjobonangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, diserahkan kepada TERGUGAT I sebagai jaminan atas hutang dengan total sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk hutang terdahulu dan biaya penebusan sertifikat di Bank;
4. Bahwa sebelum menerima total hutang yang dimaksud, TERGUGAT I menjelaskan bahwa di NOTARIS/ PPAT HLP. SITANGGANG., SH nanti harus melalui "Jual beli sementara" dan supaya Notarisnya mau melaksanakan PENGGUGAT I dan suaminya seakan harus menyetujui jual beli itu dengan janji bahwa kalau sewaktu-waktu dapat melunasi hutang, sertifikat tersebut akan di kembalikan kepada PENGGUGAT I;
5. Bahwa karena PENGGUGAT I dan suaminya yang dalam keadaan sakit stroke total tidak memahami apa itu yang di maksud "Jual beli sementara, sehingga saat pihak NOTARIS/ PPAT HLP. SITANGGANG., SH mendatangi rumahnya PENGGUGAT I diminta menandatangani beberapa berkas dan suaminya yang stroke tangannya di pegangi pihak Notaris untuk cap jempol;
6. Bahwa Akta dan isi perjanjian tidak pernah di berikan kepada PARA PENGGUGAT yang menjadi hak sebagai bukti adanya kesepakatan;
7. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2022 suami PENGGUGAT I meninggal dunia;
8. Bahwa PENGGUGAT I pernah mengangsur pinjaman tersebut sebesar : Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), sehingga totalnya sebesar Rp 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah), dan oleh TERGUGAT I dianggap sebagai pembayaran bunga pinjaman, sehingga tidak mengurangi nilai pokok pinjaman;
9. Bahwa karena PENGGUGAT I menganggap sebagai hutang piutang dan bersifat kekeluargaan sehingga hutang piutang tersebut tidak di perjanjikan secara tegas dan tidak adanya batas waktunya;

Hal 3 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



10. Bahwa PENGGUGAT I pernah dan beberapa kali di datangi kuasa hukum dan orang-orangnya TERGUGAT I untuk mengosongkan rumah yang menjadi obyek jaminan dengan menunjukkan fotocopy sertifikat yang sudah di balik nama atas nama TERGUGAT I dan apabila PENGGUGAT I mau membeli kembali dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), kemudian berubah lagi menjadi Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dan terakhir dengan harga Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
11. Bahwa TERGUGAT I beberapa kali menyuruh kuasa hukum dan beberapa orangnya mendatangi rumah PENGGUGAT I untuk mengosongkan rumahnya, namun TERGUGAT I menolaknya;
12. Bahwa PENGGUGAT I menganggap bahwa hubungan hukumnya adalah hutang piutang, bukan jual beli karena harga tanah di tempat tinggalnya harga pasarnya adalah Rp 1.200.000,- per meter persegi sehingga total harga tanah sesuai sertifikat hak milik adalah 553x Rp.1.200.000,- = **Rp 663.600.000 (enam ratus enam puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah)**, belum.harga bangunan rumah di atasnya, sehingga kalau PENGGUGAT I menjual tanah dan bangunan itu tentunya tidak mau hanya menerima uang dari TERGUGAT I hanya sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
13. Bahwa TERGUGAT I pernah di laporkan oleh pihak TERGUGAT I di kepolisian dengan nomor ; LP/B/274/U/2022/SPKT/Polres Sleman/polda DIY, tanggal 25 Mei 2022 dan dimintai keterangannya, namun hingga gugatan ini diajukan, tidak ada tindak lanjutnya lagi;
14. Bahwa berdasarkan pemberitahuan yang disampaikan kepada Ketua RT, Ketua RW 05/06, dan Kepala Dukuh 2 Trojayan Harjobinangun, perihal ; Undangan Pemberitahuan dan pelaksanaan eksekusi rumah, yang substansinya adalah "eksekusi" rumah yang di laksanakan kuasa hukum dan beberapa orang yang disuruh TERGUGAT I pada tanggal 1 Mei 2024, adalah tindakan yang melawan hukum dan melanggar azas kepatutan;
15. Bahwa PARA PENGGUGAT belum pernah melakukan Penyerahan secara nyata (feitelijke levering) seperti lazimnya jual beli tanah dan bangunan, dan sampai gugatan ini diajukan masih menjadi tempat tinggal PARA PENGGUGAT;



16. Bahwa dari runtutan peristiwa di atas bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I adalah hubungan hutang piutang dan bukanlah jual beli tanah;
17. Bahwa adanya pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT I beberapa kali dan di terima dan dianggap pembayaran bunga yang tidak mengurangi nilai pokok pinjaman oleh TERGUGAT I, jelas menunjukkan hubungan hutang piutang;
18. Bahwa syarat dan sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati atau suatu hal tertentu, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum atau suatu sebab yang halal;
19. Bahwa berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan ;
20. Bahwa sesuai syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, apabila syarat Objektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi maka akibat dari perjanjian ini adalah batal demi hukum, sehingga berakibat dianggap tidak pernah ada dari awal. Yang dimana hal ini dikuatkan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian tanpa sebab yang halal atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu (tidak dalam keadaan yang senyatanya) atau terlarang, tidak dapat mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum.

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini izinkanlah para penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan dengan amar putusannya yang berbunyi sebagai berikut;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan hutang piutang yang di kemas menjadi Jual beli;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak berkekuatan hukum mengikat penerbitan Akta Jual Beli yang dibuat oleh

Hal 5 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Srm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOTARIS/PPAT.HLP SITANGGANG, SH, yang beralamat di Jl. Pandega Asih I No. A.13, Manggung, Catur Tunggal, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, antara **Alm. AGUSTINUS SUMITRO** dengan TERGUGAT I (**WENRI TAMBA**).

4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum apabila surat sertifikat hak milik / SHM No. 1646 dengan luas 553 m², dengan batas- batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah utara jalan
 - Sebelah timur tanah hak milik Adi Boimin
 - Sebelah selatan jalan
 - Sebelah barat tanah hak milik Ning Palupi

Atas nama **Alm. AGUSTINUS SUMITRO** ke atas nama **WENRI TAMBA**, karena pihak TERGUGAT I mendalilkan bahwa sertifikat hak milik tersebut telah dibalik nama ke atas nama **WENRI TAMBA**.

5. Menyatakan jual beli yang dilakukan TERGUGAT I terhadap obyek sengketa, batal demi hukum;
6. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik PARA TERGUGAT ;
7. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di atasnya yang menjadi obyek sengketa, adalah hak milik yang sah dari PARA PENGGUGAT;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan status kepemilikan tanah dan bangunan di dalam sertifikat hak milik, menjadi hak milik dan atas nama PARA PENGGUGAT;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT;
10. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul di dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan memiliki pendapat lain mohon putusan yang seadiladilnya (Ex Aequo et Bono), atas perhatian dan pengabulannya kami ucapkan terimakasih;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi datang menghadap kuasanya tersebut, demikian pula untuk Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi, masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Hal 6 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Sdr. SURYODIONO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi tersebut pihak Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut melalui kuasanya masing-masing Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi melalui kuasanya memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

❖ DALAM EKSEPSI

Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang termuat dalam gugatannya tanggal 13 Mei 2024, selain apa yang diakui secara tegas oleh tergugat.

A. Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Exeptie Obscuri Libelli*)

1. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas obyek, lokasi dan spesifikasi objek yang akan dikenakan pembatalan penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam petitum Penggugat yang menyatakan "Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum apabila surat sertifikat hak milik/SHM No. 1646 dengan luas 553 m2 dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara jalan.

Hal 7 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Srm



- Sebelah timur tanah hak milik Adi Boimin
- Sebelah selatan jalan
- Sebelah barat tanah hak milik Ning Palupi

Sebagai contoh menurut SEMA No. 2 tahun 1962 tertanggal 25 April 1962 apabila yang disita adalah tanah, maka harus pula menyertakan luas serta batas-batasnya dengan jelas. Maka dari itu gugatan penggugat a quo kabur karena tidak menjelaskan secara rinci batas-batas wilayah objek yang akan dikenakan pembatalan penerbitan Sertifikat Hak Milik.

2. Bahwa oleh karena dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tepat serta saling mendukung (berkesesuaian) bahwa perbuatan melawan hukum yang bagaimana dilakukan Tergugat maka sudah selayaknya gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa penggugat telah salah mendalilkan perkara a quo sebagai perkara Perbuatan Melawan Hukum karena penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya sebagai berikut:
 - Pada point 2 Petitem, "Menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan hutang piutang yang di kemas menjadi jual beli."
4. Bahwa berdasarkan point 3 diatas perkara a quo bukanlah termasuk dalam perbuatan melawan hukum, hal ini dikarenakan proses Jual Beli a quo dilakukan pada kantor Notaris (Tergugat II).

Dimana Tergugat II selaku Notaris dan PPAT telah memastikan secara seksama kepada Para Pihak bahwa proses perikatan Jual Beli tersebut bukanlah didasari oleh utang piutang.

B. Eksepsi Kompetensi Absolut

- 1) *Pengadilan Negeri Sleman Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo*

Bahwa terhadap gugatan "Pembatalan Sertifikat" adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana termaktub dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan



Tata Usaha Negara, yang menyebutkan: "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

Berdasarkan hal tersebut maka yang berhak untuk menyatakan tidak sah atau batal nya obyek sengketa dalam perkara a quo adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta, bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri.

❖ **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan kami dalam Eksepsi, mohon dianggap menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
3. Bahwa terhadap materi dalil-dalil gugatan Penggugat, dalam hal ini Tergugat akan menyampaikan jawaban sebagai berikut :

A. TERHADAP KEDUDUKAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT :

1. Bahwa penggugat mendalilkan uraian posita no. 1-2 sebagai dasar mengajukan gugatan adalah tidak berdasar, hal ini dikarenakan berdasarkan fakta hukum perikatan Jual Beli No. 140/Leg/XII/2018 adalah murni perikatan Jual Beli bukanlah didasari oleh utang piutang.
2. Bahwa penggugat mendalilkan uraian posita no. 10 sebagai dasar mengajukan gugatan adalah tidak berdasar, hal ini dikarenakan berdasarkan fakta hukum semenjak Penggugat melakukan perikatan Jual Beli dengan Tergugat I, Penggugat tidak pernah mengosongkan rumah a quo dengan alasan Suami Penggugat I (Agustinus Sumitro) masih sakit dan meminta belas kasihan Tergugat I agar Penggugat dapat menempati rumah a quo sampai suami Penggugat I sembuh dan dapat meninggalkan rumah a quo. Pada kenyataannya



sampai suami Penggugat I meninggal dunia pada tanggal 24 Maret 2022 Penggugat sekeluarga tidak juga kunjung mengosongkan rumah tersebut.

3. Bahwa penggugat mendalilkan uraian posita No. 14 sebagai dasar mengajukan gugatan adalah tidak berdasar, hal ini dikarenakan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2023 Kuasa Hukum dari Tergugat I diberikan kuasa untuk membantu mengosongkan rumah a quo dan rumah a quo dapat dikosongkan di tanggal 8 Juni 2024.
4. Bahwa penggugat mendalilkan uraian posita No. 15 sebagai dasar mengajukan gugatan adalah tidak berdasar, hal ini dikarenakan tidak tercapainya Levering dari Penggugat kepada Tergugat I adalah perwujudan tidak adanya itikad baik dari Penggugat. Dimana Tergugat I dengan kebaikan hatinya mempersilahkan Penggugat sekeluarga tinggal di rumah a quo selama kurang lebih 6 tahun lamanya semenjak 12 Desember 2018 hingga 8 Juni 2024.
5. Bahwa dalam perjalanannya Penggugat selalu berjanji untuk segera mengosongkan rumah a quo serta menyanggupi pembayaran sejumlah uang guna mengontrak rumah a quo. Namun tidak ada satu pun janji maupun kewajiban mengosongkan rumah yang dilakukan oleh Penggugat sekeluarga.
6. Bahwa penggugat mendalilkan uraian posita No. 19 dan 20 sebagai dasar mengajukan gugatan adalah tidak berdasar, hal ini dikarenakan secara sah dan meyakinkan dihadapan Notaris(Tergugat II) dan Para Pihak, Penggugat mendengarkan dibacakannya Akta Jual Beli oleh Notaris serta afirmasi yang dilakukan Notaris kepada Penggugat terkait besaran dan nominal uang yang sudah diterima oleh Penggugat sekeluarga.

Demikianlah Eksepsi ini kami ajukan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;

Hal 10 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smm



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya “ ex aquo et bono “;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya memberikan Jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

1. Tentang Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*)

Bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat yang meminta kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk mengembalikan status hak kepemilikan tanah kepada Para Penggugat bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Sleman. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah tindakan administrasi yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (Vide SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan huruf B bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata No. 2 huruf a).

2. Gugatan Cacat Formil (*Error In Persona*)

a. Tidak mempunyai hak sebagai penggugat (*diskualifikasi in person*)

1) Bahwa Penggugat II dan Penggugat III tidak mempunyai hak sebagai penggugat karena perikatan hukum dalam jual-beli tersebut antara Penggugat I beserta almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) dengan Tergugat I (Wenri Tamba).

2) Bahwa Penggugat III tidak cakap melakukan tindakan hukum karena usia Penggugat III masih 20 Tahun (Vide Pasal 330 KUHPperdata).

b. Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*)

Hal 11 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat II (selaku Notaris/PPAT) sebagai Tergugat II (*gemis aanhoeda nigheid*) karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan para pihak yang di dalam akta (Vide Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

3. Gugatan kabur atau gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*)
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan hutang piutang (Vide Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997).
 - b. Bahwa gugatan Para Penggugat antara posita dengan petitum bertentangan (*kontradiksi*).
 - c. Bahwa Para Penggugat tidak mencantumkan nomor akta jual-beli yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya.
 - d. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan identitas Tergugat II secara jelas dan lengkap (Vide Pasal 8 no. 2 Rv).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memberikan putusan sela sebagai berikut:

Primair:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan Penggugat II dan Penggugat III tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Penggugat;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur atau gugatan tidak jelas (*obsruul libel*);
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

Hal 12 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



Dalam Kompensi:

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak dengan tegas segala dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa semua alasan dan dalil-dalil dalam eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat II, secara mutatis mutandis bagian yang tidak terpisahkan dalam kompensi ini;
3. Bahwa Tergugat II akan menjawab dan membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat II;
4. Bahwa posita nomor 4, 5 dan 6 dalam gugatan Para Penggugat tidak benar, karena Tergugat II membuat akta jual beli tersebut berdasarkan permintaan dari Penggugat I, almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) dan Tergugat I. Sebelum dibuatkan akta jual beli yang dimintakan oleh Para Pihak, Tergugat II meminta sertifikat hak milik asli dari Penggugat I beserta identitas Penggugat I, almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) dan identitas Tergugat I serta dokumen yang lainnya untuk keperluan persyaratan administrasi dalam pembuatan akta jual beli. Tergugat II juga memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta tersebut;
5. Bahwa Para Pihak menegaskan maksud dan tujuan serta keperluan menghadap Tergugat II untuk dibuatkan akta jual beli;
6. Bahwa Penggugat I menerangkan kepada Tergugat II jika almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) tidak dapat hadir ke kantor Tergugat II karena sakit, sehingga Tergugat II mendatangi rumah Penggugat I dan almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) bersama dengan Tergugat I serta dua orang saksi. Sebelum akta jual beli dibacakan, Tergugat II menjelaskan kembali kepada almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) terkait akta jual beli yang dibuatkan oleh Tergugat II. Almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) mengerti dan paham serta membenarkan yang dijelaskan oleh Tergugat II. Penggugat I dan almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) menerangkan dan mengaku telah menerima pembayaran sepenuhnya dari Tergugat I. Setelah semua Para Pihak mengerti dan paham, Tergugat II membacakan akta jual beli tersebut dihadapan Para Pihak dan ditandatangani oleh Para Pihak dan cap jempol serta dua orang saksi;

Hal 13 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



7. Bahwa setelah akta jual beli tersebut dibacakan, Tergugat II menyampaikan kepada Para Pihak untuk datang ke kantor Tergugat II mengambil salinan akta;
8. Bahwa Tergugat II dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris/PPAT selalu berpegang teguh pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa dalam rekonpensi ini Tergugat II dalam Kompensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, selanjutnya Penggugat I dalam Kompensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonpensi menolak dalil-dalil gugatan Tergugat Rekonpensi kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonpensi;
3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi dalam eksepsi dan dalam kompensi menjadi alasan atau bantahan dalam rekonpensi ini;
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan dalam gugatannya bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi tersebut didasarkan dari hutang-piutang merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebab Tergugat Rekonpensi pada saat pertama kali menghadap Penggugat Rekonpensi menyampaikan keperluannya untuk dibuatkan akta jual beli. Oleh karena itu Tergugat Rekonpensi telah memberikan keterangan palsu dihadapan pejabat (*Vide Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang*



Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah);

5. Bahwa dalam akta jual beli yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi yang telah dibacakan dihadapan Para Pihak serta telah ditandatangani Para Pihak dan dua orang saksi, Tergugat Rekonpensi dan almarhum Agustinus Sumitro mengaku telah menerima sepenuhnya uang hasil penjualan tanah pekarangan dari Wenri Tamba (selaku pembeli);
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi membuat akta jual beli tersebut berdasarkan permintaan dari Para Pihak (Tergugat Rekonpensi, almarhum Agustinus Sumitro dan Wenri Tamba). Tergugat Rekonpensi, almarhum Agustinus Sumitro dan Wenri Tamba (selaku pembeli) telah menyepakati harga pembelian tanah pekarangan Hak Milik Nomor: 1646/Harjobinangun, sehingga syarat sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi (Vide Pasal 1320 KUHPerdata);
7. Bahwa Pasal 2 dalam akta jual beli tersebut diterangkan, Tergugat Rekonpensi dan almarhum Agustinus Sumitro (selaku pihak pertama atau penjual) menjamin bahwa tanah dan pekarangan yang menjadi obyek jual beli tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun;
8. Bahwa akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi menimbulkan kerugian materil maupun immaterial bagi Penggugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan 1366 KUHPerdata yaitu:
 - a. Pasal 1365 KUHPerdata *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.
 - b. Pasal 1366 KUHPerdata *"setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya"*

Kerugian Penggugat Rekonpensi dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil
Biaya honorarium jasa Advokat sebesar Rp. 70.000.000,-
(tujuh puluh juta rupiah);

Hal 15 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian Penggugat Rekonpensi baik materil maupun immaterial sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).

9. Bahwa untuk menjamin dilaksanannya putusan pengadilan yang terhormat ini, maka sudah sepantasnya Tergugat Rekonpensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) dan uang keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sampai Tergugat Rekonpensi selesai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman.

Berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutus gugatan rekonpensi ini dengan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonpensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonpensi yang terdiri dari:
 - a. Kerugian Materil
Biaya honorarium jasa Advokat sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian Penggugat Rekonpensi baik materil maupun immaterial sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dan uang keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sampai Tergugat Rekonpensi selesai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman.

Berdasarkan hal-hal dalam eksepsi, dalam konpensi/dalam pokok perkara dan dalam rekonpensi tersebut diatas yang telah disampaikan oleh Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Eksepsi:

Hal 16 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan Penggugat II dan Penggugat III tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Penggugat;
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur atau gugatan tidak jelas (*obscruul libel*);
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Rekonpensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonpensi yang terdiri dari:

a. Kerugian Materil

Biaya honorarium jasa Advokat sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian Penggugat Rekonpensi baik materil maupun immaterial sebesar Rp. 570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah).

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dan uang keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sampai Tergugat Rekonpensi selesai melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Hal 17 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Subsider:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex equo et bono*).

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi melalui kuasanya memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 13 Mei 2024, maka Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Pengadilan Negeri Sleman Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo* (*Kompetensie Absolut*).

Bahwa mencermati seluruh posita dan petitum 4 gugatan Para Penggugat yang intinya mendalilkan proses penerbitan Hak Milik Nomor 1646/Harjobinangun Surat Ukur tanggal 11-03-2003 Nomor 00686/2003 Luas 553 m² menjadi atas nama Wenri Tamba didapatkan dari sebuah perbuatan melawan hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum.

Selanjutnya dalam petitum 4 menyebutkan "*Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM apabila surat Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1646 dengan luas 553 m2, dengan batas-batasnya sebagai berikut :*

- *sebelah utara jalan*
- *sebelah timur tanah hak milik Adi Boimin*

sebelah Selatan jalan

- *sebelah barat tanah hak milik Ning Palupi*

Atas nama Alm. AGUSTINUS SUMITRO ke atas nama WENRI TAMBA, karena pihak TERGUGAT I mendalilkan bahwa sertipikat hak milik tersebut telah dibalik nama ke atas nama WENRI TAMBA."

- *Bahwa hal tersebut bermakna adanya pembatalan terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat III.*
- *Bahwa obyek sengketa perkara a quo adalah penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (in casu instansi Tergugat III) yang merupakan Pejabat Tata Usaha*

Hal 18 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang dalam perkara a quo penerbitan Hak Milik Nomor 1646/Harjobinangun;

- Bahwa terhadap gugatan mengenai “pembatalan” seharusnya yang berwenang memeriksa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan :

Pasal 53

(1) *Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.*

(2) *Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :*

- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
 - Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;*
 - Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputsan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.*
- Sehubungan dan berdasar hal tersebut, maka yang berhak untuk menyatakan tidak sah atau batalnya obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta, bukan wewenang Pengadilan Negeri (*Kompetensie Absolut*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Hal 19 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga menjadi bagian dalam Jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat III keberatan ditarik sebagai pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, sebab Tergugat III tidak ikut serta dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya, sehingga tidak semestinya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.
4. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*in casu Instansi Tergugat III*), kronologi penerbitan obyek sengketa Hak Milik No. 1646/Harjobinangun Surat Ukur Tgl. 11-03-2003 Nomor 00686/2003 Luas 553 m² adalah sebagai berikut :
 - Terbit pertama kali pada tanggal 02/06/2003 atas nama Agustinus Sumitro berasal dari Konversi hak adat Letter C 573/Mangunan Persil 42c P.IV.
 - Pada tanggal 22-03-2019 tercatat Peralihan Hak karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2019 tanggal 22/02/2019 yang dibuat oleh Horas Laut Parlinggoman Sitanggung selaku PPAT, menjadi atas nama Wenri Tamba.
5. Bahwa Para Penggugat dalam gugatan Posita angka 4 mendalilkan "*Bahwa sebelum menerima total hutang yang dimaksud, TERGUGAT 1 menjelaskan bahwa di NOTARIS/ PPAT HLP. SITANGGANG., SH nanti harus melalui "Jual beli sementara" dan supaya Notarisnya mau melaksanakan PENGUGAT I dan suaminya seakan harus menyetujui jual beli itu dengan janji bahwa kalau sewaktu-waktu dapat melunasi hutang, sertifikat tersebut akan di kembalikan kepada PENGUGAT I.*"
Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat dalam Posita Gugatan angka 4 diatas dengan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa Tergugat III sebagai Instansi yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan, tidak ada alasan yuridis yang membenarkan Tergugat III untuk menolak permohonan pendaftaran peralihan hak yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa peralihan hak milik SAH apabila peralihan tersebut didaftarkan menurut ketentuan

Hal 20 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu didaftarkan di Kantor Pertanahan.

- Bahwa Tergugat III hanya memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010, serta sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu harus dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah menurut hukum.

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *"Pemindahan hak tanah dan hak Milik satuan Rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

Bahwa data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 serta PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Tergugat III untuk mengujinya, karena kewenangan Tergugat III 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 BPN.

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Obyek Sengketa :

Hal 21 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 1646/Harjobinangun Surat Ukur Tgl. 11-03-2003 Nomor 00686/2003 Luas 553 m² atas nama WENRI TAMBA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2019 tanggal 22/02/2019 yang dibuat oleh Horas Laut Parlinggoman Sitanggung selaku PPAT.

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi tidak mengajukan replik demikianpula Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III Konvensi tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1646/Harjobinangun atas nama Agustinus Sumitro, tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 No. 34.04.160.003.005-0114.0, tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Tertanggal 13 Desember 2020, tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Pembayaran, tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 3404-KM-01042020-0028 atas nama Agustinus Sumitro, tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 340416440773001 atas nama Elisabeth Putri Utami, tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3404165310990001 atas nama Agatha Mentari Ocktaviani, tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3404164205040004 atas nama Evarista Nabela Augusta Putri, tanda bukti P-8;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai dengan surat aslinya kecuali surat bukti bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8 merupakan Fotokopi sesuai Fotokopi;

Menimbang bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi tidak mengajukan saksi

Hal 22 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kutipan Akta Perikatan Jual Beli No. 140/Leg/XII/2018 tertanggal 12 Desember 2018, tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No 01/2019 Tertanggal 22 Februari 2019, tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Kutipan Sertifikat Tanah Hak Milik No 1646/Harjobinangun Surat Ukut tertanggal 11 Maret 2003 No 00686/2003 atas nama Wenri Tamba, tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi printout foto penyerahan uang tunai dari Tergugat I kepada Penggugat, bukti diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi dari printout foto rumah masih dihuni oleh Pihak Penggugat setelah Akta Jual Beli, bukti diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi dari printout foto penyerahan surat pemberitahuan kepada perangkat desa setempat perihal Tergugat I yang ingin menghuni Kembali rumah a quo, bukti diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi dari printout foto penyerahan uang pembuatan toilet, bukti diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi dari printout foto rumah a quo sudah berhasil dihuni oleh Tergugat I, bukti diberi tanda bukti TI-8;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-8 telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai dengan surat aslinya kecuali surat bukti bertanda TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8 merupakan Fotokopi sesuai Fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Tugiyanto
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahannya mengenai sertifikat tanah tetapi saksi tidak mengetahui nomor, objek, atau batas-batas sertifikat tanah tersebut;
 - Bahwa pada tahun 2019 saksi pernah diajak Pak Wenri (Tergugat 1) ke bank BRI untuk mengambil uang sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) guna menebus sertifikat tanah di Bank BPD Pakem dan pada saat itu hanya pergi berdua saja dengan Pak Wenri (Tergugat 1);

Hal 23 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pada saat itu hanya mengantar Pak Wenri sampai di depan bank saja;
 - Bahwa Sertifikat tanah tersebut milik Bu Puteri (Penggugat), sesuai yang dikatakan Pak Wenri (Tergugat 1);
 - Bahwa saksi tidak tahu mengapa Pak Wenri yang menebus sertifikat tersebut tetapi sepengetahuan saksi bahwa Pak Wenri pernah membeli tanah dan Pak Wenri menebus sertifikat tanah tersebut dari Bank BPD selepas membeli tanah tersebut dari Bu Puteri (Penggugat);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tersebut, hanya tahu dari Pak Wenri bahwa sertifikat sudah ditebus dan pembayaran sudah dilakukan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui detail transaksi jual beli tanah tersebut dan saksi hanya tahu bahwa Pak Wenri telah membeli tanah dari Bu Puteri;
 - Bahwa Pak Wenri adalah pengusaha sembako;
2. Primatama Kusuma Yoga
- Bahwa Permasalahannya adalah Pak Wenri membeli tanah dari Bu Puteri di daerah Pakem, tetapi Bu Puteri tidak kunjung meninggalkan rumah tersebut sampai bulan Juni 2024;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut telah di tebus oleh Pak Wenri dari cerita Pak Wenri yang mengatakan bahwa tanahnya sudah ditebus di bank;
 - Bahwa Pak Wenri pernah bercerita kepada saksi bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut masih ditinggali oleh Bu Puteri;
 - Bahwa sekarang rumah tersebut sudah ditempati oleh Pak Wenri sejak tanggal 6 Juni 2024;
 - Bahwa saksi hanya mengetahui dari cerita Pak Wenri ketika saksi sering bermain ke rumahnya yang bukan objek sengketa;
 - Bahwa mengetahui proses jual beli tanah tersebut ataupun siapa notarisnya;
 - Bahwa Pak Wenri , sertifikat tanah tersebut sudah atas namanya karena itu adalah hak miliknya;
 - Bahwa berdasarkan cerita Pak Wenri, Bu Puteri meminta waktu dua bulan untuk pergi dari rumah tersebut;
3. Pahotan Raja Guk Guk

Hal 24 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bahwa saksi mengetahui mengenai permasalahan dalam perkara ini adalah Ibu Puteri ingin meminjam uang kepada Pak Wenri tetapi Pak Wenri tidak mau meminjamkan karena mengetahui bahwa Bu Puteri tidak akan bisa membayar;
- Bahwa rumah yang menjadi sengketa berada di Harjobinangun, Pakem, dengan nomor sertifikat 1646, namun saya tidak mengetahui luas tanahnya;
- Bahwa Pak Wenri ingin membeli tanah Bu Puteri dengan cara menebus sertifikat tanah tersebut yang berada di Bank dan sepengetahuan saksi jual beli tanah tersebut pada bulan Juni 2019;
- Bahwa Bu Puteri dari tahun 2019 hingga tahun 2024 meminta waktu untuk tinggal karena alasan anaknya sakit, dan baru mau pergi setelah toilet dibangun pada rumah saudaranya;
- Bahwa saksi pernah ikut dalam peristiwa menggembok rumah di obyek sengketa pada Juni 2024;
- Bahwa sepengetahuan saksi, di rumah tersebut Bu Puteri tinggal bersama seorang Bapak tua tetapi bukan suaminya;
- Bahwa toilet untuk Bu Puteri dibangun di rumah saudaranya;
- Bahwa sertifikat rumah sudah dipegang oleh Penasihat Hukum Tergugat I dan atas nama Pak Wenri Tamba;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses transaksi jual beli atau serah terima uang;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasanya tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No 1646/Harjobinangun Surat Ukur Tanggal 11 Maret 2003 Nomor 00686/2003 Luas 553 m² atas nama Wenri Tamba, tanda bukti T.III-1;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat bertanda T.III -1 telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai dengan surat aslinya;

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

Hal 25 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan gugatan Penggugat I Konvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi yang telah melakukan hutang piutang yang di kemas menjadi Jual beli terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor : 1646, dengan luas 553 m2, atas nama Alm. AGUSTINUS SUMITRO dengan batas- batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara jalan
- Sebelah timur tanah hak milik Adi Boimin
- Sebelah selatan jalan
- Sebelah barat tanah hak milik Ning Palupi

Yang pada awalnya Penggugat I Konvensi dan suaminya Alm. AGUSTINUS SUMITRO meminjam uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi yang kemudian Penggugat I Konvensi meminjam uang lagi kepada Tergugat I Konvensi dengan syarat jaminan sertifikat tanah sehingga setelah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1646, dengan luas 553 m2, atas nama Alm. AGUSTINUS SUMITRO ditebus di bank, sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat I Konvensi sebagai jaminan atas hutang dengan total sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk hutang terdahulu dan biaya penebusan sertifikat di Bank; bahwa terhadap hutang tersebut Penggugat I Konvensi telah mengangsur sejumlah sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah), dan oleh Tergugat I Konvensi dianggap sebagai pembayaran bunga pinjaman, sehingga tidak mengurangi nilai pokok pinjaman, selanjutnya Penggugat I Konvensi pernah dan beberapa kali di datangi kuasa hukum dan orang-orangnya Tergugat I Konvensi untuk mengosongkan rumah yang menjadi obyek jaminan dengan menunjukkan fotocopy sertifikat yang sudah di balik nama atas nama Tergugat I Konvensi dan apabila Penggugat I Konvensi mau membeli kembali dengan harga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), kemudian berubah lagi menjadi Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus

Hal 26 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



lima puluh juta rupiah), dan terakhir dengan harga Rp 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi telah diajukan Jawaban oleh Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa bersamaan dengan Jawaban, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta Tergugat III Konvensi telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (Kompetensi absolut) yaitu mengenai Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dikarenakan dalam petitum gugatan terdapat mengenai "pembatalan sertifikat hak milik" seharusnya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili (Kompetensi absolut) tersebut oleh Pengadilan telah diputus dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, serta Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang bahwa selain eksepsi tentang kewenangan absolut dalam Jawaban Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Tergugat I Konvensi :

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Exeptie Obscuri Libelli*) dikarenakan :

1. Penggugat tidak menguraikan secara jelas obyek, lokasi dan spesifikasi objek yang akan dikenakan pembatalan penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam petitum Penggugat;



2. Dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tepat serta saling mendukung (berkesesuaian) bahwa perbuatan melawan hukum yang bagaimana dilakukan Tergugat;
3. Bahwa Penggugat telah salah mendalilkan perkara a quo sebagai perkara Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perkara a quo melalui proses Jual Beli yang dilakukan pada kantor Notaris (Tergugat II);

Tergugat II Konvensi :

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Cacat Formil (*Error In Persona*) dikarenakan
 - A. Tidak mempunyai hak sebagai penggugat (*diskualifikasi in person*)
 - Bahwa Penggugat II dan Penggugat III tidak mempunyai hak sebagai penggugat karena perikatan hukum dalam jual-beli tersebut antara Penggugat I beserta almarhum Agustinus Sumitro (suami Penggugat I) dengan Tergugat I (Wenri Tamba).
 - Bahwa Penggugat III tidak cakap melakukan tindakan hukum karena usia Penggugat III masih 20 Tahun (Vide Pasal 330 KUHPerdata).
 - B. Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*)

Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat II (selaku Notaris/PPAT) sebagai Tergugat II (*gemis aanhoeda nigheid*) karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan para pihak yang di dalam akta (Vide Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).
2. Gugatan kabur atau gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan :
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan hutang piutang (Vide Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997).
 - b. Bahwa gugatan Para Penggugat antara posita dengan petitum bertentangan (*kontradiksi*).
 - c. Bahwa Para Penggugat tidak mencantumkan nomor akta jual-beli yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

Hal 28 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



d. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan identitas Tergugat II secara jelas dan lengkap (Vide Pasal 8 no. 2 Rv)

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II terlebih dahulu mengenai eksepsi tentang gugatan kabur atau gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel surat gugatan tidak terang isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*); Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain:

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan
- b) Tidak jelasnya obyek sengketa
- c) Petitum gugat tidak jelas

Bahwa Bentuk petitum yang tidak jelas, antara lain:

- (1) Petitum tidak dirinci
- (2) Kontrakdiksi antara posita dengan petitum

- d) Masalah Posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum

Menimbang bahwa eksepsi gugatan kabur atau gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan sebagai berikut:

1. Penggugat tidak menguraikan secara jelas obyek, lokasi dan spesifikasi objek yang akan dikenakan pembatalan penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam petitum Penggugat;
2. Dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tepat serta saling mendukung (berkesesuaian) bahwa perbuatan melawan hukum yang bagaimana dilakukan Tergugat;
3. Bahwa Penggugat telah salah mendalilkan perkara a quo sebagai perkara Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perkara a quo melalui proses Jual Beli yang dilakukan pada kantor Notaris (Tergugat II);



4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan hutang piutang (Vide *Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997*).
5. Bahwa gugatan Para Penggugat antara posita dengan petitum bertentangan (*kontradiksi*).
6. Bahwa Para Penggugat tidak mencantumkan nomor akta jual-beli yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya.
7. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan identitas Tergugat II secara jelas dan lengkap (Vide Pasal 8 no. 2 Rv);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat Konvensi yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi yang telah melakukan hutang piutang yang di kemas menjadi Jual beli terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor : 1646, dengan luas 553 m2, atas nama Alm. AGUSTINUS SUMITRO dengan batas- batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara jalan
- Sebelah timur tanah hak milik Adi Boimin
- Sebelah selatan jalan
- Sebelah barat tanah hak milik Ning Palupi

Yang pada awalnya Penggugat I Konvensi dan suaminya Alm. AGUSTINUS SUMITRO meminjam uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi yang kemudian Penggugat I Konvensi meminjam uang lagi kepada Tergugat I Konvensi dengan syarat jaminan sertifikat tanah sehingga setelah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1646, dengan luas 553 m2, atas nama Alm. AGUSTINUS SUMITRO ditebus di bank, sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat I Konvensi sebagai jaminan atas hutang dengan total sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk hutang terdahulu dan biaya penebusan sertifikat di Bank; bahwa terhadap hutang tersebut Penggugat I Konvensi telah mengangsur sejumlah sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah), dan oleh Tergugat I Konvensi dianggap sebagai pembayaran bunga pinjaman, sehingga tidak mengurangi nilai pokok pinjaman, selanjutnya Penggugat I Konvensi pernah dan beberapa kali di datangi kuasa hukum dan orang-orangnya Tergugat I Konvensi untuk mengosongkan rumah yang menjadi obyek jaminan dengan menunjukkan fotocopy sertifikat yang sudah di balik nama atas nama Tergugat I Konvensi dan apabila Penggugat I Konvensi mau membeli kembali dengan harga Rp 300.000.000,00 (tiga ratus

Hal 30 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Srm



juta rupiah), kemudian berubah lagi menjadi Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dan terakhir dengan harga Rp 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa terhadap obyek tanah sengketa pada gugatan Para Penggugat Konvensi telah tertulis Nomor Sertifikat Hak Milik, luas tanah, serta batas-batas tanah namun tidak ditulis dimana letak tanah yang disengketakan, namun hal yang demikian penerapan obscur libel tentang hal tersebut tidak harus dilakukan secara formalistis semata tetapi sebaliknya dilakukan secara lentur dan kasuistis, pada perkara a quo dengan telah disebutkan nomor sertifikat, luas tanah serta batas-batas tanah maka hal yang demikian tidak menyebabkan gugatan menjadi obscur libel; selanjutnya terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tepat serta saling mendukung (berkesesuaian) bahwa perbuatan melawan hukum yang bagaimana dilakukan Tergugat menurut pendapat Majelis bahwa dalam gugatan Para Penggugat Konvensi pada dalilnya telah menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi yang tertulis pada dalil gugatan pada angka 4, dalil gugatan angka 5, dalil gugatan angka 10 dan untuk lebih jelasnya perlu adanya alat bukti yang mendukung dalil tersebut dan hal demikian memasuki pokok perkara; Bahwa selanjutnya eksepsi tentang gugatannya mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan pembatalan hutang piutang, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi didasarkan pada hubungan hukum hutang piutang bukan jual beli dengan adanya perbuatan dikemas menjadi jual beli oleh Tergugat I maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dasar hukum dari peristiwa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan adanya perjanjian hutang piutang yang berakibat wanprestasi, maka hal yang demikian pada gugatan Para Penggugat Konvensi telah menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam satu gugatan namun dalam konstruksi gugatan Para Penggugat Konvensi tidak secara tegas terlihat adanya pemisahan saat terjadinya peristiwa wanprestasi dan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum salah satunya tidak terlihat kapan dimulainya suatu perjanjian hutang piutang, kapan peristiwa jual beli terjadi hingga adanya Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat tidak terangnya gugatan tersebut kemudian pada petitum gugatan pada angka 4 berbunyi Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum apabila surat sertifikat hak milik / SHM No. 1646 dengan luas 553 m², petitum yang demikian menurut pendapat Majelis

Hal 31 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



Hakim bahwa dari adanya peristiwa hukum terhadap suatu sertifikat hak milik hanya dapat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri bahwa sertifikat hak milik tidak memiliki kekuatan hukum bukan untuk membatalkan sertifikat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, gugatan Penggugat II Konvensi, dan gugatan Penggugat III Konvensi mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan *Obscuur Libel*. Bahwa oleh karena itu eksepsi mengenai gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, gugatan Penggugat II Konvensi, gugatan Penggugat III Konvensi *Obscuur Libel* beralasan untuk diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan kembali;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa untuk meringkas isi putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya secara mutatis mutandis melekat dalam pertimbangan Majelis Hakim berikutnya, dan mengenai pertimbangan dalam pokok perkara ini oleh Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum eksepsi gugatan tersebut di atas, dikarenakan gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan gugatan *Obscuur Libel* maka Gugatan Para Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka terhadap permasalahan pokok perkara oleh Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti dan petitum-petitum gugatan Para Penggugat Konvensi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa untuk meringkas isi putusan ini, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan sebelumnya secara mutatis mutandis melekat dalam pertimbangan Majelis Hakim berikutnya, dan mengenai pertimbangan dalam pokok perkara ini oleh Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Hal 32 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Smn



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum eksepsi gugatan *Obscuur Libel* tersebut di atas, dikarenakan gugatan Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, gugatan Penggugat II Konvensi, gugatan Penggugat III Konvensi dinyatakan *Obscuur Libel*, dan dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI Nomor 1527 K/SIP/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang menggariskan pada pokoknya bahwa "Putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi gugatan pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus.", maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka terhadap permasalahan pokok perkara oleh Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti dan petitum-petitum Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan permasalahan pokok perkara dalam Konvensi dan tidak mempertimbangkan pula gugat balik dalam Rekonvensi, maka dengan demikian Penggugat I Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi berada di pihak yang dikalahkan, dan berdasarkan Pasal 181 HIR maka Penggugat I Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), Reglemen Indonesia yang

Hal 33 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaharui (RIB/Herzien Inlandsh Reglement (HIR)), Yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Konvensi, Penggugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 286.200,00 (Dua ratus delapan puluh enam ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Jumat, tanggal 14 Februari 2025, oleh kami, Popi Juliyani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Danang Noor Kusumo., S.H., dan Suratni, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 28 Februari 2025 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Anggoro Setyawan, S.Sos., S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Danang Noor Kusumo, S.H.

Popi Juliyani, S.H., M.H.

Hal 34 dari 35 hal Putusan Nomor 108/Pdt.G/2024/PN Snn



Suratni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anggoro Setyawan, S.Sos., S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	Rp	90.000,00
3. Biaya Penggandaan.....	RP	16.200,00
4. Panggilan.....	Rp	70.000,00
5. Biaya PNBP.....	Rp	40.000,00
6. Juru Sumpah	Rp	20.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00
8. Meterai	Rp	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp	286.200,00

(Dua ratus delapan puluh enam ribu dua ratus rupiah)