



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi sebagai berikut, dalam perkara antara:

1. Farid Ma'ruf, S.H, NIK 3327101712740002, tanggal lahir / umur 17 Desember 1976 / 43 tahun, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat di Perum Permata Jingga Blok Cemara 11 Kel / Desa, Kecamatan Pemala Tunggul Wulung Rt. 006 Rw. 006, Kecamatan Lowok Waru, Kota Malang, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa khusus kepada Widiarto, S.H., Advokat/Penasihat hukum dari Farid Ma'ruf, S.H., yang berkantor di Jl. Raya Tasikrejo Kecamatan Ulujami, Kabupaten Pemalang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 06/SK/2020/PN Pml. Tertanggal 21 Januari 2020, selanjutnya sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. YUNIT LISDIANA, alamat Dk. Silastri RT. 08 RW. 02 Desa Pegundan Kec. Petarukan, Kab. Pemalang dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Mochamad Tri Atmodjo, S.H., Ihyaul Arifin, S.H.I., dan Harry Setiawan, S.H., M.H. para advokat/penasihat hukum dari Yunit Lisdiana, para advokat tersebut berkantor di Jl. Bintang 5 nomor 22 Perumnas Bojongbata, Kec. Pemalang Kab. Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 16/SK/2020/PN Pml.

Halaman 1 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 03 Februari 2020, selanjutnya sebagai **Tergugat I**;

2. NUR HIDAYAH, alamat Pondok Sriwijaya No. 4 RT. 005 RW. 009 Podosugih Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah. dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Misbakhul Munir, S.H., dan Puji Susanto, S.H., para advokat/penasihat hukum dari Nur Hidayah, para advokat tersebut berkantor di Jl. Sulawesi Timur No. 13 Mulyoharjo- Kab. Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 33/SK/2020/PN Pml. Tertanggal 17 Februari 2020. selanjutnya sebagai **Tergugat II**;

3. UNTUNG WALUYO, S.H, Notaris, alamat Jl. Jend. Sudirman Timur No. 116 Pemalang Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Suma'un, S.H., dan Sigit Bayu Prakoso, S.H., para Advokat/Kuasa Hukum dari Untung Waluyo, SH, para advokat tersebut berkantor di Desa pedurungan Rt.002 Rw.006 Kecamatan Taman Kab. Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 15/SK/2020/PN Pml. Tertanggal 03 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. KJKS BMT BAHTERA, Alamat : Jl. Dr. Sutomo, Sukorejo Kec. Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah, Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Mukaromah Kepala Cabang KSPPS BMT BAHTERA Kantor Wilayah Pekalongan, Mulia Widiyanti, Kabag. Pembiayaan KSPPS BMT BAHTERA Kantor Wilayah Pekalongan, Miftakhur Riza Bagian Legal dan Jaminan KSSPS BMT BAHTERA Kantor Pusat, dan Mochmmad Almasih, Kepala Kantor Remedial KSPPS BMT BAHTERA Kantor Pusat dari PT. Bank Jateng KC Pemalang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 17.a/SK/2020/PN Pml,

Halaman 2 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



tertanggal 03 Februari 2020 Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

5. PT. Bank Jateng KC Pemalang, Alamat: Jl. Jend Sudirman Timur No. 36, Mulyoharjo Kec./Kab. Pemalang Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Susilowati, S.H., Ace Wahyudin, S.H., Ahmad Fauzan, S.H., dan Rachmi Nur Wulandari, S.H. para Advokat dari PT. Bank Jateng KC Pemalang, para Advokat tersebut berkantor di Ace Wahyudin, S.H., Susilowati, S.H. & partner. Jln Pusponjolo Dalam VII No.5 Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang No. 35/SK/2020/PN Pml tertanggal 9 Februari 2020, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

6. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Pemalang, Alamat, Jl. Pemuda No. 35, Mulyoharjo Kec/ Kab. Pemalang Jawa Tengah, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya masing-masing bernama : 1. Muhani, S.H., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, 2. Dian Nurhayati, S.H., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dan 3. Singgih Nuswantoro, S.H., Staf Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang, Jl. Pemuda No. 35 Pemalang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 19 Februari 2020 dibawa register Nomor : 37/SK/2020/PN Pml tertanggal 19 Februari 2020, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut,



- Telah membaca dan meneliti surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 20 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 21 Januari 2020 dibawah Register Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah selaku pemilik tanah rumah yang sah atas sebidang tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 atas nama **Haja Maemonah binti Djodjowirjo** yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

Selanjutnya mohon disebut tanah **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 tercatat atas nama Haja Maemonah binti Djodjowirjo yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Propinsi Jawa Tengah, Penggugat peroleh melalui Hibah secara lisan dari Alm Hj Maemonah (sebelum meninggal) selaku orang tua Penggugat pada tahun 2006 yang disaksikan oleh kakak-kakaknya Penggugat;

3. Bahwa selama ini rumah tersebut di tempati oleh kakak Penggugat bersama ibu Penggugat yaitu Hj. Maemonah;

4. Bahwa pada tahun 2014 saat Penggugat akan membalik nama sertifikat tanah objek sengketa tersebut, ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut sudah beralih nama menjadi Tergugat II (Nur Hidayah) yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat III dan Perubahan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat;

5. Bahwa tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 sekarang tercatat menjadi atas nama Tergugat II (Nur Hidayah), diperoleh dari jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sesuai dengan akta jual beli No :

Halaman 4 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



746/JB Ptrk/VII/2014 yang dikeluarkan oleh **Tergugat III** selaku Notaris dan PPAT, sehingga pada tahun 2014 tepatnya pada tanggal 17 Juli telah terbit/muncul nama baru dalam Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas ± 1530 m² tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**, yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

Selanjutnya mohon disebut tanah **OBJEK SENGKETA**

6. Bahwa hubungan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** adalah kakak-beradik;

7. Bahwa jual-beli antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** dituangkan dalam **akta jual beli No : 746/JB Ptrk/VII/2014** yang dikeluarkan oleh **Tergugat III** dengan berdasarkan adanya **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011** antara Hj. Maemunah dengan persetujuan **Penggugat (Farid Ma'ruf)** dengan **Tergugat I (Yunit Lisdiana)** yang di keluarkan oleh **Notaris SUGIHARTO, SH;**

8. Bahwa pembuatan **akta jual beli No : 746/JB Ptrk/VII/2014** yang dikeluarkan oleh **Tergugat III** tanpa melakukan pengecekan atau diklarifikasi terlebih dahulu tentang keabsahan **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011** yang dikeluarkan oleh Notaris **SUGIHARTO, SH** tersebut;

9. Bahwa setelah mengetahui adanya **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011** di kantor Notaris **SUGIHARTO, SH**, maka pada tanggal 31 Desember 2019 Penggugat melakukan klarifikasi untuk mengecek atas keabsahan **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011** di kantor Notaris **SUGIHARTO, SH;**

10. Bahwa setelah data/catatan buku register tersebut dicari maka **pada tanggal 15 Januari 2020 Notaris SUGIHARTO**, mengeluarkan surat pernyataan yang berbunyi dalam Buku Reportorium di Kantor saya bahwa **No. 4 tertanggal 12 Desember 2011 adalah Akta Perjanjian Pinjam Uang dan No. 4 tertanggal 12 Desember 2011 yang diakui sebagai Akta Kuasa Untuk Menjual tidak ada di Reportorium kami. Sehingga Akta**



No. 4 tertanggal 12 Desember 2011 tentang Kuasa Untuk Menjual adalah Palsu;

11. Bahwa dalam pernyataan yang dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto, SH sudah jelas dan nyata bahwa Notaris Sugiharto, SH **tidak pernah mengeluarkan** dan **tidak pernah menandatangani** Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tertanggal 12 Desember 2011 antara **Hj. Maemunah dengan persetujuan Penggugat (Farid Ma'ruf) dengan Tergugat I (Yunit Lisdiana)** dan menerangkan **Akta Kuasa Untuk Menjual No 4 tanggal 12 Desember 2011 adalah Palsu;**

12. Bahwa ternyata **Tergugat II** telah menjaminkan Sertifikat Tanah Rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m² yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah, yang sekarang atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)** kepada **Turut Tergugat I (KJKS BMT BAHTERA)** dan **Turut Tergugat II (PT. Bank Jateng KC Pemalang)** untuk mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 750.000.000,-(Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di **Turut Tergugat I** dan di **Turut Tergugat II** tidak tahu jumlahnya;

13. Bahwa **Penggugat** mengetahui Sertifikat Tanah Rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m² yang sekarang atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)** yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah, dijaminkan kepada **Turut Tergugat I** dari Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III yang dilayangkan oleh **Turut Tergugat I** di rumah tanah objek sengketa yang diterima oleh kakak **Penggugat** dan mengetahui dijaminkan di **Turut Tergugat II** juga awalnya setelah mantri Bank BRI mengklarifikasi melalui telepon kebenaran tanah objek sengketa mau dijaminkan di BRI oleh **Tergugat II**, namun kemudian tidak jadi dijaminkan di Bank BRI, kemudian kakak **Penggugat** mengecek ke semua Bank yang ada di Pemalang dan ternyata dijaminkan di **Turut Tergugat II;**

14. **Penggugat** sudah berkali-kali meminta kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** agar berkenan mengembalikan sertifikat yang telah beralih nama menjadi **Tergugat II** kepada **Penggugat** namun sampai sekarang tidak ada itikat baik dari **Tergugat I** dan **Tergugat II;**

15. Bahwa dengan adanya perbuatan **Tergugat I** yang memalsukan Surat **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011 yang dikeluarkan Notaris dan PPAT SUGIHARTO, SH** untuk kemudian menjual



kepada **Tergugat II**, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I** telah nyata-nyata melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;

16. Bahwa perbuatan **Tergugat II** yang dengan sengaja telah melakukan transaksi jual beli dengan **Tergugat I** tanpa mengecek keabsahan **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011**, menunjukkan telah adanya persekongkolan jahat antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** yang mana telah menunjukkan **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah jelas melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;

17. Bahwa tindakan yang dilakukan **Tergugat III** membuat/mengeluarkan **akta jual beli No : 746/JB Ptrk/VII/2014** tanpa melakukan pengecekan terlebih dahulu keabsahan **Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011 yang dikeluarkan Notaris dan PPAT SUGIHARTO, SH** merupakan suatu **Perbuatan Melawan Hukum** dan perikatan tersebut adalah **cacat hukum** karena perikatan yang dilakukan antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** mengandung **unsur pemalsuan surat**, oleh karena itu **akta jual beli No : 746/JB Ptrk/VII/2014** yang dikeluarkan **Tergugat III PATUT DIBATALKAN**;

18. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini **Tergugat I** telah membuat **Akta Kuasa untuk Menjual palsu** dan **Tergugat II** telah melakukan perikatan yang **cacat hukum** yang telah menimbulkan **Tergugat II** bisa membalik nama merubah nama dalam SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 dari nama **Haja Maemonah binti Djodjodwirjo** menjadi nama **Tergugat II**. Bahwa dengan beralihnya nama dalam sertifikat No. 364 seluas ± 1530 m2 tersebut jelas-jelas sangat merugikan **Penggugat**, dikarenakan baik **Ibu Penggugat** (Hj Maemunah binti Djodjodwirjo) maupun **Penggugat** tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani **Akta Kuasa Untuk Menjual atas tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2** yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah;

19. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh **Turut Tergugat III** yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan SHM No. 364



seluas ± 1530 m2 yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah, yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum Sertifikat tersebut harus **dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku**;

20. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III tersebut telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian;

21. Bahwa atas tindakan **Turut Tergugat III** dalam penerbitan sertifikat tanah sengketa dengan SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi **Penggugat** maka **Turut Tergugat III** telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;

22. Bahwa berdasarkan uraian diatas tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh **Penggugat** baik itu kerugian secara materiil karena **Penggugat** kehilangan aset yang apabila dinilai sebesar harga standar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah), maupun Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,-(Satu Milyar rupiah);

23. Bahwa untuk menjamin keselamatan harta tersebut dikhawatirkan untuk dijual atau dipindah tangankan lagi, maka dengan ini **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang untuk meletakkan sita jaminan (conservatori beslah) atas sebidang tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

24. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa patut bila **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** dihukum membayar uang paksa (dwangsom)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** memenuhi secara suka rela terhadap putusan ini;

25. Bahwa dikarenakan **Para Tergugat** telah jelas dan nyata melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, maka patut menurut hukum agar **Para Tergugat** dihukum membayar biaya perkara yang timbul;

26. Bahwa **Penggugat** memiliki bukti otentik maka agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet (bantahan), banding, maupun kasasi;

Demikian berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas dengan segala kerendahan hati dengan ini perkenankan Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Pemalang agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan / perbuatan yang dilakukan oleh **Para Tergugat kepada Penggugat** adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan **cacat hukum dan batal demi hukum** atas jual beli antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** yang tertuang dalam **akta jual beli No : 746/JB Ptrk/VII/2014** yang dikeluarkan oleh **Tergugat III**;
4. Menyatakan **tidak sah dan batal demi hukum** atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas ± 1530 m2 yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa
 - Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
 - Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
 - Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir
5. Menyatakan **sah dan berharga sita jaminan (conservatori beslah)** atas tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m2 yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa

Halaman 9 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

6. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** untuk membayar kerugian secara materiil karena **Penggugat** kehilangan aset yang apa bila dinilai sebesar harga standar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah), maupun Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,-(Satu Milyar rupiah);

7. Menghukum **Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000; (Seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) manakala yang bersangkutan lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara sukarela sampai dengan dilaksanakannya isi putusan dalam perkara ini untuk seluruhnya;

8. Menghukum **Turut Tergugat III** untuk mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas \pm 1530 m2 yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemasang Jawa Tengah **yang sekarang tercatat atas nama Tergugat II (Nur Hidayah)**, dikembalikan ke nama terdahulu yaitu **Haja Maemonah binti Djojodiwirjo**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

9. Menghukum **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Oituoerbaar Bijn Vooraad*) walaupun Verzet (bantahan), permohonan banding dan kasasi oleh **Para Tergugat**;

11. Memerintahkan kepada **Para Tergugat** untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;



ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Pemalang berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak berperkara telah hadir di persidangan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut di atas, demikian juga Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III, maupun Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III masing-masing hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan maka Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi;

Menimbang, bahwa dalam hal ini kedua belah pihak telah menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Pemalang untuk bertindak sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menunjuk dan menetapkan **LAILY FITRIA TITIN ANUGERAHAWATI, S.H.** sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membacakan Laporan Mediator yang menyatakan bahwa Mediator telah melaksanakan mediasi akan tetapi tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengingatkan kepada para pihak dalam perkara ini bahwa perdamaian masih dapat dilakukan sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa sebelum membacakan gugatannya, Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat-I** telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :



ERROR IN PERSONA, PENGUGGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA BUKAN PEMILIK OTENTIK OBJEK SENGKETA;

1. Mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat, dapat dipahami, gugatan yang timbul adalah karena Penggugat **merasa sebagai pemilik yang sah** atas sebidang tanah rumah SHM No. 364 seluas ± 1530 m² atas nama **Haja Maemonah binti Djojodiwirjo** yang terletak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Bekas Yasan Amir
- Sebelah Selatan : Bekas Yasan H. Fatimah
- Sebelah Barat : Bekas Yasan Jamhir

Selanjutnya disebut, **OBJEK SENGKETA.**

2. Dalam Posita Gugatan Nomor 2, menyebutkan, "**Penggugat peroleh melalui Hibah secara lisan dari Alm Haja Maemonah (sebelum meninggal)** selaku orang tua **Penggugat** pada tahun 2006 yang disaksikan oleh kakak-kakaknya **Penggugat.**" Keterangan ini bertentangan dengan klausul KUHPerdata mengenai HIBAH, karena pada dasarnya Hibah dianggap sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut dengan akta notaris. Hal ini diatur dalam pasal 1683 Jo Pasal 1682 KUHPerdata;

Pasal 1682 KUHPerdata; Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan tersebut tidak sah.

3. Bahwa keterangan nama pemilik dalam sertifikat objek sengketa adalah **Alm Haja Maemonah**, yang memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat 1. Penggugat adalah sebagai salah satu anak, sementara Tergugat 1 sebagai salah satu cucu. Sehingga sama-sama sebagai ahli waris atau mempunyai hak atas Objek Sengketa tersebut;

4. Bahwa dalam uraian di atas, Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan, karena tidak bisa dibuktikan sebagai Penerima Hibah yang telah dinotariskan sesuai ketentuan **Pasal 1682 KUHPerdata;**



PENGADILAN NEGERI PEMALANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT);

1. Mencermati serangkaian dalil dalil yang diajukan dalam Gugataan, khususnya terkait penerbitan Sertifikat OBJEK SENKETA oleh Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Pemalang dalam hal ini yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat 3 dan meminta kepada Pengadilan Negeri Pemalang untuk membatalkannya, hal ini melanggar kewenangan absolut/ mutlak dalam mengadili.
2. Bahwa Kewenangan absolut untuk mengadili sampai dengan membatalkan sertifikat tanah tersebut ada pada lembaga peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Pemalang tidak berwenang mengadilinya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat 1 memohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara.
2. Tergugat 1 menolak seluruh dalil Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat 1 menolak secara tegas dasar gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa OBJEK SENKETA adalah milik Penggugat. Mengingat ketentuan tentang Hibah pada dasarnya adalah pemberian dari seseorang semasa hidupnya kepada orang lain. Hibah diatur dalam Pasal 1666 – Pasal 1693 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Mengenai apa yang dimaksud dengan hibah dapat dilihat dalam Pasal 1666 KUHPperdata; "Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan Cuma Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Bahwa pada dasarnya Hibah dianggap sah dan akibatnya berlaku bagi para pihak jika penerima hibah telah menerima dengan tegas pemberian tersebut dengan akta notaris. Hal ini diatur dalam pasal 1683 Jo Pasal 1682 KUHPperdata.



Pasal 1682 KUHPerdata; Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan tersebut tidak sah.

5. Bahwa mendasari keterangan di atas, Posita dalam Surat Gugatan nomor 1 dan 2 tidak dapat dibenarkan. Karena KUHPerdata tidak mengenal adanya hibah lisan, dan lagi jelas diakui dalam gugatan bahwa atas nama sertifikat OBJEK SENGKETA bukan bernama penggugat sendiri, melainkan bernama **Alm Haja Maemonah**. Dimana Tergugat 1 juga merupakan cucu kandung dari Alm Haja Maemonah.

6. Bahwa dalam posita Surat Gugatan selanjutnya yang menyangkut perubahan nama kepemilikan OBJEK SENGKETA, dapat dijelaskan, bahwa sesungguhnya Tergugat 1 tidak tahu menahu mengenai proses administratif yang terjadi di dalamnya, karena saat itu terjadi kerjasama keuangan antara Penggugat, Farid Ma'ruf, dengan Tergugat 2, yaitu Nurhidayah yang notabene adalah keponakannya sendiri.

7. Bahwa Tergugat 1 selaku kakak dari Tergugat 2, hanya dimintai tolong oleh Tergugat 2 untuk membantunya dalam proses tersebut, tetapi tidak mendapatkan imbalan materil apapun dari proses tersebut. Bahkan saat terjadi penandatanganan di Kantor Notaris, Tergugat 1 dijemput oleh Tergugat 2 untuk ke kantor notaris menandatangani, dan setelah selesai juga diantarkan pulang kembali oleh Tergugat 2.

8. Bahwa secara aktif, keterlibatan Tergugat 1 dalam pusaran perkara ini tidak ada, karena hanya dimintai bantuan oleh Tergugat 2 selaku adiknya, untuk menandatangani perjanjian di kantor notaris, yang kemudian namanya juga dialihkan kepada Tergugat 2. Tergugat 1 tidak mendapatkan uang atau materi apapun dalam proses tersebut.

9. Demikian pula dalam proses diagunkannya OBJEK SENGKETA untuk mendapatkan pinjaman uang dari pihak lain yang juga ditarik oleh Penggugat dalam gugatan ini, Tergugat 1 juga tidak tahu menahu mengenai hal tersebut.

10. Bahwa keterangan ini dapat Tergugat 1 pastikan, setelah munculnya gugatan tersebut, Tergugat 1 menanyakannya kepada Tergugat 2, dan dijawab oleh Tergugat 2, bahwa dia akan bertanggungjawab sepenuhnya, dan Tergugat 2 juga menyebutkan Tergugat 1 tidak ada kaitannya dengan perkara tersebut.



Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut, maka Tergugat 1 memohon kepada Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat 1 untuk seluruhnya.
2. Menjatuhkan putusan sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Pemalang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat 1 untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat-II telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat 2 menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat No 04/Pdt.G/2020/PN.Pml.

Exeptio Obscuro Libels

Dalam penyusunan gugatan Penggugat, Tergugat 2 berpendapat bahwa posita gugatan Penggugat tidak sinkron, atau tidak saling mendukung antara Posita dengan Petitum, dengan alasan yuridis sebagai berikut :

- Dikatakan suatu gugatan yang baik dan benar uraian gugatan harus jelas, terang dan pasti didalam gugatan tidak diterangkan kapan Alm Haja Maemonah binti Djodjiwirjo meninggal dunia? Siapa saja ahli warisnya? Dan bagaimana sertifikat tersebut bisa ada ditangan Tergugat I?, dan mengapa



ada akta perjanjian pinjaman uang? hal tersebut sangat penting untuk menghindarkan kerancuan dan menghindari agar putusan perkara a quo nantinya tidak masuk dalam putusan yang Insekutable (Putusan yang tidak dapat dijalankan). Oleh karena itu menurut hukum gugatan yang demikian adalah termasuk gugatan yang obscur libels, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Diskualifikasi in Person.

Bahwa dalam hal ini Penggugat dalam gugatannya kurang pihak dikarenakan (***plurium litis consortium***) seharusnya seluruh ahli waris dari Alm Haja Maemonah binti Djojodiwirjo, dikarenakan hibah yang diakui oleh Penggugat dalam gugatannya adalah hibah secara lisan, hibah secara lisan tidak memiliki bukti yang sah baik secara de facto maupun secara de jure dalam pelimpahan hak atas Sertifikat, sehingga menjadi kurang pihak dikarenakan para ahli waris yang lain tidak diikutsertakan sebagai Penggugat dalam gugatan perkara a quo, dan kurang pihak yang lain yakni seharusnya SUGIHARTO S,H yang disangkakan telah mengeluarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No 4 tanggal 12 Desember 2011, diikutsertakan sebagai Turut Tergugat untuk membuktikan keabsahan dari Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, sebagaimana putusan Mahkamah Agung dalam [Putusan No. 1642 K/Pdt/2005](#) adalah karena "***dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat.*** Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan ***para pihak dalam gugatan harus lengkap*** sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap".

Eksepsi Niet Ontvankelijkheid

- Menurut ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan : "Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah dan atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan 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 diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan serta tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut”;

- Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*);

Demikian eksepsi dari Kami Tergugat 5 dan Tergugat 6 / Kuasa hukumnya, sehingga kami Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan Perkara ini dapat Menolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban Gugatan Tergugat 2 dan Tergugat 2 menolak tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang diakui kebenarannya secara utuh;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada point 1 adalah TIDAK BENAR bahwa objek sengketa tersebut sudah menjadi sah dan berkekuatan hukum milik Tergugat 2 berdasarkan jual beli pada tahun 2014;
3. Bahwa gugatan Penggugat pada 2 yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan Hibah secara lisan adalah TIDAK BENAR Tanah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Tergugat II pada tahun 2014 dengan pihak pembeli yakni Haja Maemonah binti Djojodwirjo berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat;
4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada point 3 sudah sangat jelas seharusnya kakak Penggugat diikutsertakan menjadi Penggugat dikarenakan ikut menempati rumah tersebut, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada point 4 menjadi aneh dan tidak sinkron, dikatakan Penggugat telah menerima hibah secara lisan dari ibu Penggugat, akan tetapi kenapa Penggugat baru akan mengurus balik nama setelah ibu Penggugat meninggal? Dan dari tahun



2006 selama ini siapa yang memegang sertifikat asli tersebut? Hal ini menjadi aneh dan rancu;

6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada point 5 Tergugat 2 mengakui tanah objek sengketa tersebut adalah sah menjadi milik Tergugat 2 sejak tahun 2014;

7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat pada point 7,8,9,10 dan 11, merupakan hak dari Tergugat III untuk menjawab, dan fakta hukumnya Tergugat 2 telah mengeluarkan uang untuk membeli tanah dengan dasar SHM No 365 atas nama Haja Maemonah binti Djojodwirjo dan telah sah menurut hukum dikarenakan sudah memenuhi ketentuan hukum / *DeJure* baik dalam hal jual beli maupun penguasaan secara *DeFacto*;

8. Bahwa terhadap gugatan Penggugat point 12,13,dan 14 sudah menjadi hak Tergugat 2 diperuntukan untuk apa sertifikat tersebut dikarenakan sejak diterbitkannya sertifikat dengan No 365 menjadi atas nama Nur Hidayah (Tergugat 2), semenjak itulah segala hak atas sertifikat tersebut menjadi milik Tergugat 2;

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa apa yang tertulis dan termuat dalam Konpensi mohon dianggap tertulis dan termuat kembali dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa selanjutnya Tergugat II dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonpensi dan Penggugat Dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi.
3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 746/JB Ptrk/VII/2014 yang dibuat oleh Nottaris dan PPAT UNTUNG WALUYO Sarjana Hukum adalah sah menurut hukum.

Bahwa berdasarkan dari dalil-dalil di atas maka kami mohon dengan hormat dan disertai dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini mohon dapat di putuskan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima serta mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkheid = N.O*).

Dalam Rekonpensi:

Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi / Penggugat dalam konpensi dengan Akta Jual beli Nomor 746/JB Ptrk/VII/2014 yang dibuat oleh Nottaris dan PPAT UNTUNG WALUYO Sarjana Hukum adalah sah menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berkeyakinan lain, maka kami meminta Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat-III** telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Sebelum Pokok Perkara perlu terlebih dahulu diceritakan mengenai uraian singkat/ kronologis peristiwa hukum yang dialami oleh Tergugat III sebagai berikut:

Bahwa pada suatu hari dan tanggal yang Tergugat III sudah tidak ingat lagi sekira dalam bulan Juni 2014 datang seorang perempuan bernama Nur Hidayah (Tergugat II) yang mengutarakan maksudnya ingin membalik nama sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya tertera dalam sertipikat hak milik nomor: 364 atas nama Haji Maemonah binti Djodjodwirjo luas + 1530 m² yang terletak di Desa Pegundan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemalang agar dibalik nama dari Haji Maemonah binti Djodjodwirjo menjadi atas nama Nur Hidayah (Tergugat II).

Bahwa pada hari itu juga telah dibawa surat-surat berupa:

Halaman 19 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat hak milik nomor : 364 atas nama Haji Maemonah binti Djojodiwirjo.
2. Akta kuasa untuk menjual nomor: 4 tanggal 12 Desember 2011 yang dibuat oleh Sugiharto, SH., Notaris di Pemalang yang isinya antara lain menerangkan bahwa Yunit Lisdiana (Tergugat I) mendapat kuasa dari Haji Maemonah binti Djojodiwirjo selaku pemilik SHM No. 364 untuk menjual tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 364 tersebut. Dalam kuasa menjual tersebut Haji Maemonah binti Djojodiwirjo telah mendapat persetujuan dari anaknya yang bernama: FARID MA'RUF, S.H., (Penggugat).
3. Fotocopy KTP dan KK atas nama Hj. Maemonah, Farid Ma'ruf, Yunit Lisdiana dan Nur Hidayah.

Bahwa karena SHM No. 364 tersebut belum diroya maka, Tergugat III meminta kepada Nur Hidayah (Tergugat II) supaya meroya sertipikat tersebut.

Bahwa setelah sertipikat tersebut diroya, maka oleh Tergugat III melalui staffnya dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang. Apakah SHM No. 364 terdaftar atau tidak (asli atau palsu) dan setelah dilakukan pengecekan ternyata SHM No. 364 tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

Selanjutnya setelah syarat-syarat terpenuhi, maka oleh Tergugat III dibuatkan akta jual beli No. 746/JB/Ptrk/VII/2014 tanggal 01 Juli 2014 atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tertera dalam sertipikat Hak Milik Nomor 364 / Pegundan luas + 1530 m2 surat ukur tanggal 23 Desember 1981 No. 3277/1981 atas nama Haji Maemonah binti Djojodiwirjo dengan harga Rp 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 01 Juli 2014 Yunit Lisdiana (Tergugat I) dan Nur Hidayah (Tergugat II) datang menghadap Tergugat III (Notaris) setelah diberi penjelasan tentang isi akta jual beli tersebut, maka Tergugat I selaku pemegang kuasa menjual dan Tergugat II selaku Pembeli menandatangani akta jual beli tersebut.

Bahwa akta jual beli tersebut beserta lampiran lampirannya dibawa ke kantor pertanahan kabupaten Pemalang untuk dilakukan balik nama SHM

Halaman 20 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.

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

No. 364 atas nama Haji Maemonah binti Djodjodwirjo menjadi atas nama Nur Hidayah (Tergugat II).

Bahwa ketika itu Tergugat II menyampaikan kepada Tergugat III bahwa setelah dibalik nama SHM No. 364 tersebut akan dijadikan agunan/ jaminan pada BMT BAHTERA (Turut Tergugat I) oleh karena itu Tergugat II meminta kepada Tergugat III untuk dibuat surat keterangan bahwa SHM No. 364 sedang dalam proses balik nama dan jika sudah selesai akan dibuatkan hak tanggungan dan akan diserahkan kepada Turut Tergugat I. Namun yang terjadi adalah lain, karena begitu SHM No. 364 telah menjadi atas nama Tergugat II, Tergugat II mengambilnya sendiri/ diambil sendiri di Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang tanpa sepengetahuan dari Tergugat III, padahal seharusnya yang mengambil adalah Tergugat III selaku Notaris, karena sebelumnya telah memberikan kuasa kepada Notaris (Tergugat III) atau pegawai dari Tergugat III.

Bahwa berbekal surat keterangan dari Tergugat III tersebut ternyata Tergugat II telah bertransaksi pinjaman di Turut Tergugat I dan uangnya sudah cair.

Bahwa selanjutnya setelah Tergugat II mengambil SHM No. 364 atas namanya langsung diagunkan hutang pada Turut Tergugat II dan uangnya pun telah cair. Selanjutnya oleh Turut Tergugat II SHM No. 364 tersebut diserahkan kepada NOTARIS CHAERUL ACHWAN untuk dipasang hak tanggungan, begitu Tergugat III mendengar hal tersebut akhirnya Tergugat III mendatangi Turut Tergugat II agar SHM No. 364 atas nama Nur Hidayah diserahkan kepada Tergugat III dan Tergugat III menyerahkan kepada Turut Tergugat I namun Turut Tergugat II menolak, oleh karena Turut Tergugat II Menolak, maka Tergugat III memberitahukan kepada Turut Tergugat I selanjutnya Turut Tergugat I menggunakan jasa Lawyer (Pengacara) dan terjadi perdebatan antara Turut Tergugat II dengan Pengacara Turut Tergugat I dan pada akhirnya kedua belah pihak sepakat bahwa hak tanggungan peringkat I dipegang Turut Tergugat I dan hak tanggungan peringkat II dipegang Turut Tergugat II.

Melihat dari uraian-uraian diatas terlihat jelas bahwa kelicikan Tergugat II sangat luar biasa, mulai dari Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dikelabui bahkan kantor pertanahan kabupaten Pematang

Halaman 21 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



juga ikut dikelabui sehingga dengan begitu mudahnya menyerahkan SHM No. 364 atas nama Tergugat II, padahal Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Tergugat III atau pegawainya.

Selanjutnya Tergugat III berkesimpulan bahwa, Tergugat III adalah korban dari kelicikan Tergugat II, bahkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga sama menjadi korban dari akal bulusnya Tergugat II.

II. Jawaban Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang memang diakui kebenarannya oleh Tergugat III dan apa yang telah diuraikan diatas (sebelum Pokok Perkara/ uraian singkat kronologis peristiwa hukum yang dialami oleh Tergugat III) merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara.
2. Bahwa Gugatan Penggugat pada angka 1 uraian gugat yang menerangkan Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah dan rumah SHM NO. 364 seluas + 1530 m2 atas nama Haji Maemonah binti Djojodwirjo adalah tidak benar karena jelas-jelas bahwa SHM No. 364 bukan lah atas nama Penggugat akan tetapi atas nama Haji Maemonah binti Djojodwirjo, sehingga tanah tersebut adalah miliknya almarhum Haji Maemonah binti Djojodwirjo, oleh karena Haji Maemonah binti Djojodwirjo telah meninggal dunia, maka tanah tersebut adalah milik dari seluruh ahli waris Haji Maemonah binti Djojodwirjo (bukan milik Penggugat). Oleh karenanya kalau mau menggugat harus melibatkan seluruh ahli waris dari Haji Maemonah binti Djojodwirjo.
3. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 2 uraian gugatannya yang menerangkan bahwa Penggugat memperoleh tanah dan rumah tersebut dari hibah lisan dari almarhum Haji Maemonah binti Djojodwirjo adalah tidak benar , karena hibah atas tanah yang telah bersertipikat harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi kalau hibah lisan dapat diartikan tidak ada hibah;
4. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 3 uraian gugat, Tergugat III tidak tahu menahu urusan Penggugat sendiri.
5. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 4 uraian gugatan adalah sebagaimana telah diuraikan dari uraian singkat kronologis peristiwa



hukum yang dialami Tergugat III, hal ini terjadi karena kelicikan dari Tergugat II yang telah mengelabui Tergugat III dengan membawa Akta Kuasa untuk menjual Nomor: 4 tanggal 12 Desember 2011 yang dibuat oleh Sugiharto, S.H., Notaris di Pemalang (ternyata akta notaris palsu).

6. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 5 uraian gugatan adalah sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa hal ini terjadi karena akal bulus dari Tergugat II yang telah mengelabui Tergugat III, sehingga terbit SHM No. 364 atas nama Tergugat II, bahwa hal ini karena adanya Akta Kuasa Menjual Palsu.

7. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 6 uraian gugatan adalah benar;

8. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 7 uraian gugat adalah telah dijawab diatas bahwa ini semua terjadi karena akal bulus/kelicikan Tergugat II yang mengelabui Tergugat III dengan Akta Kuasa Menjual palsu, sehingga Tergugat III adalah sebagai korban kelicikan Tergugat II.

9. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 8 uraian gugat adalah Tidak Benar, karena bagi Tergugat III tidak ada kewajiban untuk melakukan pengecekan atas Akta tersebut, bagaimana jika Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat oleh Notaris di Jakarta apakah Tergugat III harus mengecek ke Jakarta? Jadi sama sekali tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk melakukan pengecekan Akta Kuasa Menjual pada Notaris lain.

10. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 9 tidak perlu dijawab karena hal tersebut merupakan urusan dari Penggugat sendiri.

11. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 10 uraian gugat adalah benar dan sudah Tergugat III jelaskan bahwa Akta Kuasa Menjual yang dijadikan dasar untuk Jual Beli adalah Akta Kuasa Menjual palsu.

12. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 11 uraian Gugat adalah sudah kami jelaskan bahwa Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011 yang menerangkan bahwa Tergugat I telah mendapatkan Kuasa dari Haji Maemonah binti Djojodwirjo atas persetujuan dari Penggugat adalah Palsu.

13. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 12 uraian gugat adalah benar.



14. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 13 dan 14 uraian gugat, Tergugat III tidak tahu menahu karena hal tersebut merupakan urusan dari Penggugat sendiri.

15. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 15 dan 16 uraian gugat Tergugat III menyatakan tidak keberatan.

16. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 17 uraian gugat adalah bahwa tidak ada kewajiban bagi Tergugat III untuk melakukan pengecekan atas Akta Kuasa Menjual yang diajukan oleh Tergugat II, justeru Tergugat III adalah merupakan korban dari akal bulus Tergugat II atau meungkin secara bersama-sama dengan Tergugat I.

17. Bahwa gugatan Penggugat angka 18 uraian gugat tidak perlu Tergugat III jawab.

18. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 19, 20 dan 21 uraian gugat tidak perlu Tergugat III jawab.

19. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 22 uraian gugat adalah tidak benar karena Tergugat III adalah korban dari perbuatan Tergugat II (mungkin bersama-sama dengan Tergugat I), jadi timbulnya kesalahan ini adalah akibat perbuatan Tergugat II (yang mungkin didukung oleh Tergugat I).

Selain itu posita gugatan pada angka 22 adalah saling bertentangan antara satu dengan lainnya yaitu dalam posita ini Penggugat menuntut ganti rugi Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) karena kehilangan aset yang nilainya Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) dalam posita lainnya Penggugat menuntut agar aset tersebut dikembalikan kepada Penggugat, jika kedua tuntutan dari Penggugat tersebut dikabulkan, maka hal ini menjadi tidak adil, oleh karenanya tuntutan ganti rugi tersebut harus di TOLAK.

20. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 23 uraian gugat, Tergugat III tidak perlu menjawab.

21. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 24 uraian gugat, Tergugat III menolak atas tuntutan uang paksa (dwangsom) seberat Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini, karena Tergugat III tidak sepatutnya melaksanakan putusan ini, yang wajib melaksanakan isi putusan adalah Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.



22. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 25 uraian gugat tidak perlu Tergugat III jawab.

23. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 26 uraian gugat, Tergugat III menolak tuntutan tersebut.

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas bersama ini Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

- 1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA.**
- 2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA PERKARA INI.**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Turut Tergugat I** telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan kami KSPPS BMT Bahtera dengan Tergugat II, Nur Hidayah adalah bahwa Tergugat II/Nur Hidayah merupakan anggota kami sejak tahun 2014 yang telah mendapatkan pembiayaan dari kami sejak tahun 2014, berdasarkan Surat Pengakuan Hutang No. 24.08715.14.01/PYD-BMT/VII/2014, tanggal 1 Juli 2014, dengan plafond sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya pembiayaan tersebut disebut sebagai "Fasilitas Pembiayaan".
2. Bahwa Fasilitas Pembiayaan tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dengan dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 364/Pengundan, yang terletak di Desa Pengundan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemasang, Propinsi Jawa Tengah, dengan luas 1530 m2, terdaftar atas nama Nur Hidayah (selanjutnya disebut sebagai Tanah SHM 364), yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2320/2015, tanggal 07 Agustus 2015 dengan nilai Hak Tanggungan peringkat 1 sebesar Rp. 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah).
3. Bahwa dalam melakukan proses pembiayaan tersebut diatas, kami melakukan prosedur analisa kelayakan usaha Nur Hidayah, penilaian jaminan (appraisal) serta pengecekan sertifikat.
4. Dari SHM No. 364 tersebut terlihat bahwa Nur Hidayah memiliki Tanah SHM 364 tersebut sejak tahun 2014, berdasarkan Akte Jual Beli No. 746/JB

Halaman 25 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



Ptrk/VII/2014 tanggal 01 Juli 2014 yang dibuat oleh Untung Waluyo, SH, selaku PPAT di Kota Pemalang dan telah dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang pada tanggal 14 Juli 2014.

5. Bahwa Fasilitas Pembiayaan kepada Nur Hidayah saat ini telah bermasalah (telah menunggak 67 bulan) sehingga kami melakukan prosedur memberikan surat peringatan kepada Ny.Nur Hidayah dan tidak menutup kemungkinan apabila tidak ada pembayaran kewajiban yang tertunggak oleh Ny. Nur Hidayah kepada kami, maka kami akan melakukan eksekusi lelang atas jaminan berupa tanah SHM No.364 tersebut.

6. Bahwa Gugatan Penggugat, perihalnya adalah Gugatan Melawan Hukum, namun setelah dicermati dalam posita angka 25, tidak menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga tidak ada perbuatan Hukum yang dilanggar Turut Tergugat I KJKS BMT BAHTERA PEKALONGAN sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUH Perdata, justru dengan Gugatan a quo Turut Tergugat I telah ditugikan, karena telah memberikan Pembiayaan/Pinjaman dengan jaminan Tanah dan rumah SHM No.364 seluas ± 1530 M2 yang terletak di desa Pegundan kecamatan Petarukan kabupaten Pemalang Jawa Tengah yang sekarang atas nama Nur Hidayah (Tergugat I), oleh karenanya atas hal tersebut Gugatan Penggugat a quo menjadi tidak jelas dan kabur.

7. Bahwa tidak benar dan menolak dalil posita gugatan Penggugat 25 karena Penggugat yang mendalilkan "Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum,maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul", adalah tidak benar, karena Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan Turut Tergugat I terhadap obyek sengketa dalam Gugatan a quo sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, sehingga gugatan a quo tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, sehingga gugatan haruslah ditolak atau dikesampingkan.

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, karena gugatan Penggugat a quo sangatlah mengada – ada , tidak benar, tidak berdasar hukum, dan tidak beralasan hukum serta merugikan Turut Tergugat I, oleh karenanya permintaan Penggugat yang sangat sumir, mengada – ada, tidak benar, tidak berdasar hukum, dan tanpa alasan hukum yang benar, patut untuk ditolak atau dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut diatas, mohon kiranya dengan hormat kepada Hakim Pengadilan Negeri Pematang untuk :

1. Menolak gugatan oleh Penggugat kepada kami sebagai Turut Tergugat I.
2. Menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas nama kami KSPPS BMT Bahtera yang telah ada pada Tanah SHM 364 tersebut tetap diutamakan (mempunyai hak preference) walaupun Penggugat meminta untuk ditetapkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Tanah SHM 364 tersebut.

Permohonan kami tersebut diatas adalah berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012, butir VIII, Pemegang Hak Tanggungan yang sah dan beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang tidak berhak.

Dalam hal ini jelas kami adalah pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, dimana kami :

- Telah melakukan proses pengecekan sertifikat serta melakukan proses penilaian jaminan sesuai dengan standard operasi di tempat kami.
- Telah mengetahui bahwa Tanah SHM 364 tersebut telah dimiliki secara sah oleh Nur Hidayah sejak tahun 2014, sedangkan pembiayaan kami kepada Nur Hidayah adalah pada tahun 2014.

- b. Bahwa dana untuk pembiayaan kepada Nur Hidayah adalah berasal dari anggota-anggota kami lainnya yang telah menyimpan dananya di kami dan kami harus bertanggung jawab atas hal tersebut, sehingga untuk menjamin pengembalian dana pembiayaan kepada Nur Hidayah tersebut, kami harus memegang suatu jaminan yang diikat secara sempurna, dalam hal ini Tanah SHM 364 tersebut yang telah kami ikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama.

- c. Bahwa apabila suatu saat anggota kami tersebut melakukan wanprestasi kepada kami dengan tidak membayar kewajibannya, maka untuk melindungi kepentingan kami serta anggota-anggota kami, tidak tertutup

Halaman 27 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



kemungkinan kami akan melakukan eksekusi lelang atas jaminan yang kami terima, dalam hal ini Tanah SHM No.364 tersebut.

Demikian disampaikan. Mohon dapat diberikan keputusan yang adil bagi kami sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Turut Tergugat II** telah mengajukan Jawaban tertanggal 19 Mei 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL/kabur yakni :
gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas alasan hukumnya, isinya kabur, formulasi gugatan pada posita maupun petitum gugatan tidak relevan dan tidak jelas.

Adapun gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut :

- 1) Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat angka 1 Penggugat menyebutkan "Para Penggugat....." yang mengaku selaku pemilik tanah rumah atas sebidang tanah SHM no. 364 atas nama Haja Maemonah binti Djojodwirjo (obyek sengketa), namun fakta hukumnya penggugat hanya seorang saja yakni FARID MA'RUF, SH, sehingga Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.
- 2) Bahwa pada dalil posita gugatan Penggugat angka 1 Penggugat menyebutkan ".....tanah rumah SHM no. 364 seluas 1.530m2 atas nama Haja Maemonah binti Djojodwirjo.....disebut tanah Objek Sengketa", namun dalam posita angka 5, Penggugat menyebutkan "tanah rumah SHM no. 364 seluas 1.530m2 tercatat atas nama Tergugat II (Nur Hidayah).....disebut tanah Objek Sengketa." sehingga terdapat kontradiksi, terdapat 2 objek sengketa yang berbeda, yang pertama obyek sengketa atas nama Haja Maemonah binti Djojodwirjo dan yang kedua Penggugat menyebutkan objek segketa atas nama Tergugat II Nur Hidayah ? perbedaan objek sengketa tersebut menjadikan Gugatan Penggugat a quo menjadi tidak jelas dan kabur.
- 3) Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 Penggugat mengaku ".....selaku pemilik tanah rumahtanah obyek sengketa", namun Penggugat tidak menjelaskan dengan cara



bagaimana Penggugat memperolehnya, kapan memperolehnya, tahun berapa, apa bukti kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa, sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.

4) Bahwa pada dalil posita gugatan Penggugat angka 2, Penggugat menyebutkan atas obyek sengketa “.....Penggugat peroleh melalui Hibah secara lisan dari Alm Hj Maemonah (sebelum meninggal)..... disaksikan kakak – kakaknya Penggugat”, namun Penggugat tidak menjelaskan kakak – kakak Penggugat yang menyaksikan pemberian hibah lisan tersebut siapa saja namanya, buktinya apa, berapa bagian yang dihibahkan?

Penggugat juga tidak menjelaskan (Alm) Hj Maemonah kapan meninggalnya, dimana, meninggalkan berapa anak, pernikahannya dengan siapa dll, berdasarkan hal tersebut, sehingga gugatan Penggugat sungguh menjadi tidak jelas dan kabur.

5) Bahwa pada dalil posita gugatan Penggugat angka 3, Penggugat menyebutkan “.....rumah tersebut (obyek sengketa) ditempati oleh kakak Penggugat bersama Ibu Penggugat yaitu Hj. Maemonah” namun Penggugat tidak menjelaskan siapa saja nama kakak Penggugat yang menempati rumah obyek sengketa, berapa orang kakaknya yang menempati disitu dll, berdasarkan hal tersebut sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.

6) Bahwa pada dalil posita gugatan Penggugat angka 2 dan 3 terdapat kontradiktif, karena dalam posita gugatan angka 2 Penggugat menerangkan “.....Penggugat peroleh melalui hibah secara lisan dari Alm. Hj. Maemonah (sebelum meninggal)”, namun pada dalil posita gugatan Penggugat angka 3 Penggugat mendalilkan “selama ini rumah tersebut ditempati oleh kakak Penggugat bersama ibu Penggugat yaitu Hj. Maemonah”, yang benar yang mana? Apakah ibu Penggugat Hj. Maemonah sudah meninggal, atau Almarhum masih hidup dan selama ini menempati rumah a quo? sungguh gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.

7) Bahwa pada dalil posita angka 4 gugatan Penggugat menyebutkan “.....akan membalik nama sertifikat tanah obyek sengketadan perubahan tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat” namun Penggugat tidak menyebutkan kapan memperolehnya, bukti perolehan Penggugat apa, apa hubungan Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat I, tidak dijelaskan secara jelas, berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.

8) Bahwa pada posita angka 6 gugatan Penggugat menyebutkan “.....hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah kakak beradik”, namun Penggugat tidak menyebutkan / menjelaskan kakak beradik anak dari siapa, apakah Tergugat I dan Tergugat II juga kakak



beradik dengan Penggugat? berapa orang bersaudara, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.

9) Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 10, Penggugat mendalilkan “.....Akta no. 4 tanggal 12 Desember 2011 tentang Kuasa untuk Menjual adalah palsu”, hal tersebut adalah tidak benar, Turut Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.

10) Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 12 dan 13 Penggugat menyebutkan “.....Tergugat II telah menjaminkan Sertifikat tanah rumah SHM no. 364 seluas 1.350 m2.....kepada Turut Tergugat I (KJKS BMT Bahtera) dan Turut Tergugat II (PT. Bank Jateng KC Pemalang) untuk mendapatkan pinjaman sebesar Rp. 750.000.000,- di Turut Tergugat I dan di Turut Tergugat II tidak tahu jumlahnya”, hal ini sangatlah aneh, Penggugat memasukkan Turut Tergugat II dalam pihak, namun Penggugat tidak mengetahui jumlah pinjamannya berapa, dasarnya pinjaman tersebut apa, kapan dilakukan, siapa yang menjaminkan, sehingga Gugatan Penggugat a quo sungguh tidak jelas dan kabur.

11) Bahwa Gugatan Penggugat, perihalnya adalah Gugatan Melawan Hukum, namun setelah dicermati dalam posita angka 25, Penggugat tidak menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga tidak ada perbuatan yang dilanggar Turut Tergugat II PT. Bank Jateng Kantor Cabang Pemalang sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUH Perdata, justru dengan Gugatan a quo Turut Tergugat II telah dirugikan, karena telah memberikan Kredit / Pinjaman dengan Jaminan Tanah dan rumah SHM no. 364 seluas 1530 M2 yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah atas nama Nur Hidayah (Tergugat II), oleh karenanya atas hal tersebut Gugatan Penggugat a quo menjadi tidak jelas dan kabur.

Secara formil seharusnya Penggugat memperjelas dan menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan Turut Tergugat II, baik dalam posita maupun petitum gugatannya, sehingga posita dan petitum gugatan Penggugat menjadi tidak relevan dan tidak bersesuaian.

Memperhatikan Referensi : **Putusan MA – RI no. 565K/Sip/1973** yang menyebutkan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Turut Tergugat II atas perkara tidak jelas.

Bahwa berdasarkan dasar hukum dan alasan hukum tersebut diatas, baik dalam posita maupun petitum gugatan, Penggugat yang tidak menjelaskan



dasar gugatan secara benar, tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukumnya sehingga Gugatan Penggugat dikategorikan Gugatan kabur (*obscur libel*) oleh karenanya Gugatan Penggugat a quo patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

3. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, Penggugat berulang kali menyebutkan nama Notaris Sugiharto, SH, terkait Akta Kuasa Menjual no. 4 tanggal 12 Desember 2011 yang dikeluarkan oleh Notaris Sugiharto, SH, namun dalam gugatan a quo Penggugat tidak memasukan Notaris Sugiharto, SH tersebut sebagai Pihak untuk memperjelas peristiwa hukumnya menjadi jelas dan terang, sehingga gugatan Penggugat a quo menjadi kurang Pihak.

Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, dalil gugatan Penggugat cukup alasan dan berdasar hukum apabila gugatan Penggugat a quo diklasifikasikan sebagai **gugatan yang memenuhi unsur Obscur Libel** atau **kabur** dan **Kurang Pihak** oleh karenanya gugatan terhadap Turut Tergugat II, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tersebut **haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankleijk verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA / KOMPENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 20 Januari 2020 kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi posita gugatan Penggugat poin – per poin, akan tetapi Turut Tergugat II hanya akan menanggapi yang berkaitan langsung dengan Turut Tergugat II saja.
3. Bahwa sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat angka 12 dan 13 adalah tidak benar dan Turut Tergugat II menolak gugatan karena Penggugat yang mendalilkan : “.....Tergugat II telah menjaminkan Sertifikat Tanah rumah SHM no. 364 seluas 1530 M2 yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah yang sekarang atas nama Tergugat II (Nur Hidayah) kepada Turut Tergugat I (KJKS BMT Bahtera) dan Turut Tergugat II (PT. Bank Jateng KC. Pemalang) untuk mendapatkan pinjaman sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di Turut Tergugat I dan **di Turut Tergugat II tidak tahu jumlahnya**”, karena **Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah besar pinjaman kepada Turut Tergugat II, dasar Perjanjiannya apa, siapa pihak yang mengajukan, kapan waktunya dll**, sehingga



gugatan Penggugat tidak jelas, tidak berdasar hukum, dan tidak beralasan hukum, sehingga gugatan Penggugat a quo patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

4. Bahwa tidak benar dan menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 23, dimana “.....*Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pemalang untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas bidang tanah dan rumah SHM no. 364 seluas 1.530 M2 yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang*”, karena permohonan Penggugat a quo tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, serta tidak didasarkan pada bukti – bukti otentik dimana Penggugat **HANYA MENGAKU** sebagai pemilik atas bidang tanah dan rumah SHM no. 364 seluas 1.530 M2 yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang mana atas Sertifikat tersebut telah dijadikan Jaminan Kredit / Hutang kepada Turut Tergugat I dan kepada Turut Tergugat II berdasarkan **Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang no. 70 tanggal 25 Juli 2014** serta yang telah diikat dengan **Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 696/APHT/PTRK/VIII/2014 tanggal 5 Agustus 2014**, dan telah diterbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan no. 2826/2015 Kab. Pemalang**, oleh karenanya Turut Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dipersidangan, serta atas Permohonan Sita yang diajukan Penggugat dalam Gugatan a quo yang tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat a quo patut untuk ditolak atau dikesampingkan.

5. Bahwa tidak benar dan menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 25 karena Penggugat yang mendalilkan “.....*Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul*”, adalah tidak benar, karena **Penggugat tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan Turut Tergugat II terhadap obyek sengketa dalam Gugatan a quo sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata**, sehingga Gugatan a quo tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat a quo haruslah ditolak atau dikesampingkan.

6. Bahwa Turut Tergugat II tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil – dalil posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 15, 16, 17, 18,19, 20, 21, 22, 24, 26 dengan alasan dalil – dalil gugatan Penggugat a quo tidak berdasar hukum dan tidak beralasan hukum, tidak mendasarkan pada bukti otentik, sehingga tidak sesuai fakta hukum, oleh karenanya Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim a quo untuk menolak gugatan Penggugat a quo atau setidaknya – tidaknya untuk di kesampingkan.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil posita Gugatan Penggugat a quo adalah sumir, **dalil yang mengada – ada, tidak beralasan hukum dan tidak berdasar hukum** serta tidak didasarkan pada bukti - bukti otentik, serta merugikan Turut Tergugat II, oleh karenanya sangat berdasar dan beralasan hukum apabila Gugatan Penggugat a quo untuk **ditolak** , atau setidak – tidaknya di kesampingkan.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa dalam gugatan Rekonpensi ini Turut Tergugat II Rekonpensi a quo mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi a quo mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa apa yang tercantum dalam Pokok Perkara mohon dianggap dan tercantum kembali dalam Rekonpensi dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini.
3. Bahwa dalam perkara a quo, tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 364 seluas 1530 m2 atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah sebagai obyek sengketa/ obyek Hak Tanggungan adalah berdasar hukum dan beralasan hukum, oleh karenanya sah secara hukum.
4. Bahwa obyek sengketa diperoleh Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli no. 746/JB/Ptrk/VII/2014 tanggal 01/07/2014 yang dibuat notaris Untung Waluyo, SH selaku Notaris /PPAT kab. Pemalang adalah berdasar hukum dan beralasan hukum, oleh karenanya sah secara hukum.
5. Bahwa sebidang tanah SHM no. 364 seluas 1530 m2 atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah adalah Jaminan Kredit / obyek Hak Tanggungan pada Penggugat Rekonpensi sebagaimana Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang nomor 70 tanggal 25 – 07 – 2014 PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pemalang adalah berdasar hukum dan beralasan hukum, oleh karenanya sah secara hukum.
6. Bahwa Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang nomor 70 tanggal 25 – 07 – 2014 PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pemalang dengan jaminan SHM no. 364 seluas 1530 M2 atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 696/APHT/PTRK/VIII/2014 tanggal 05 Agustus 2014 adalah berdasar hukum dan beralasan hukum, oleh karenanya sah secara hukum.
7. Bahwa Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang nomor 70 tanggal 25 – 07 – 2014 PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemalang dengan jaminan SHM no. 364 seluas 1530 M2 atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah yang telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 696/APHT/PTRK/VIII/2014 tanggal 05 Agustus 2014 telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan no. 2826/2015 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pemalang atas obyek Hak Tanggungan / obyek sengketa yang mempunyai Kekuatan Eksekutorial adalah berdasar hukum dan beralasan hukum, oleh karenanya sah secara hukum.

8. Bahwa Kredit / hutang tersebut pada Penggugat Rekonpensi saat ini adalah macet.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijk verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankleijk verklard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah sebagai hukum tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 364 seluas 1530 m2 atas nama Nur Hidayah (Tergugat II) yang terletak di Desa Pegundan, Kec. Petarukan, Kab. Pemalang, Jawa Tengah sebagai obyek sengketa/ obyek Hak Tanggungan.
3. Menyatakan sah sebagai hukum Akta Jual Beli no. 746/JB/Ptrk/VII/2014 tanggal 01/07/2014 yang dibuat notaris Untung Waluyo, SH selaku Notaris /PPAT kab. Pemalang.

Halaman 34 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



4. Menyatakan sah sebagai hukum Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang nomor 70 tanggal 25 – 07 – 2014 PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pemalang (Turut Tergugat II).
5. Menyatakan sah sebagai hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 696/APHT/PTRK/VIII/2014 tanggal 05 Agustus 2014.
6. Menyatakan sah sebagai hukum Sertifikat Hak Tanggungan no. 2826/2015, yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pemalang atas obyek Hak Tanggungan / obyek sengketa.
7. Menyatakan Penggugat Rekonpensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menolak permohonan sita jaminan atas obyek sengketa dari Tergugat Rekonpensi.
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo.
10. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi.
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Atau :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Turut Tergugat III** telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Juni 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa kami Turut Tergugat III merasa keberatan dijadikan para pihak dalam perkara ini yaitu sebagai Turut Tergugat III karena apa yang kami lakukan adalah sudah sesuai dengan Tugas Pokok dan Fungsi kami melakukan Pelayanan Pendaftaran Tanah. Jadi dengan demikian dalam gugatan perkara Aquo telah terjadi salah alamat (Error In Persona).

II. Dalam Pokok Perkara

2. Bahwa dalam perkara ini (Aquo) sebenarnya adalah merupakan perkara (Jual Beli) antara Penggugat dan Tergugat dimana



permasalahannya tersebut bukan menjadi urusan dan kewenangan kami Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang Jaya.

3. Bahwa berdasarkan dokumen permohonan pendaftaran Peralihan Hak (Jual Beli) secara yuridis formal telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 114 PMA No. 3 Tahun 1997) serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Demikian Jawaban kami. Berdasarkan hal tersebut kami mohon kepada Majelis Hakim

Dalam Eksepsi : Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara : Menolak Gugatan dari Penggugat apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menanggapi jawaban **Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III** dalam repliknya pada tanggal 9 Juni 2020 yang isinya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat II telah menanggapi replik Penggugat dalam dupliknya pada tanggal 16 Juni 2020 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan, sedangkan Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti surat sebanyak 13 (tiga belas) bukti surat diberi tanda **(P-1) s/d (P-13)** dipersidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 746/JB/Ptrk/VII/2014, tertanggal 1 Juli 2014, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal Akta 12 Desember 2011, dibuat dihadapan Notaris Sugiharto, S.H. yang beralamat Jl. A.Yani Utara No.91 Kab. Pematang Jaya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundian Kab. Pematang Jaya, atas nama pemegang hak Nur Hidayah, dengan luas kurang



lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan No. 12/NOT.SH/I/2020 dari Notaris/PPAT Sugiharto, S.H. diberi tanda bukti P-4;

5. Fotocopy dari fotocopy KTP atas nama Farid Ma'ruf, S.H. NIK 3327101712740002, diberi tanda bukti P-5;

6. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Pegundan, diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopy sesuai aslinya Surat Keterangan Kematian No. 474.3/55/XI/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pegundan tertanggal 29-11-2019, diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy sesuai aslinya struk pembayaran SPPT atas nama H. Maemunah tahun 2019, diberi tanda bukti P-8;

9. Fotocopy sesuai aslinya SPPT tahun 2019, diberi tanda bukti P-9;

10. Fotocopy sesuai aslinya struk pembayaran SPPT atas nama H. Maemunah tahun 2018, diberi tanda bukti P-10;

11. Fotocopy sesuai aslinya struk pembayaran SPPT atas nama H. Maemunah tahun 2017, diberi tanda bukti P-11;

12. Fotocopy sesuai aslinya struk pembayaran SPPT atas nama H. Maemunah tahun 2014, diberi tanda bukti P-12;

13. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Farid Ma'ruf, NIK.3573052407080028, diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, bukti P-5 dan bukti P-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi ROHAYAT dan saksi MUCHAMAD ZAMRONI, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya masing-masing, kecuali saksi FATAH SYAKUR, S, Pd, tidak disumpah.

1. Saksi **ROHAYAT**, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saat ini saksi bekerja di Notaris Sugiharto, S.H;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris Sugiharto, S.H., sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa tugas saksi di Notaris Sugiharto, S.H., dibagian arsip;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta Kuasa Menjual No.4 tanggal 12 Desember 2011 atas nama Hj. Maemunah di buku arsip milik Notaris Sugiharto, S.H., tidak ada;
- Bahwa di buku arsip Notaris Sugiharto, S.H., No. 4 tahun 2015 tidak ada Akta Kuasa Menjual;
- Bahwa benar bukti P-4 tersebut, isinya perjanjian pinjam uang;
- Bahwa benar saksi bisa membuktikan kalau akta No.4 tanggal 12 desember 2011 adalah perjanjian pinjam uang karena saksi membawa buku arsip milik Notaris Sugiharto, S.H.;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Notaris Sugiharto, S.H., menerbitkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal 12 Desember 2011;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris Sugiharto, S.H., sejak tahun 2015;
- Bahwa surat-surat akta yang diterbitkan Notaris Sugiharto, S.H., setahu saksi semua tercatat menjadi satu di buku arsip;
- Bahwa saat ini saksi bekerja di Notaris Sugiharto, S.H.;
- Bahwa setahu saksi Notaris Sugiharto, S.H., tidak pernah membuat Akta Notaris No. 4 tanggal 12 Desember 2011 tentang Kuasa untuk menjual;
- Bahwa Akta No. 4 di buku arsip milik Sugiharto, S.H. Berisi Perjanjian Pinjam Uang antara Tn Wiryanto dan Tn Sukardi serta Ny. Munipah;
- Bahwa buku yang saksi bawa ini yaitu buku harian dan setiap akta terlampir disini;
- Bahwa untuk di Notaris Sugiharto, S.H. adanya buku PPAT dan buku harian yang saksi bawa ini;
- Bahwa selain itu tidak ada buku lain, selain buku PPAT dan buku harian yang saksi bawa ini;
- Bahwa yang menulis di buku milik Notaris Sugiharto, S.H., yang saksi bawa tersebut adalah saksi sendiri yang menulisnya;
- Bahwa semua Akta yang diterbitkan Notaris Sugiharto, S.H. tercatat di buku yang saksi bawa ini;
- Bahwa format di bukti P-2 dengan format akta yang dibuat oleh Notaris Sugiharto, S.H. berbeda;
- Bahwa benar bukti P-2 ini berbeda dengan akta yang dibuat oleh Notaris Sugiharto, S.H.;

Halaman 38 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



- Bahwa untuk tandatangan Notaris Sugiharto, S.H., di bukti P-2 dengan buku arsip yang saksi bawa tanda tangannya berbeda;
- Bahwa buku arsip yang saksi bawa ini namanya buku Repertorium;
- Bahwa benar buku Repertorium ini ada standarisasinya karena buku tersebut diaftarkan di Kementerian Hukum dan Ham;
- Bahwa saksi tidak tahu akta yang dipermasalahkan dalam perkara ini;
- Bahwa benar saksi pernah mencari akta No. 4 tersebut namun tidak ketemu, yang ada akta No.4 tanggal 02 Desember 2011 berisi Perjanjian Pinjam Uang atas nama Tn Wiryanto;

Bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II maupun Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi FATAH SYAKUR, S, Pd. menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui rumah yang menjadi obyek sengketa ini milik penggugat;
- Bahwa saksi tahu dari kakaknya penggugat kalau rumah di Pegundan yaitu rumah yang menjadi obyek sengketa ini adalah milik penggugat;
- Bahwa saat itu kakaknya Penggugat mengatakan semua tanah milik orang tua sudah di bagi-bagi dan rumah petuah di Pegundan jatahnya Penggugat;
- Bahwa tanah di Pegundan itu tanah yang menjadi sengketa saat ini;
- Bahwa yang membayar pajak bumi dan bangunan yaitu Penggugat dititipkan oleh Hj. Umroh;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sudah 7 (tujuh) tahun dan sampai sekarang;
- Bahwa saksi bekerja menjaga rumah yang menjadi obyek sengketa ini;
- Bahwa di rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut tidak ditempati dan kosong;

Halaman 39 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



- Bahwa sebelum rumah tersebut kosong yang menempati Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa saat ini rumah tersebut kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi di rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut atau milik Penggugat hanya menjaga saja;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah yang menjadi obyek sengketa ini;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan penggugat memiliki rumah yang menjadi obyek sengketa ini;
- Bahwa selama saksi bekerja menjaga rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut saksi tidak pernah mendengar kalau rumahnya dijual kepada orang lain;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa ini katanya dapat dari pembagian waris milik orangtuanya Penggugat;
- Bahwa kakaknya Penggugat yang bilang kalau rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah pembagian waris;
- Bahwa saksi mendengarnya sudah lama kalau rumah tersebut hasil dari pembagian waris;
- Bahwa saksi hanya sebatas lisan mendengarnya / tahunya;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut asalnya dari orangtuanya Penggugat;
- Bahwa Penggugat delapan bersaudara;
- Bahwa tanah milik orangtua Penggugat sudah dibagi semua;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut karena hanya mendengar cerita dari kakaknya Penggugat yang bernama Bu Hj. Umroh kalau tanah obyek sengketa ini miliknya Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dulunya yang menempati keluarganya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Nur Hidayah (Tergugat II) namun tahu orangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang menjadi obyek sengketa ini dijual belikan atau diagunkan;
- Bahwa luasnya saksi tidak tahu, namun apabila saksi disuruh untuk menunjukkan letak tanah yang sudah dibagi waris dari orang tuanya Penggugat saksi tahu;
- Bahwa yang menempatinnya yaitu Penggugat dan anak-anaknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat dinas dimana, karena dinasnya pindah-pindah;
- Bahwa Penggugat kalau pulang ke Pemalang tinggal di rumah yang menjadi obyek dalam perkara ini;

Bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II maupun Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi MUCHAMAD ZAMRONI menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui rumah yang menjadi obyek sengketa ini milik penggugat;
- Bahwa saksi tahu dari kakaknya penggugat kalau rumah di Pegundan yaitu rumah yang menjadi obyek sengketa ini adalah milik penggugat;
- Bahwa saat itu kakaknya Penggugat mengatakan semua tanah milik orang tua sudah di bagi-bagi dan rumah petuah di Pegundan jatahnya Penggugat;
- Bahwa tanah di Pegundan itu tanah yang menjadi sengketa saat ini;
- Bahwa yang membayar pajak bumi dan bangunan yaitu Penggugat dititipkan oleh Hj. Umroh;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sudah 7 (tujuh) tahun dan sampai sekarang;
- Bahwa saksi bekerja menjaga rumah yang menjadi obyek sengketa ini;
- Bahwa di rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut tidak ditempati dan kosong;
- Bahwa sebelum rumah tersebut kosong yang menempati Penggugat dan keluarganya;
- Bahwa saat ini rumah tersebut kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi di rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut atau milik Penggugat hanya menjaga saja;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah yang menjadi obyek sengketa ini;

Halaman 41 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan penggugat memiliki rumah yang menjadi obyek sengketa ini;
- Bahwa selama saksi bekerja menjaga rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut saksi tidak pernah mendengar kalau rumahnya dijual kepada orang lain;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa ini katanya dapat dari pembagian waris milik orangtuanya Penggugat;
- Bahwa kakaknya Penggugat yang bilang kalau rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah pembagian waris;
- Bahwa saksi mendengarnya sudah lama kalau rumah tersebut hasil dari pembagian waris;
- Bahwa saksi hanya sebatas lisan mendengarnya / tahunya;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut asalnya dari orangtuanya Penggugat;
- Bahwa Penggugat delapan bersaudara;
- Bahwa tanah milik orangtua Penggugat sudah dibagi semua;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut karena hanya mendengar cerita dari kakaknya Penggugat yang bernama Bu Hj. Umroh kalau tanah obyek sengketa ini miliknya Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut dulunya yang menempati keluarganya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Nur Hidayah (Tergugat II) namun tahu orangnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang menjadi obyek sengketa ini dijual belikan atau diagunkan;
- Bahwa luasnya saksi tidak tahu, namun apabila saksi disuruh untuk menunjukkan letak tanah yang sudah dibagi waris dari orang tuanya Penggugat saksi tahu;
- Bahwa yang menempatinya yaitu Penggugat dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat dinas dimana, karena dinasnya pindah-pindah;
- Bahwa Penggugat kalau pulang ke Pemalang tinggal di rumah yang menjadi obyek dalam perkara ini;
- Bahwa benar sebagian besar saksi mengetahui nama-nama pemilik tanah di Desa Pegundan;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik Penggugat;



- Bahwa letak tanah milik Penggugat di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang;
- Bahwa asal tanah milik Penggugat dari orang tua Penggugat yang bernama Hj. Maemunah;
- Bahwa tanah milik Hj. Maemunah sudah dibagi waris, untuk tanah yang menjadi obyek sengketa milik Penggugat;
- Bahwa Pajak PBB yang bayar Penggugat dititipkan Hj. Umroh;
- Bahwa tugasnya Penggugat tidak di Pemalang;
- Bahwa kalau pulang ke Pemalang Penggugat tinggal di rumah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa benar saksi tahu batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara Jalan Desa, sebelah Timur bekas Yasan Amir, sebelah Selatan bekas Yasan H. Fatimah, sebelah Barat bekas Yasan H. Jamhir;
- Bahwa saksi bisa menunjukkan lokasinya saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut ada bangunan rumahnya;
- Bahwa saat ini rumah tersebut tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah diperjualbelikan atau tidaknya;
- Bahwa setahu saksi, belum pernah minta pengantar ke Desa perihal jual beli tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu leter C Desa tanah obyek yang disengketakan ini atas nama siapa;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikat tanah obyek yang disengketakan ini;
- Bahwa dalam pembuatan sertifikat tanah sepengetahuan saksi kalau tanah tersebut masih leter C Desa harus melalui Desa tapi kalau sudah bersertifikat tanpa melalui Desa bisa;
- Bahwa sejak lahir saksi tinggal di Desa Pegundan;
- Bahwa selisih umur saksi dengan Penggugat kurang lebih 7 (tujuh) tahun lebih tua Penggugat;
- Bahwa benar Penggugat sudah berkeluarga;
- Penggugat saat pulang ke Pemalang tinggal di rumah yang menjadi sengketa ini;



- Bahwa setahu saksi pemiliknya adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tahunya dari kakaknya Penggugat sembilan tahun yang lalu bahwa tanah yang menjadi sengketa ini milik Penggugat;

Bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II maupun Kuasa Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Tergugat III mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermetari cukup, berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual No. 4 tanggal Akta 12 Desember 2011, dibuat dihadapan Notaris Sugiharto, S.H. yang beralamat Jl. A.Yani Utara No.91 Kab. Pemalang, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundan Kab. Pemalang, atas nama pemegang hak Haji Maemonah binti Djodjodjirjo dengan luas kurang lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 746/JB/Ptrk/VII/2014, tertanggal 1 Juli 2014, diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan No. 746/U/Pj/VII/2014, tertanggal 01 Juli 2014, diberi tanda bukti TIII-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundan Kab. Pemalang, atas nama pemegang hak Nur Hidayah dengan luas kurang lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti TIII-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundan Kab. Pemalang, atas nama pemegang hak Nur Hidayah dengan luas kurang lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti TIII-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 2320/2015 tanggal 05 Oktober 2015 nama pemegang hak tanggungan Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Bahtera berkedudukan di Pekalongan, diberi tanda bukti TIII-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Notaris Untung Waluyo, SH. Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Pemalang, No. 252/U/PJ/VIII/2014 perihal Blokir SHM No. 364/Pegundan tertanggal 08



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2014, dan Surat dari Notaris Untung Waluyo, SH. Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Pemalang, No. 286/U/PJ/VIII/2015 perihal Pencabutan Blokir SHM No. 364/Pegundan tertanggal 24 Agustus 2014 diberi tanda bukti TIII-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-1, bukti TIII-2, bukti TIII-4, bukti TIII-5, bukti TIII-6 bukti TIII-7 dan bukti TIII-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Turut Tergugat I mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, berupa :

1. Fotocopy sesuai aslinya bukti kartu identitas keanggotaan KJKS BMT Bahtera, diberi tanda bukti TT1-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundan Kab. Pemalang, atas nama pemegang hak Nur Hidayah dengan luas kurang lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti TT1-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya surat pengakuan hutang No. 24.08715.14.01/PYD-BMT/VII/2014 akad Jual Beli Murabahah No. 24.08715.14.01/PYD-BMT/VII/2014 tanggal 01-07-2014 KJKS BMT Bahtera Pekalongan, diberi tanda bukti TT1-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya kwitansi penarikan pembiayaan No. 24.08715.14.01/PYD-BMT/VII/2014 atas nama Nur Hidayah tanggal 01/07/2014 sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti TT1-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan No. 03/2014 dan 10/2015 yang dibuat oleh Ida Rosida, S.H., selaku Notaris/PPAT Kab. Pekalongan, diberi tanda bukti TT1-5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 708/HT/PTRK/VIII/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris Untung Waluyo, S.H., selaku Notaris/PPAT Kab. Pemalang, diberi tanda bukti TT1-6;
7. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan No. 2320/2015 tanggal 05 Oktober 2015 atas nama pemegang hak tanggungan Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Bahtera berkedudukan di Pekalongan, yang

Halaman 45 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pemalang, diberi tanda bukti TT1-7;

8. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 746/JB/Ptrk/VII/2014 tanggal 01/07/2014 yang dibuat Notaris Untung Waluyo, S.H., selaku Notaris/PPAT Kab. Pemalang, diberi tanda bukti TT1-8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermetari cukup, berupa :

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang No.70 tanggal 25-07-2014 PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pemalang, diberi tanda bukti TTII-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 696/APHT/PTRK/VIII/2014 tanggal 05 Agustus 2014, diberi tanda bukti TTII-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan No.2826/2015 tanggal 19 November 2015 atas nama pemegang hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berkedudukan di Semarang, yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pemalang, diberi tanda bukti TTII-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 364 Desa Pegundan Kab. Pemalang, atas nama pemegang hak Nur Hidayah dengan luas kurang lebih 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi), diberi tanda bukti TTII-4;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Turut Tergugat III mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermetari cukup, berupa :



1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah No.364 Desa Pegundan, Kecamatan Petarukan, Kabupaten Pemasang Jawa Tengah, diberi tanda bukti TTII-1;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dipersidangkan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa guna mengetahui dengan pasti mengenai letak dan batas-batas obyek sengketa, telah dilakukan pemeriksaan setempat yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 18 Agustus 2020, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini, sedangkan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak telah menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara haruslah terlebih dahulu mempertimbangkan tentang eksepsi dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat;

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

DALAM EKSEPSI:



Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat maupun Kuasa Para Turut Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi, dan secara hukum beralasan untuk Majelis Hakim memeriksa dan memutus tentang eksepsi tersebut bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa **Tergugat-I** telah mengajukan Eksepsi :

- 1. Error In Persona, Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan, Karena Bukan Pemilik Otentik Objek Sengketa,** Majelis Hakim berpendapat adalah hak hukum perdata bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapa-siapa yang Penggugat merasa dirugikan olehnya, dan Majelis Hakim berpendapat bahwa telah tepat siapa-siapa yang ditarik oleh Kuasa Penggugat, dengan demikian terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim menilai tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;
- 2. PENGADILAN NEGERI PEMALANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT);**

Menimbang, bahwa sebelum eksepsi-eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat III dipertimbangkan lebih lanjut, ternyata eksepsi dari Tergugat I ada mengenai eksepsi kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut), maka daripada itu berdasarkan Pasal 134 HIR / 132 Rv, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud dengan kewenangan mengadili secara absolut (kompetensi absolut) adalah jenis peradilan apa yang berwenang untuk mengadili;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan Penggugat termasuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau Kewenangan Pengadilan Negeri dapat dilihat dari objek perkara dan jenis sengketa;

Menimbang, bahwa dalam dalil dalil yang diajukan dalam Gugataan Penggugat dalam petitum ke-4 yang meminta menyatakan **tidak sah dan batal demi hukum** atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas \pm 1530 m² yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)**;



Menimbang, bahwa menurut Kuasa Tergugat I dari jawabannya khususnya terkait penerbitan Sertifikat OBJEK SENKETA oleh Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Pemalang dalam hal ini yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat III dan meminta kepada Pengadilan Negeri Pemalang untuk membatalkannya, hal ini melanggar kewenangan absolut/mutlak dalam mengadili, karena kewenangan absolut untuk mengadili sampai dengan membatalkan sertifikat tanah tersebut ada pada lembaga peradilan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Pemalang tidak berwenang mengadilinya, dan menuntut agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili hal tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menyatakan “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1 ayat 9 Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menyatakan: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menyatakan: “Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan Putusan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menyatakan: “Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;



Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik adalah sebuah ketetapan tertulis yang merupakan produk BPN (Badan Pertanahan Nasional), yang memiliki sifat konkrit, individual dan final;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian sengketa Tata Usaha Negara dalam Undang-Undang tentang PTUN tersebut, maka permasalahan **sah tidaknya dan batal demi hukum** sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatan a quo dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan PTUN untuk memutusnya, karena BPN (Badan Pertanahan Nasional) adalah Badan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas \pm 1530 m² yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)** berdasarkan vide bukti P-3, vide bukti TIII-2, vide bukti TT1-2 adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang apabila ada badan hukum perdata atau seseorang menuntut agar menyatakan batal dan tidak sah sebuah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, yang menurut hukum merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yaitu **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang** adalah merupakan perbuatan Administrasi, dimana materi gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat III adalah didasarkan bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan Tergugat III dalam proses Tergugat II yang meminta Turut Tergugat III agar menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas \pm 1530 m² yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)** oleh karena itu menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah merupakan suatu tindakan Adminitrasi yang di lakukan oleh Tergugat I karena berdasarkan Pasal 1 huruf C Undang-Undang No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara objek gugatan perkara a quo adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Pemalang adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan wewenangnya dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual

Halaman 50 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.



dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena berdasarkan dalam Bab I Ketentuan Umum Bagian Pertama Pengertian pasal 1 ayat 4 sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dituangkan dalam pasal 1 ayat 10 berbunyi : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa Penggugat disini mendalilkan bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 364 seluas ± 1530 m2 yang tertelak di Desa Pegundan Kec. Petarukan Kab. Pemalang Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama **Tergugat II (Nur Hidayah)** yang di buat oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang) dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang merugikan bagi Penggugat maka daripada itu Penggugat dapat menyampaikan suatu gugatan berdasarkan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 53 ayat 1 yaitu “Orang atau badan hukum 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”, karena obyek kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara telah diperluas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak hanya mempunyai kewenangan untuk **“membatalkan”** suatu Keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara saja namun juga berdasarkan Undang-Undang tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara juga dapat menyatakan suatu keputusan Tata Usaha Negara tersebut menjadi **“tidak sah”**, jadi menurut Majelis Hakim berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 47 dan pasal 48 ayat 1 yaitu “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara dalam hal suatu badan atau Pejabat Tata Usaha



Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara Administratif Sengketa Tata Usaha Negara, maka **batal atau tidak sah** dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi” jadi Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pada praktiknya hal demikian telah pula ada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu Nomor: 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981 yang menyatakan: “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh Instansi lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai hal tersebut di atas, sudah cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat I beralasan, sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai **PENGADILAN NEGERI PEMALANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)** dikabulkan, oleh karena itu Hakim Pengadilan Negeri Pematang **tidak berwenang mengadili perkara ini secara (kompetensi absolut)** sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet onvankelijke Verklaard**);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verklaard) maka tentang pokok perkara maupun eksepsi-eksepsi lainnya dari Para Tergugat maupun dari Para Turut Tergugat serta bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali segala uraian pertimbangan di atas, ternyata Penggugat sebagai pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, biaya perkara patut dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan, Pasal 47 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 132 Rv, Pasal 134 HIR, Pasal 181 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I mengenai Eksepsi yang bersifat absolut (*kompetensi absolut*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.263.000,00 (tiga juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang, pada hari **SELASA** tanggal **1 SEPTEMBER 2020** oleh kami **KADARWOKO, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MAS HARDI POLO, S.H.**, dan **RIBKA NOVITA BONTONG, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, telah diputuskan pada hari KAMIS tanggal **10 SEPTEMBER 2020** dalam persidangan secara elektronik serta dilaksanakan pada Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **DIAN JATI WIWOHO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pematang serta disampaikan pada hari itu juga kepada Kuasa Penggugat melalui prosedur e-litigasi selaku pengguna terdaftar melalui email : widish9@gmail.com, Kuasa Tergugat I melalui email : ikhya.arifin@gmail.com, Kuasa Tergugat II melalui email : misbakhulmunir5373@gmail.com, Kuasa Tergugat III melalui email : lawfirmsbp@gmail.com, Kuasa Turut Tergugat I melalui email : bmtbahtera@yahoo.co.id, Kuasa Turut Tergugat II melalui email : susi_lawyersmg@ymail.com, dan Kuasa Turut Tergugat III melalui email : pmp.kantahpematang@gmail.com.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAS HARDI POLO, S.H.

KADARWOKO, S.H.,M.Hum.

Ttd.

RIBKA NOVITA BONTONG, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

DIAN JATI WIWOHO, S.H.

Perincian Biaya :

Biaya pendaftaran Gugatan	:	Rp. 30.000,-
Biaya ATK	:	Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp. 2.162.000,-
PNBP Panggilan	:	Rp. 70.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 900.000,-
PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,-
Redaksi	:	Rp. 10.000,-
<u>Materai</u>	:	<u>Rp. 6.000,-</u> +
Jumlah	:	Rp. 3.263.000,-

(tiga juta dua ratus enam puluh tiga ribu
rupiah)

Halaman 54 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pml.

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)

