



**PUTUSAN**

**Nomor 2223 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Ny. Dra.KUNTI HERAWATI**, bertempat tinggal di Joho Blok III Nomor 91 C, RT/RW .07/60, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUSYAFAH ACHMAD, S.H., dan ROBBY ANDRIAN, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Mendung Warih Nomor 146, Giwangan, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Terbanding;

melawan

1. **FERRYANTO SAADA**. Bertempat tinggal di Perumahan Malya KAV.B.2 Pusung Utama, RT.011 RW.030, Sinduharjo, Ngaglik, Sleman;
2. **PT.BANK PERKREDITAN RAKYAT ARTHA SUMBER ARUM**, berkedudukan di Jalan Laksda Adisucipto Km.6,5 Nomor 3 Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada FACHIM FAHMI, S.H., Advokat, beralamat di Tegalsari RT. 10 Nomor 18 Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2013;
3. **NOTARIS/PPAT RETNO WARDHANI, S.H.**, berkedudukan di Jalan Buhu Nomor 135 G, Karanggayam CT. VIII, Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada WISNU HARTO, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Buhu CT. VIII/135 G, Karanggayam, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2013;
4. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**, berkedudukan di Jalan Radjinin, Sucen, Triharjo, Sleman;

Hal. 1 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



5. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**  
**DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA**  
**KANTOR WILAYAH IX SEMARANG KANTOR**  
**PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**  
**(KPKNL)**, berkedudukan di Kusumanegara Nomor 11  
Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Dr. **INDRA SURYA**,  
S.H., LL.M. Kepala Biro Bantuan Hukum, Sekretariat  
Jenderal Kementerian Keuangan, dan kawan-kawan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2011;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para  
Pembanding dan Para Turut Terbanding;

dan

**Ir. FIRMANSYAH**, bertempat tinggal di Joho Blok III Nomor 91 C,  
RT/RW .07/60, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten  
Sleman;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat  
I/Terbanding dan Penggugat II/Terbanding telah menggugat sekarang Para  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding dan Para  
Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sleman pada  
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah suami istri yang sah, yang masih dalam  
ikatan perkawinan;
2. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2010 Penggugat I dan Tergugat I telah  
mengadakan perjanjian hutang piutang, dimana Penggugat I telah  
menerima uang pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp60.000.000,00 (enam  
puluh juta rupiah) dengan bunga 5% (lima persen) setiap bulannya dan  
Penggugat I telah menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 11702 /  
Condongcatur, Luas 112 m<sup>2</sup>, yang di atasnya berdiri bangunan rumah (objek  
sengketa) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Tanah dan bangunan milik Bapak Ginanjar;
  - Sebelah Barat : Jalan Kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
  - Sebelah Timur : Tanah dan bangunan milik Bapak Abdul Kadir;

Hal. 2 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas nama Dra. Kunti Herawati ( Penggugat I) kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang. Selain Penggugat I, Ibu Penggugat I bernama Ny.Sumarni pada saat yang sama juga mengadakan perjanjian hutang piutang dengan Tergugat I dengan jumlah hutang yang sama yakni Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan kewajiban bunga 5% (lima persen) setiap bulannya serta dengan jaminan sertifikat Hak milik rumahnya Ibu Penggugat I sendiri;

3. Bahwa dengan telah adanya penyerahan uang jaminan dan penyerahan sertifikat tanah atas nama Penggugat I di atas sebagai Jaminan Hutang, Penggugat I mengira sudah tidak lagi persyaratan lain yang harus dipenuhi, akan tetapi entah kenapa selang beberapa hari kemudian Tergugat I mendatangi Pengugat I dan mengajak Penggugat I datang ke Kantor Tergugat III dengan dalih hanya meminta tanda tangan untuk melengkapi surat perjanjian hutang piutang yang sebelumnya telah disepakati;
4. Bahwa sesampainya di Kantor Tergugat III, kemudian Penggugat I dengan tanpa didampingi suaminya (Penggugat II) diminta menandatangani surat-surat/ berkas-berkas yang menurut Tergugat I hanya untuk melengkapi perjanjian hutang piutang yang telah disepakati sebelumnya;
5. Bahwa pada bulan Agustus dan September 2010, Penggugat I telah memenuhi kewajiban hutangnya dengan membayar bunga 5% (lima persen) setiap bulannya yang masing-masing sebesar Rp3.000,00 ( tiga juta rupiah) kepada Tergugat I, dan pada tanggal 25 Oktober 2010 Penggugat I telah membayar dan melunasi pokok hutangnya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat I demikian juga dengan ibu Penggugat I pada saat yang sama melunasi hutangnya pada Tergugat I;
6. Bahwa pada saat Penggugat I melunasi hutangnya tanggal 25 Oktober 2010, Penggugat I meminta Tergugat I untuk mengembalikan dan menyerahkan sertifikat tanah atas nama Penggugat I (objek sengketa) yang dijadikan jaminan, namun Tergugat I hanya berjanji-janji saja tidak pernah memberikan atau menyerahkan kepada Para Penggugat dan sudah berusaha berulang kali menanyakan kepada Tergugat I, akan tetapi selalu hanya diberikan janji-janji saja;
7. Bahwa tiba-tiba pada akhir bulan Agustus 2011, Para Penggugat mendapat surat tertanggal 23 Agustus 2011 dari Tergugat II yang tidak tertulis disebutkan ditujukan pada siapa tetapi diserahkan pada para Penggugat, Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Yang di dalamnya tertulis : Sertifikat tanah atas nama Penggugat I (objek sengketa)

Hal. 3 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

telah beralih nama Tergugat I dan dijaminan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Para Penggugat;

8. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah menjual tanah objek sengketa, dan tidak pernah menerima pembayaran uang penjualan dari Tergugat I, serta Penggugat II tidak pernah datang ke kantor Tergugat III, serta para Penggugat sampai dengan diajukan gugatan ini masih menguasai objek tanah dan bangunan sengketa serta belum pernah ada penyerahan (*levering*) kepada Tergugat I;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang merekayasa proses balik nama tanah dan bangunan objek sengketa dan kemudian menjamin sertifikat tanah objek sengketa milik Para Penggugat untuk dijadikan jaminan kredit pada Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karena adanya penyalahgunaan keadaan seperti terurai di atas, dengan demikian perjanjian dimaksud mengandung cacat hukum, tidak sah sehingga sudah selakanya dapat dibatalkan menurut hukum atau batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
10. Bahwa dengan demikian semua perjanjian yang dibuat Tergugat I khususnya yang dilakukan dengan Tergugat II berkaitan dengan tanah dan bangunan objek sengketa secara mutatis mutandis batal demi hukum, dan penguasaan Sertifikat Hak Milik objek sengketa secara mutatis mutandis batal demi hukum, dan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat II menjadi tidak sah, sehingga menurut hukum menjadi keharusan Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tanah hak milik objek sengketa kepada Para Penggugat untuk dikembalikan lagi keatas nama semula yakni atas nama Penggugat I;
11. Bahwa Tergugat V ditarik dalam gugatan ini karena telah mengumumkan tanah objek sengketa milik Para Penggugat untuk dilelang dan pihak yang akan melelang tanah objek sengketa;
12. Bahwa Tergugat IV ditarik dalam gugatan ini karena Tergugat IV sebagai pihak yang telah menerbitkan sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I serta sebagai pihak yang berwenang mengembalikan atas nama sertifikat hak milik objek sengketa dalam keadaan semula atas nama Penggugat I;
13. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat merasa sangat dirugikan terutama Kerugian materiil, dikarenakan Para Penggugat harus kesana kemari untuk mengurus sertifikat tanah milik Para Penggugat

Hal. 4 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

serta untuk membayar jasa Advokat yakni sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

14. Bahwa selain kerugian materiil, Para Penggugat juga mengalami kerugian immaterial yaitu akibat pengumuman penjualan lelang yang diumumkan beberapa kali melalui mass media tanggal 22 Agustus 2011 dan 6 September 2011, Para Penggugat merasa tercemar nama baiknya dan jatuh martabatnya, yang terutama mengenai tekanan batin baik dirinya maupun keluarganya, yang apabila dinilai kerugian tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat yang apabila dirinci seluruhnya sebesar :

- Kerugian materiil sebesar Rp 10.000.000,00

- Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00

Jumlah Rp510.000.000,00

Oleh karenanya kerugian tersebut sudah selayaknya apabila dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;

16. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada Yang terhormat Pengadilan negeri Sleman untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini dapat dilaksanakan oleh Para Tergugat;

17. Bahwa gugatan Para Penggugat didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran, mohon kiranya Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi baik dari Para Tergugat, Para Turut Tergugat maupun Pihak lain;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menghentikan segala bentuk proses pelelangan tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat;
- Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan provisi ini;

Dalam Konvensi :

Primair :

Hal. 5 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Perjanjian hutang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dan akta-akta serta surat-surat lainnya yang menjadi dasar peralihan atas nama Sertifikat hak milik tanah dan bangunan objek sengketa atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I serta perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat berlandaskan pada sertifikat hak milik tanah dan bangunan sengketa pada saat menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, batal demi hukum dan atau mohon dibatalkan dengan segala konsekuensinya;
5. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril dan materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) selambat-lambatnya satu minggu setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah hak milik objek sengketa untuk menyerahkannya kepada Penggugat I;
7. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk memulihkan dan atau mengembalikan dalam keadaan semula sertifikat hak milik tanah dan bangunan objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I tanpa syarat dan beban apapun;
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan Pengadilan;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaire :

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Para Penggugat telah mengajukan revisi gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 6 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Halaman 6, Permohonan petitum gugatan, setelah poin 2, ditambah poin 3 sebagai berikut:
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat I telah melunasi kewajiban hutangnya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat I beserta bunganya dan petitum poin Nomor 3 yang telah ada menjadi poin 4 dan seterusnya, sehingga permohonan petitum menjadi sebagai berikut :  
Dalam Konvensi :  
Primair :
  - 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  - 2) Menyatakan dan menetapkan Perjanjian hutang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
  - 3) Menyatakan sebagai hukum Penggugat I telah melunasi kewajiban hutangnya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat I beserta bunganya;
  - 4) Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Para Penggugat;
  - 5) Menyatakan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dan akta-akta serta surat-surat lainnya yang menjadi dasar peralihan atas nama Sertifikat hak milik tanah dan bangunan objek sengketa atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I serta perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat berlandaskan pada sertifikat hak milik tanah dan bangunan sengketa pada saat menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, batal demi hukum dan atau mohon dibatalkan dengan segala konsekuensinya;
  - 6) Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril dan materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - 7) Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah hak milik objek sengketa untuk menyerahkannya kepada Penggugat I;
  - 8) Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk memulihkan dan atau mengembalikan dalam keadaan semula sertifikat hak milik tanah dan

Hal. 7 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

bangunan objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I tanpa syarat dan beban apapun;

9) Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

10) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan Putusan Pengadilan;

11) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Para Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang-tentang kebenarannya;
2. Bahwa di dalam surat gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya, Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan proses peralihan hak, atas objek sengketa sebagaimana disebut dalam posita poin 2, merupakan Perbuatan melawan hukum, sehingga cacat Hukum dan sudah selayaknya dapat dibatalkan menurut hukum. Namun pada faktanya objek sengketa tersebut sudah menjadi atas nama Tergugat I, dengan cara jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yang telah dilakukan secara Prosedur sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang dan merupakan Produk Badan Pertanahan Nasional yang nota bene adalah hasil Keputusan Tata Usaha Negara yang perlu diuji kebenarannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara oleh para Penggugat, mengingat sampai saat ini belum ada Keputusan yang membatalkan atas sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 11702/Condongcatur, seluas 112 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Condongcatur, kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (objek sengketa) atas nama Tergugat I dimaksud dan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara bersifat konkrit, Individual dan Final, bukan di Pengadilan Negeri, sebagaimana gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat;

Hal. 8 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

Berdasarkan uraian di atas, kiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak menerima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Konvensi tersebut di atas, pada Rekonvensi ini, mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat Konvensi II, selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi II;
3. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II dengan Tergugat I dalam Konvensi, tentang Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan objek milik Tergugat Konvensi I, dengan hak Tanggungan tertanggal 6 Agustus 2010 dengan Akta Nomor 22/2010 dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4725/2010 tanggal 31 Agustus 2010 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (Tergugat Konvensi IV) adalah benar adanya;
4. Bahwa akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan mengajukan gugatan ini, yang tidak didasarkan pada alas hak yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga tertundanya pelaksanaan lelang adalah suatu perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II;
5. Bahwa atas apa yang terurai dalam gugatan Rekonvensi ini, yang didasarkan pada suatu fakta yuridis, yang didasarkan pada pembuktian sempurna, maka untuk itu Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan secara hukum sekaligus memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, untuk melaksanakan Lelang, sebagai institusi yang berwenang untuk itu;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat II Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum dan memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, untuk melaksanakan Lelang yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II;

Hal. 9 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika yang terhormat Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III Konvensi menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi dalam gugatan Konvensinya kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat III Konvensi;

2. Bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Sleman mohon untuk tidak diterima (*niet ontvankelijk*), karena sudah menyangkut:

- Kewenangan Absolute yaitu yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri yang sedang melakukan pemeriksaan perkara tersebut dinilai tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut, karena persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri tersebut melainkan wewenang badan peradilan lain yaitu PTUN karena merupakan permasalahan lelang oleh Lembaga KPKNL berkaitan dengan title gugatan Pengugat : Pembatalan Eksekusi oleh lembaga KPKNL sebagaimana, (vide 134 HIR);
- Bahwa Kompetensi berkaitan dengan kewenangan untuk mengadili persoalan tersebut yaitu Kompetensi Relative atau Wewenang Relative yaitu peradilan dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta berkaitan dengan wilayah hukum lembaga KPKNL yang berkedudukan di Yogyakarta sebagaimana ketentuan undang-undang;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*Abscuur Libel*) karena tidak memiliki tujuan pokok yang jelas dalam Titel gugatannya. Karena bila dicermati gugatan Penggugat tidak memiliki tujuan yang jelas karena meliputi :

- Gugatan perbuatan melawan hukum;
- Pembatalan jual beli;

Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi di atas juga merupakan bagian yang tidak Pembatalan Eksekusi Lelang dan Ganti Rugi;

Bahwa tuntutan yang tidak jelas dari Para Penggugat atau tidak sempurnanya gugatan dapat berakibat tidak jelasnya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang menyebabkan gugatan tersebut *Abscuur*

Hal. 10 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



*Libel* atau gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak-pihak Tergugat sehingga menyebabkan tidak diterimanya gugatan karena Abscuur Libel, surat gugatan Penggugat kabur atau tidak terang (*onduidelijk*). oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat *Abscuur Libel* oleh karenanya tidak diterima (*niet ontvankelijk*);

4. Bahwa gugatan Penggugat kurang Subjek Hukumnya (*Plurium litis consortium*) karena ada pihak-pihak yang berkepentingan yang belum ditarik sebagai para pihak dalam gugatan, yang dalam posita dijelaskan turut bertanggung jawab atas terjadinya peralihan objek sengketa, yaitu Pihak Notaris lain yaitu Wibowo Suwardi Ra. Qaljo, S.H., Notaris di Kulonprogo yang terkait dalam pembuatan akta Ikatan Jual Beli Notaril untuk kedua kalinya atas objek tanah yang sama (yang akan kami buktikan nanti);

Dalam Rekonvensi :

Terhadap gugatan konvensi tersebut Tergugat III Konvensi dalam kesempatan ini juga menyampaikan gugatan Rekonvensi yaitu gugatan balik yang diajukan Tergugat III Konvensi terhadap gugatan konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi kepada Tergugat III Konvensi (vide Pasal 132a ayat (1) HIR). Pada dasarnya gugatan rekonvensi ini kami ajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat III (Pasal 132 b HIR jo 158 RBg) sebagai berikut:

1. Bahwa yang telah diterangkan dalam konvensi mohon merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan gugatan rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi III selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi I disebut Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat konvensi II disebut Tergugat Rekonvensi II serta Tergugat konvensi I disebut Turut Tergugat Rekonvensi III;
3. Bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi dalam gugatan konvensinya kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat III/Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa Tergugat konvensi III/Penggugat Rekonvensi sebagai pejabat dibawah sumpah telah menjalankan tugas sebagai PPAT. Sesuai dengan proses dan prosedur yang benar sebagaimana yang telah ditetapkan undang-undang;

Hal. 11 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I bersama suaminya Penggugat II/Tergugat Rekonvensi II sebagai penjual bersama dengan pembeli Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi III datang menghadap Penggugat Rekonvensi untuk melakukan proses jual beli SHM Nomor 11702/Condongcatur, luas 112 m<sup>2</sup>, yang di atasnya berdiri bangunan dengan batas:
  - Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Bapak Ginanjar;
  - Sebelah Barat : Jalan Kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
  - Sebelah Timur : tanah dan Bangunan milik Bapak Abdul Kadir;Dengan bukti pembayaran yang sah berupa kwitansi jual beli sah yang mereka tulis dengan tangan dan ditandatangani oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I di atas meterai dengan transaksi jual beli sebesar Rp123.000.000,00 (seratus dua puluh tiga juta rupiah);
6. Bahwa transaksi jual beli tersebut tertuang dalam akta otentik yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi sebagai pejabat PPAT di Sleman dengan Akta Jual Beli Nomor 1812010 tanggal 8 Juli 2010, sesuai dengan proses dan prosedur yang benar sebagaimana yang telah ditetapkan undang-undang;
  - o Pengecekan sertifikat di BPN Sleman tanggal 6 Juli 2010;
  - o Penandatanganan blanko ssp (penjual) dan ssb (pembeli) serta uang pajak diserahkan pada tanggal 7 Juli 2010 kemudian dibayarkan ke bank BNI Bulaksumar UGM pada tanggal 8 Juli 2010. Penggugat I dan Tergugat I Konvensi Para pihak sebelumnya juga sudah menjelaskan niat mereka untuk jual beli;
  - o Pada tanggal 8 Juli 2010 hari Kamis Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I Konvensi hadir dihadapan Tergugat III Konvensi untuk menandatangani Akta Jual Beli, dimana sebelum Akta Jual Beli Nomor 18/2010 dibacakan oleh Tergugat III Konvensi, para penghadap masing-masing yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat 1 Konvensi telah memperkenalkan identitas diri dan memperlihatkan KTP asli kepada Tergugat III Konvensi, serta memperlihatkan bukti kwitansi jual beli asli yang mereka tulis dengan tangan dan ditandatangani oleh Penggugat I di atas meterai dengan transaksi jual beli sebesar Rp123.000.000,00 (seratus dua puluh tiga juta rupiah);
7. Bahwa kemudian Tergugat III Konvensi pada tanggal 8 Juli 2010 hari Kamis membacakan dan menjelaskan isi dari Akta Jual Beli kepada Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I Konvensi. Setelah Penggugat I, Penggugat II

Hal. 12 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

dan Tergugat I Konvensi memahami benar isinya kemudian mereka membubuhkan tanda tangan Akta Jual Beli di hadapan Tergugat III Konvensi selaku PPAT dan 2 orang saksi karyawan Tergugat III Konvensi;

8. Bahwa kemudian objek sengketa dianggunkan untuk jaminan hutang Tergugat Rekonvensi III kepada PT. Bank Perkreditan Artha Sumber Arum (Tergugat konvensi II) dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat II pada tanggal 06 Agustus 2010 dengan Akta Nomor 22/2010 tanggal 06 Agustus 2010 dan telah diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4725/2010 tanggal 31 Agustus 2010 oleh BPN Sleman;

9. Bahwa kemudian muncul Akta Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris kabupaten Kulonprogo yaitu Wibowo Suwardi Rahmjo, S.H., dengan akta tanggal 26 Oktober 2010 Nomor 04 atas objek yang sarna (objek sengketa) SHM Nomor 11702/Condongcatur, luas 112 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan dengan batas :

- Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Bapak Ginanjar;
- Sebelah Barat : Jalan Kampung;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
- Sebelah Timur : tanah dan Bangunan milik Bapak Abdul Kadir;

Jelas telah terjadi perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III;

9. Bahwa secara sadar dan berencana Para Tergugat Rekonvensi terlibat secara melawan hukum dalam rekayasa peristiwa hukum karena :

Pada tanggal 26 Oktober 2010 Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III secara bersama sama telah melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa untuk kedua kalinya setelah adanya jual beli pertama dan APHT, dapat dibuktikan dari :

- Pada tanggal 8 Juli 2010 Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III telah melakukan Jual Beli dengan akta Jual Beli Nomor 18/2010 di kantor Notaris PPAT Penggugat Rekonvensi;
- Pada tanggal 6 Agustus 2010 telah dipasang Hak Tanggungan oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Sumber Arum ( T ergugat Konvensi II) dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4725/2010 tanggal 13 Agustus 2010 oleh BPN Sleman;

Dimana dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak boleh mengalihkan dengan cara apapun objek hak tanggungan kepada Pihak lain tanpa persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan (Bank/Tergugat Konvensi II);

Hal. 13 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

## 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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi III mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Jual beli antara Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III dengan Akta Jual Beli Nomor 18/2010 tanggal 8 Juli 2010, atas objek sengketa SHM Nomor 11702/Condongcatur, luas 112 m<sup>2</sup>, yang diatasnya berdiri bangunan dengan batas:
  - Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Bapak Ginanjar;
  - Sebelah Barat : Jalan Kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
  - Sebelah Timur : tanah dan Bangunan milik Bapak Abdul Kadir;Adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 18/2010 tertanggal 8 Agustus 2010 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas objek sengketa tertanggal 06 Agustus 2010 dengan akta Nomor 22/2010 tanggal 06 Agustus 2010 dan telah diterbitkan sertifikat HaK Tanggungan Nornor 4725/2010 tanggal 31 Agustus 2010 Oieh BPN Slernan sah menurut hukum;
5. Menyatakan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 126 Oktober 2010 yang dibuat oleh Notaris Wibowo Suwardi Raharjo, S.H., di Kabupaten Kulonprogo dengan atas objek yang sarna (objek sengketa) batal demi hukum;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- o Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Subsida:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon untuk diberikan putusan yang seadil-adilnya, sebagaimana peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

Hal. 14 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1 Bahwa gugatan Para Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat V adalah kabur dan tidak jelas, karena tidak ada kesesuaian antara posita dan petitum gugatan;
- 2.2 Bahwa jelas di dalam petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 3 (tiga) dengan tegas menyebutkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, namun jelas bahwa di dalam posita gugatan Para Penggugat tidak ada satu pun yang menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat V sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- 2.3 Bahwa dikarenakan di dalam posita gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat V, maka menjadikan gugatan tersebut tidak jelas atau kabur. Oleh karena itu sudah sepatutnya atas gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menerima eksepsi dari Tergugat V;
3. Eksepsi Perubahan Gugatan Penggugat Bertentangan Dengan Azas Hukum Acara;
  - 3.1 Bahwa dalam revisi gugatan Penggugat yang merubah petitumnya dengan menambah 1 (satu) poin setelah poin ke-2 (kedua) menjadi poin 3 (tiga) dalam surat gugatan Penggugat), yakni dengan tambahan "Menyatakan sebagai hukum Penggugat I telah melunasi kewajiban hutangnya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat I beserta bunganya", adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;
  - 3.2 Bahwa dapat Tergugat V tegaskan bahwa terhadap perubahan yang dilakukan oleh dilakukan oleh Penggugat adalah penambahan petitum baru di dalam gugatan Penggugat, yang sebelumnya belum pernah ada baik di dalam posita maupun petitumnya;
  - 3.3 Bahwa jelas berdasarkan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Mahkamah Agung Edisi 2007 halaman 58 huruf K angka 2 dengan tegas dinyatakan bahwa "Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil. (Pasal 127 Rv : asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan)";

Hal. 15 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



3.4 Bahwa dikarenakan di dalam perubahan gugatannya Penggugat telah menambah petitum baru, maka berdasarkan pada alasan tersebut di atas terhadap penambahan petitum baru sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 134/PDT.G/2011/PN.SLMN, tanggal 25 April 2012 dengan amar sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Mengabulkan tuntutan provisi untuk seluruhnya;
- Memerintahkan Tergugat V untuk menghentikan segala bentuk proses pelelangan tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat;
- Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan provisi ini;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V, untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KONVENS:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan dan menetapkan Perjanjian hutang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan sebagai hukum Penggugat I telah melunasi kewajiban hutangnya sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat I beserta bunganya;
- Menyatakan sebagai hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan objek sengketa dan akta-akta serta surat-surat lainnya yang menjadi dasar peralihan atas nama sertifikat hak milik tanah dan bangunan objek sengketa atas nama Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I serta perjanjian-perjanjian lainnya yang dibuat berlandaskan pada sertifikat hak milik tanah dan bangunan sengketa pada saat menjadi atas nama Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, batal demi hukum dengan segala konsekuensinya;
- Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah hak milik objek sengketa untuk menyerahkannya kepada Penggugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk memulihkan dan atau mengembalikan dalam keadaan semula sertifikat hak milik tanah dan bangunan objek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I tanpa syarat dan beban apapun;
- Menolak untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.951.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III dan V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 86/PDT/2012/PT.Y, tanggal 29 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III dan V tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 25 April 2012 Nomor 134/Pdt.G/2011/PN Slnm. Yang di mohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvanklijke verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Terbanding-semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Terbanding pada tanggal 28 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2013 diajukan permohonan kasasi tanggal

Hal. 17 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

11 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 134/Pdt.G/2011/PN.Slman jo. Nomor 86/PDT/2012/PTY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat II dan Tergugat I, III, IV, V pada tanggal 26 Maret 2013;
2. Tergugat II pada tanggal 30 April 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat II, III dan V/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 8 April 2013 dan tanggal 30 April 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dan Termohon Banding, telah mengajukan Permohonan Kasasi dalam tenggang waktu sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, oleh karenanya adalah berdasarkan hukum untuk Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan dapat menerima dan memeriksanya;

Tentang Pertimbangan Yang Salah Menerapkan Hukum Atau Tidak Melaksanakan Hukum Acara Perdata Yang Berlaku Atau Telah Salah Melaksanakan Hukum Acara Tersebut;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan apa yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta. yang hanya mendasarkan pada pertimbangan, sebagai berikut: (Vide Halaman 13 s.d 16, Putusan PT. Yogyakarta)

- Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam konvensi, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang ketidak hadirannya Tergugat I selama persidangan perkara *a quo*;

Hal. 18 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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

- Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara seksama dan teliti berkas perkara termasuk fakta-fakta hukum tersebut di atas beserta pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 25 April 2012, Nomor 134/Pdt.G/2011/PN.Slmn, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama khusus terhadap Turut Terbanding – semula Tergugat I (Ferryantho Saada) tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, yang menurut Pengadilan Tinggi bahwa khusus panggilan terhadap Turut Terbanding-semula Tergugat I dalam perkara aquo dilakukan tidak dengan tata cara pemanggilan yang sah menurut hukum, sehingga dapat dianggap tidak pernah ada, dengan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;
- Menimbang, bahwa panggilan yang sah menurut hukum sebagaimana ketentuan Pasal 390 ayat 1 HIR Jo. Pasal 1 Rv yaitu panggilan harus disampaikan ditempat tinggal Tergugat atau tempat domisili pilihan para pihak.
- Menimbang, dan seterusnya.....;

## Tentang Panggilan Dikatakan Sah

3. Bahwa menurut Yahya Harahap panggilan dalam bahasa belanda disebut dengan *convocatie* atau *bijeenroeping*. Sementara itu pengertian panggilan dalam Hukum Acara Perdata yaitu menyampaikan secara Resmi (*official*) dan Patut (*Properly*) kepada pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara di Pengadilan agar memenuhi dan melaksanakan hal-hal yang di minta dan di perintahkan Majelis Hakim atau Pengadilan. Pemanggilan secara Patut adalah bahwa yang bersangkutan telah dipanggil dengan cara pemanggilan menurut Undang-undang, dimana pemanggilan dilakukan oleh Juru sita dengan cara membuat berita acara pemanggilan pihak-pihak, yang dilakukan pada pihak yang bersangkutan atau wakilnya yang sah, dengan memperkirakan tenggang waktu kecuali dalam hal yang sangat perlu, tidak boleh kurang dari 3 hari kerja;

Bahwa kartu tanda penduduk berdasar Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan pada Bab Ketentuan Umum Pasal 1 adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh instansi Pelaksana yang berlaku di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, KTP merupakan Dokumen Kependudukan yang merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana yang

Hal. 19 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang autentik yang dihasilkan dari pelayanan Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan sipil;

Dimana alamat di Kartu Tanda Penduduk merupakan Tempat kediaman sebenarnya yang resmi dan sah menurut Yuridis Formal yang dapat dijadikan sumber menentukan tempat tinggal, sama seperti Kedudukan Badan Hukum dimana badan hukum berkedudukan sesuai dengan apa yang tercantum dalam Anggaran dasar Badan Hukum atau Akta Pendirian Badan Hukum. Dimana hal tersebut menjadi dasar Yuridis Formal menentukan letak kedudukan Subjek Hukum tersebut;

Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan HIR Pasal 390 ayat (1) ayat (2) ayat (3), dimana klasifikasi tata cara pemanggilan berdasarkan diketahui atau tidak diketahuinya tempat tinggal Tergugat atau orang yang dipanggil, ruang lingkup pengertian tempat tinggal seseorang meliputi :

- a) Tempat kediaman atau
- b) Tempat alamat Tertentu atau
- c) Tempat kediaman sebenarnya, yang di maksud adalah tempat secara nyata tinggal yang sah dan resmi dijadikan sumber menentukan tempat tinggal Tergugat terdiri dari beberapa jenis akta atau dokumen yang terpenting diantaranya :
  - 1) Berdasar KTP;
  - 2) Kartu Keluarga;
  - 3) Surat Pajak;
  - 4) Anggaran Dasar Perseroan.( Yahya Harahap Buku Hukum Acara Perdata);

Bahwa disitu jelas alamat di KTP merupakan Tempat kediaman sebenarnya yang resmi dan sah menurut Yuridis Formal yang dapat dijadikan sumber menentukan tempat tinggal;

4. Bahwa menurut Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata mengatakan surat pemanggilan disampaikan kepada Kepala Desa atau Lurah tempat Tergugat tinggal atau berdiam apabila yang bersangkutan dan keluarga tidak di temui Juru Sita di tempat tinggal atau kediamannya, hal itu sesungguhnya agar surat panggilan tersebut akan di terima yang bersangkutan, dimana ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 390 ayat (1) HIR dan Pasal 3 RV, Tata cara Pemanggilan yang di atur dalam Pasal tersebut yaitu :
  - a. Surat Panggilan disampaikan kepada Kepala Desa atau Lurah dimana Tergugat bertempat tinggal atau berdiam;

Hal. 20 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

#### 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)



- b. Penyampaian Surat Panggilan Kepada Kepala Desa atau Lurah tersebut diikuti dengan perintah agar segera menyampaikan surat tersebut kepada Tergugat atau yang bersangkutan;
- c. Pemanggilan adalah sah apabila Kepada Kepala Desa atau Lurah benar-benar menyampaikan panggilan tersebut kepada Tergugat yang bersangkutan;
- d. Relaas atau berita acara pemanggilan disampaikan kembali di persidangan. Hal ini merupakan syarat Formil sahnya penyampaian panggilan untuk menghindari kerugian bagi pihak yang bersangkutan dan untuk menegakkan kepastian hukum dan tata tertib beracara. (Vide : Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cet. 9, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 22);

#### Tentang

Analisa Pemohon Kasasi Terhadap Pertimbangan Hakim Mengenai Panggilan Dalam Perkara *A quo*

5. Bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan hukum atau tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
6. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dan Terbanding mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I berdasarkan pada alamat yang sesuai dan tercantum pada Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku atas nama Ferriyanto Saada dimana pada Kartu Tanda Penduduk Tersebut tertulis alamat Perumahan Malya Kav.B2 Pusung Utama RT. 011/RW.030, Sinduharjo, Ngaglik, Sleman;

Bahwa Kartu Tanda Penduduk berdasar Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan pada Bab Ketentuan Umum Pasal 1 adalah identitas resmi penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana yang berlaku di seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, KTP merupakan Dokumen Kependudukan yang merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Instansi Pelaksana yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang autentik yang di hasilkan dari pelayanan Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan sipil. dimana alamat di Kartu Tanda Penduduk merupakan Tempat kediaman sebenarnya yang resmi dan sah menurut Yuridis Formal yang dapat dijadikan sumber menentukan tempat tinggal, sama seperti Kedudukan Badan Hukum dimana badan hukum berkedudukan sesuai dengan apa

Hal. 21 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



yang tercantum dalam Anggaran dasar Badan Hukum atau Akta Pendirian Badan Hukum. Dimana hal tersebut menjadi dasar Yuridis Formal menentukan letak kedudukan Subyek Hukum tersebut;

Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan Ketentuan HIR Pasal 390 ayat (1) ayat (2) ayat (3), dimana klasifikasi tata cara pemanggilan berdasarkan diketahui atau tidak diketahuinya tempat tinggal Tergugat atau orang yang dipanggil, ruang lingkup pengertian tempat tinggal seseorang meliputi :

- a) Tempat kediaman atau;
- b) Tempat alamat Tertentu atau;
- c) Tempat kediaman sebenarnya, yang di maksud adalah tempat secara nyata tinggal yang sah dan resmi dijadikan sumber menentukan tempat tinggal Tergugat terdiri dari beberapa jenis akta atau dokumen yang terpenting diantaranya :
  1. Berdasar KTP;
  2. Kartu Keluarga;
  3. Surat Pajak;
  4. Anggaran Dasar Perseroan (Yahya Harahap Buku Hukum Acara Perdata);

Bahwa disitu jelas alamat di KTP merupakan Tempat kediaman sebenarnya yang resmi dan sah menurut Yuridis Formal yang dapat dijadikan sumber menentukan tempat tinggal;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat banding yang mengatakan Gugatan Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat dan Termohon Banding menjadi Cacat Formil (*error in pesona*) adalah kurang tepat, dimana berdasar penjelasan di atas dasar Pemohon Kasasi dahulu Penggugat dan Termohon Banding dalam mengajukan Gugatan dimana mengenai kedudukan Tergugat I adalah sudah benar yaitu berdasar pada alamat yang sesuai dan tercantum pada Kartu Tanda Penduduk Tergugat I atas nama Ferriyanto Saada dimana pada Kartu Tanda Penduduk Tersebut tertulis alamat Perumahan Malya Kav.B2 Pusung Utama RT.011/RW .030, Sinduharjo, Ngaglik, Sleman, dan hal tersebut juga di akui oleh Tergugat III dimana bukti yang diajukan berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ferriyanto Saada dimana alamat yang tercantum dalam KTP tersebut adalah Perumahan Malya Kav.B2 Pusung Utama RT.011/RW. 030.Sinduharjo, Ngaglik, Sleman;

7. Bahwa Surat Pemanggilan terhadap Tergugat I yang disampaikan melalui Kepala Desa adalah sudah sah dan benar adanya hal tersebut menurut

Hal. 22 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata mengatakan surat pemanggilan disampaikan kepada kepala desa atau lurah tempat Tergugat tinggal atau berdiam apabila yang bersangkutan dan keluarga tidak di temui Juru Sita di tempat tinggal atau kediamannya, hal itu sesungguhnya agar surat panggilan tersebut akan di terima yang bersangkutan, dimana ketentuan tersebut sesuai dengan Pasal 390 ayat (1) HIR dan Pasal 3 RV, Tata cara Pemanggilan yang di atur dalam Pasal tersebut yaitu :

- a. Surat Panggilan disampaikan kepada Kepala Desa atau Lurah dimana Tergugat bertempat tinggal atau berdiam;
- b. Penyampaian Surat Panggilan Kepada Kepala desa atau lurah tersebut diikuti dengan perintah agar segera menyampaikan surat tersebut kepada Tergugat atau yang bersangkutan;
- c. Pemanggilan adalah sah apabila Kepada Kepala Desa atau Lurah benar-benar menyampaikan panggilan tersebut kepada Tergugat yang bersangkutan;
- d. Relas atau berita acara pemanggilan disampaikan kembali di persidangan. Hal ini merupakan syarat Formil sahnya penyampaian panggilan untuk menghindari kerugian bagi pihak yang bersangkutan dan untuk menegakan kepastian hukum dan tata tertib beracara. (Vide : Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cet. 9, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 22);

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut Pemanggilan yang disampaikan oleh Jurusita terhadap Tergugat I adalah sudah sah dan benar;

8. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim yang mengatakan berdasar relas panggilan untuk Tergugat I terlampir surat dari Kepala Dusun Banteng tanpa Nomor dan tanggal yang di tanda tangani oleh Kepala Dusun Banteng Ismadi dan mengetahui Kepala Desa Sinduharjo dibubuhi cap dan ditanda tangani oleh Drs. Muwardi, yang menerangkan bahwa Ferryanto Saada, laki-laki alamat Perumahan Malya Kav.B2 Pusung Utama RT.011/RW .030 sebagai Tergugat dalam Perkara 134/Pdt.G/2011/PN. Slmn. Tertulis Bahwa sampai saat ini Tergugat sudah tidak beralamat lagi di Dusun Pusung Utama RT.011/RW. 030 kemudian mengatakan Panggilan tersebut tidak sah dan panggilan sebelumnya pun dianggap tidak ada sehingga mengakibatkan gugatan Para Terbanding dahulu Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*) adalah keliru;

Hal. 23 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam fakta persidangan relaas panggilan terhadap Tergugat I adalah berurutan sebagai berikut :

Panggilan Pertama : Relaas tertanggal 6 Oktober 2011 untuk sidang tanggal 11 Oktober 2011 di situ tertulis berita acara juru sita mengatakan “ tidak bertemu dengan dia sendiri karena yang bersangkutan tidak ada di tempat, untuk itu relaas panggilan sidang ini saya laksanakan di kantor Kelurahan Sinduharjo. Disana diterima oleh Bapak Pemerintah desa yaitu Bapak Drs. Murwadi agar secepatnya di sampaikan kepada yang bersangkutan”;

Panggilan Kedua : Relaas tertanggal 28 September 2011 untuk sidang 4 Oktober 2011 di situ tertulis dalam berita acara juru sita mengatakan “Yang bersangkutan sedang tidak ada di tempat, untuk itu relaas panggilan sidang ini saya laksanakan di kantor Kelurahan Sinduharjo. Disana diterima oleh Bapak Pemerintah desa yaitu Bapak Drs. Murwadi agar secepatnya di sampaikan kepada yang bersangkutan”;

Panggilan Ketiga : Relaas tertanggal 20 Oktober 2011 untuk Persidangan Pengadilan Negeri Sleman pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2011 di situ tertulis dalam berita acara juru sita mengatakan” Bertemu serta berbicara dengan Dukuh Banteng menerangkan bahwa orang tersebut sudah tidak berdomisili di Malya Kav. B2 Pusung Utama, selanjutnya relaas panggilan ini kami jalankan melalui Pemerintah Desa Sinduharjo;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Jelas Panggillan Pertama dan Kedua dilaksanakan oleh juru sita melalui alamat Tergugat I kemudian karena Tergugat I tidak berada di alamat lalu di sampaikan melalui Kelurahan;

Bahwa pada Relaas panggilan Pertama dan Kedua yang di sampaikan pada Pemerintahan Desa tidak ada keterangan dari Pemerintahan Desa yang menyatakan bahwa Tergugat I sudah tidak berdomisili pada alamat tersebut. Jadi yang tertulis dalam berita acara menerangkan bahwa yang bersangkutan sedang tidak ada di tempat;

Bahwa baru pada Panggilan ketiga terdapat keterangan dari Pemerintah Desa bahwa orang tersebut sudah tidak berdomisili di Malya Kav. B2 Pusung Utama;

Bahwa Pemerintah Desa dalam hal ini juga tidak memberikan keterangan sejak kapan Tergugat I sudah tidak bertempat tinggal di situ lagi;

Bahwa fakta hukum Tergugat I belum berpindah Penduduk dan Kartu Tanda Penduduknya masih tetap;

9. Bahwa berdasar fakta tersebut seharusnya tidaklah patut Majelis Hakim Pemeriksa Pada Tingkat Banding menilai bahwa panggilan itu tidak sah

Hal. 24 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

### 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)



mendasarkan pada Tergugat I yang sejak diajukan gugatan sudah tidak berdomisili di tempat tersebut. Karena tidaklah pasti sejak kapan, Tergugat I sudah tidak berada di tempat tersebut, tetapi yang pasti berdasarkan Identitas KTP yang resmi, Tergugat I beralamat pada alamat tersebut;

10. Bahwa hal tersebut perlu di kaji lebih dalam dimana dalam keterangan Kepala Dusun hanya mengatakan Turut Terbanding semula Tergugat I sampai saat ini sudah tidak beralamat lagi di Dusun Pusung Utama RT.011/RW. 030 dan tidak ada Penjelasan lanjut mengenai sejak kapan Turut Terbanding semula Tergugat I sudah tidak berada pada kediamannya dan Panggilan tersebut sudah merupakan panggilan Ke 3 (tiga), Pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang memutuskan untuk gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaard*) adalah sangat merugikan Pemohon Kasasi atau Terbanding dahulu Penggugat, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata mengatakan “Ada celah hukum yang dapat di manfaatkan untuk dapat lolos dari jeratan hukum, salah satunya dengan cara merubah alamat tempat tinggal. Hal ini dilakukan agar Gugatan tidak sah dan Pihak Pengadilan kesulitan dalam melakukan Panggilan, menurut Yahya Harahap bila terjadi hal demikian tidak mempengaruhi keabsahan Gugatan di tinjau dari segi kompetensi Relatif demi menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan Penggugat dari kesewenangan dan iktikad buruk Tergugat;  
Bahwa hal tersebut juga tidak memcerminkan asas Peradilan cepat, sederhana dan biaya murah, dengan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvanklijke verklaard* akan mengorbankan sesuatu yang lebih besar yaitu Pencari Keadilan, dan Rasa Keadilan karena dalam faktanya Pemohon Kasasi atau Terbanding dahulu Penggugat telah melandaskan pada alas hak hukum yang benar yaitu mengajukan gugatan berdasarkan Kartu Tanda Penduduk dan alamat tempat tinggal terakhir;
11. Bahwa dengan tidak munculnya Tergugat I yang sejak semula sudah Pemohon Kasasi atau Terbanding dahulu Penggugat jelaskan bahwa hal tersebut menunjukkan Pihak Tergugat I tidak berkeinginan untuk menggunakan dan mempertahankan hak-haknya, dan hal tersebut juga semakin menunjukan Tergugat I adalah penyebab dari semua permasalahan ini sudah merencanakan rencana jahat sedari awal berniat lari dari tanggung jawab dan yang pasti dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 25 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dalam fakta hukumnya Pemohon Kasasi atau Terbanding dahulu Penggugat tetap berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut register perkara Nomor 134/Pdt/G/2011/PN.Slmn tertanggal 25 April 2012 adalah Putusan yang telah tepat dan benar dalam penerapan hukumnya;
13. Bahwa Pemohon Kasasi atau Terbanding dahulu Penggugat memohon agar Majelis Hakim Agung Pemeriksa perkara *a quo* agar dalam pertimbangan hukum membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Pemeriksa Perkara pada tingkat Pengadilan Negeri Sleman kemudian mengambil alih pertimbangan Hukun tersebut dan di jadikan dasar dalam memutus Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 13 Maret 2013 dan jawaban memori tanggal 26 Maret 2013, 8 April 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima/NO, karena gugatan Penggugat cacat formil tidak menunjuk secara tepat alamat dari Tergugat I, sehingga tidak bisa dihadirkan dipersidangan sekalipun telah dipanggil secara tepat pada hal kehadiran dari Tergugat I adalah sangat menentukan mengingat berdasarkan bukti yang diajukan dipersidangan bahwa tanah objek sengketa yang akan dilelang sudah beralih hak dari Penggugat kepada Tergugat I karena telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan akta jual beli dan telah dilakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik dalam sengketa yang dijadikan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Dra.KUNTI HERAWATI tersebut harus ditolak;

Hal. 26 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

### 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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ny. Dra.KUNTI HERAWATI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat tanggal 7 Agustus 2015** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., dan H. Mahdi Soroina Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd./ H. Mahdi Soroina Nasution, S.H., M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,00 +
- Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

*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

Hal. 28 dari 27 hal. Put. Nomor 2223 K/Pdt/2013

**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)

Halaman 28