



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sleman yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SRIATI YULIANA HUTAPEA**, Tempat / Tanggal lahir Rantau Prapat 29 Juli 1968, Alamat Perumahan ALAM HINALANG ASRI Nomor 1, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Wedomartani, Ngemplak - Sleman, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**l a w a n**

1. **CAROLUS WIJOYO ADI NUGROHO**, Tempat / Tgl Lahir: Purworejo, 5 Maret 1979, Alamat Perumahan ALAM HINALANG ASRI Nomor 9, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Wedomartani, Ngemplak – Sleman, Pekerjaan Mantan Dosen;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **DJOKO MARSANTO**, Tempat / Tgl Lahir: Klaten 16 Desember 1954, Alamat Perumahan ALAM HINALANG ASRI Nomor 7, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Pekerjaan Pensiunan TNI AU;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **MUHAMAD JUNAI**, Tempat / Tgl Lahir: Wonosobo, 8 Juni 1989, Alamat Perumahan ALAM HINALANG ASRI Nomor 14, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Wedomartani, Ngemplak – Sleman, Pekerjaan Pegawai UPN Yogyakarta;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Advokat / Pengacara - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “3H ADVOCATES & CONSULTANS”**, yang beralamat kantor di Jl. Tunjung Baru No. B-8, Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Nomor Telepon : (0274) 562116, HP Nomor : 081802653435, 085868068001. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 16 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 18 Maret 2020, Nomr  
203/HK/III/SK.Pdt/2020/PN Smn, para **Tergugat Konvensi/Para Penggugat  
Rekonvensi**;

- Pengadilan Negeri tersebut;
- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 28 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Februari 2020 dengan Nomor Register 60/Pdt.G/2020/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa tanggal 24 Oktober 2018, PENGGUGAT mendapat surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan atas Laporan Polisi Nomor: LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT yang pada intinya TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, melakukan Pengaduan Fitnah sebagaimana diatur dalam Pasal 317 KUHP. PENGGUGAT sangat terkejut, kecewa, sedih atas tindakan TERGUGAT: *"..... dengan sengaja mengajukan pengaduan atau pemberitahuan palsu kepada penguasa, baik secara tertulis maupun untuk dituliskan....."*
- Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak melakukan penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 seperti yang dituduhkan dalam Laporan Polisi tersebut. TERGUGAT tentu sangat sadar akan hal itu semata-mata agar kehormatan atau nama baik PENGGUGAT terserang;
- Bahwa memang betul, suami PENGGUGAT, Dullah Posman Bliord Siahaan yang juga dilaporkan sebagai penipu, adalah developer di Yogyakarta, memiliki perumahan di Wedomartani, Ngemplak – Sleman. Suami saya membeli tanah perumahan itu tahun 2001 dari tiga pemilik tanah, terdiri dari enam sertifikat, luas 3.421 m<sup>2</sup>, dibuat 22 kavling. Sejak tanah itu dibeli, sertifikat menjadi atas nama suami saya, Dullah PB Siahaan. PENGGUGAT dan keluarga bertempat-tinggal di perumahan itu juga. Tahun 2007 keluar peraturan di Pemda Sleman memecah sertifikat perumahan harus atas nama PT. Tahun 2013 suami PENGGUGAT mendirikan PT Marsada Karya Mandiri, suami PENGGUGAT sebagai Direktur Utama, adik sepupunya Direktur, dan PENGGUGAT sebagai Komisaris. Tahun 2018

Halaman 2 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat perumahan itu pecah dan balik nama menjadi atas nama masing-masing pembeli;

- Bahwa dalam kaitannya dengan pengelolaan perumahan itu, mulai dari pemilihan lokasi perumahan tersebut sebelum tanah itu dibeli dan dibangun menjadi perumahan, PENGGUGAT tidak ikut campur, mempercayakan sepenuhnya kepada suami PENGGUGAT. Pada intinya PENGGUGAT hanya mengurus rumah tangga. Oleh karena itu sangat kecewa ketika dituduh melakukan penipuan oleh TERGUGAT, pembeli tanah kavling dan / atau berikutan rumahnya di perumahan itu;
- Bahwa betul, dalam transaksi jual-beli tanah kavling dan/atau berikutan rumah, PENGGUGAT menandatangani Perikatan Jual Beli. Hal itu memang sebagai sesuatu yang seharusnya. Samasekali tidak ada yang keliru ketika PENGGUGAT melakukan itu pada saat suami PENGGUGAT menjual tanahnya sendiri. Kalau suami PENGGUGAT menjual tanah orang lain, dan PENGGUGAT ikut menandatangani PJB, tentu PENGGUGAT turut-serta melakukan kejahatan;
- Bahwa PENGGUGAT tahu persis, tanah yang dijual suami PENGGUGAT sepenuhnya tanah suami PENGGUGAT sendiri, sertifikatnya lengkap dan asli dan sudah menjadi atas nama suami PENGGUGAT sendiri. PENGGUGAT bahkan tahu persis siapa pemilik tanah itu sebelumnya atau dari siapa tanah itu dibeli suami PENGGUGAT. Selama PENGGUGAT dan keluarga bertempat-tinggal di atas tanah tersebut, jauh sebelum ada pembeli di perumahan itu, tidak pernah ada masalah atau mengganggu-gugat PENGGUGAT mendiami tanah perumahan itu;
- Bahwa betul, uang atas transaksi jual-beli tanah kavling dan/atau berikutan rumah, sesuai dengan harga yang disepakati kedua belah pihak, dimasukkan atau ditransfer TERGUGAT ke rekening PENGGUGAT. Tentu itu sebagai hal yang wajar, lumrah suami menjual tanah uang hasil penjualan ditransfer ke rekening isteri. Justru menjadi tidak wajar dan tentu aneh jika seseorang membeli tanah dan uang pembelian itu ditransfer ke rekening isterinya sendiri;
- Bahwa selain kedua hal itu, tidak ada keterlibatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam kaitannya dengan terjadinya transaksi jual-beli tanah dan/atau berikutan rumahnya. Sejak awal, TERGUGAT menghubungi atau berkomunikasi dengan suami PENGGUGAT, lewat *handphone*, kemudian TERGUGAT sampai ke lokasi. PENGGUGAT tidak tahu seperti apa pembicaraan suami PENGGUGAT dengan TERGUGAT. PENGGUGAT tidak

Halaman 3 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu sama sekali kavling nomor berapa yang dibicarakan dengan TERGUGAT, berapa harga per meter persegi, bagaimana sistem pembayarannya, dan lain sebagainya. Sepenuhnya itu menjadi urusan suami PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

- Bahwa tuduhan penipuan oleh TERGUGAT kepada suami PENGGUGAT pun sepenuhnya adalah fitnah. Permasalahan antara suami PENGGUGAT dengan TERGUGAT semata-mata karena sertipikat tanah perumahan itu belum pecah, masing-masing kavling belum mempunyai sertipikatnya sendiri-sendiri, masih sertipikat induk. Tanah itu sepenuhnya tanah suami PENGGUGAT, tidak sengketa. Tanah dan / atau berikut rumahnya sudah ditempati para pembeli, mereka aman nyaman di perumahan itu. Harga tanah kavling itu naik tinggi para pembeli sendiri yang menikmati. Pemilik perumahan tidak memperoleh keuntungan satu rupiah pun karena sertipikat itu belum pecah, bahkan pajak PBB semuanya menjadi tanggungan pemilik perumahan. TERGUGAT pun tahu tertundanya pemecahan sertipikat itu karena bupati Sleman menyalahgunakan kekuasaan (Pasal 421 KUHP) yang merugikan pihak perumahan hingga ratusan juta rupiah. Meskipun demikian, walaupun TERGUGAT merasa dirugikan karena sertipikat itu tertunda pecah, silahkan saja mengajukan gugatan ganti rugi ke PN Sleman dan bukan membuat pengaduan fitnah ke Polda DIY;
- Bahwa ditetapkannya suami PENGGUGAT sebagai tersangka atas laporan tersebut tentu karena adanya keterangan palsu. Sesungguhnya tidak ada penipuan dalam kaitannya dengan tertundanya pemecahan sertipikat perumahan itu, tidak ada unsur Pasal 378 KUHP; *“.....dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.....”*. Sekarang sertipikat perumahan itu sudah pecah, bahkan sudah balik nama menjadi atas nama masing-masing pembeli sesuai dengan kavling yang dibelinya, luasnya tidak berkurang dan ukurannya tidak bergeser satu senti pun dari yang diperjanjian, tanah itu tidak berkurang satu sendok pun. Lalu di mana unsur penipuannya ? Yang terjadi adalah seperti ketentuan Pasal 317 KUHP: *“..... dengan sengaja mengajukan pengaduan atau pemberitahuan palsu kepada penguasa.....”*;
- Bahwa atas pengaduan atau pemberitahuan palsu tersebut, Polda DIY memanggil PENGGUGAT sebagai Terlapor, menerangkan kepada penyidik sesungguhnya PENGGUGAT tidak terlibat sama sekali dalam proses transaksi jual-beli tanah kavling dan/atau berikut rumahnya yang terjadi di perumahan itu. PENGGUGAT hanya ikut menandatangani PJB dan uang

Halaman 4 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas pembelian tanah tersebut ditransfer ke rekening PENGGUGAT. Dalam hal tersebut, PENGGUGAT tidak ada: “...dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum...”, tidak ada tipu muslihat atau rangkaian kebohongan, tidak ada nama palsu atau martabat palsu dan unsur penipuan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP. Kemudian, pada saat PENGGUGAT diperiksa sebagai Terlapor, sertipikat perumahan itu sudah pecah dan ditunjukkan kepada penyidik;

- Bahwa setelah penyidik melakukan pemeriksaan kepada PENGGUGAT dan memberi keterangan sesuai hal yang sesungguhnya seperti telah dikemukakan di atas, selanjutnya PENGGUGAT tidak lagi mendapat panggilan, dan hanya diperiksa sekali itu saja. Dengan kata lain PENGGUGAT tidak ditetapkan sebagai Tersangka. Tentu karena penyidik melihat tidak ada bukti adanya penipuan yang dilakukan PENGGUGAT. Kenyataannya memang PENGGUGAT tidak melakukan unsur penipuan sekecil apa pun;
- Bahwa TERGUGAT sepenuhnya sadar dan secara sengaja mengajukan pengaduan atau pemberitahuan palsu. Hal itu dilakukan *sehingga kehormatan atau nama baik PENGGUGAT terserang* sebagaimana salahsatu unsur Pasal 317 KUHP. TERGUGAT tahu persis bahwa PENGGUGAT tidak pernah mencampuri urusan perumahan itu, hanya karena kebetulan saja PENGGUGAT tinggal di perumahan itu juga sehingga terjadi hubungan sosial sebagai tetangga. Kalau pun TERGUGAT menganggap suami PENGGUGAT sebagai penipu sehingga tertunda pemecahan sertipikat itu, mereka tahu persis bahwa PENGGUGAT tidak pantas dituduh penipu. Jika mereka merasa dirugikan karena tertundanya pemecahan sertipikat itu, mengapa tidak menggugat ke PN Sleman sebagai perdata, mengapa melaporkan ke Polda DIY sebagai penipu, dan apa sebenarnya yang ditipu ?;
- Bahwa hingga Polda DIY mengeluarkan SP3 (Surat Pemberhentian Penyidikan Perkara), PENGGUGAT tidak pernah ditetapkan sebagai Tersangka. Pemberhentian penyidikan yang dimaksud dalam SP3 tersebut adalah dalam kaitannya dengan suami PENGGUGAT. Dipandang tidak cukup bukti yang menyangkut perkara atas nama Dullah PB Siahaan, suami PENGGUGAT, sehingga penyidikannya dihentikan. Seiring dengan dikeluarkannya SP3 atas nama suami PENGGUGAT, dikeluarkan juga “surat pembubaran” penyidik yang diangkat menangani perkara tersebut;

Halaman 5 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian, atas penyelidikan yang dilakukan Polda DIY, tidak ditemukan bukti permulaan yang cukup untuk menetapkan PENGGUGAT sebagai Tersangka. Hal ini tentu merupakan bukti tindakan TERGUGAT, bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan PENGGUGAT;
- Bahwa akibat tindakan TERGUGAT seperti tersebut di atas, menimbulkan kerugian besar kepada PENGGUGAT, baik kerugian materiil khususnya kerugian immateriil. Nama baik dan kehormatan PENGGUGAT sungguh-sungguh tercoreng, kejadian itu menjadi pergunjingan di masyarakat, khususnya di lingkungan keluarga dan teman-teman PENGGUGAT. Ketentuan Pasal 1365 KUH Per.: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;
- Bahwa kerugian materiil akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan TERGUGAT, meliputi: (1) Biaya perjalanan dan transportasi "pulang kampung" untuk konsultasi dengan keluarga Rp10.000.000,00. (2) Honor konsultan hukum dan pendampingan Advokat/Pengacara Rp20.000.000,00. (3) Biaya pendampingan orangtua dan adik atas adanya perkara tersebut Rp15.000.000,00 (4) Biaya pemecahan sertipikat, pajak-pajak, balik nama dan jasa notaris yang akhirnya menjadi beban pemilik perumahan yang seharusnya tanggungan TERGUGAT Rp150.000.000,00 (5) Pendaftaran gugatan Rp2.000.000,00. Total kerugian materiil Rp197.000.000,00. Oleh karena TERGUGAT dalam perkara gugatan ganti rugi ini tiga orang, maka kerugian materiil tersebut dibebankan kepada ketiga TERGUGAT. Dengan demikian masing-masing TERGUGAT dibebankan ganti rugi materiil sebesar Rp65.666.000,00;
- Bahwa kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT akibat tindakan TERGUGAT tentulah sangat besar. Namun melihat dan mempertimbangkan kemampuan finansial TERGUGAT memberi ganti rugi, PENGGUGAT menggugat TERGUGAT ganti rugi immateriil masing-masing Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) saja;

Selanjutnya, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Sleman memutuskan gugatan ini sebagai berikut:

PRIMER



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menetapkan TERGUGAT I Carolus Wijoyo Adi Nugroho, TERGUGAT II Djoko Marsanto, TERGUGAT III Muhamad Junaidi, melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT I Carolus Wijoyo Adi Nugroho, TERGUGAT II Djoko Marsanto, TERGUGAT III Muhamad Junaidi, membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp1.065.666.000,00 (satu milyar enampuluh lima juta enamratus enampuluh enam ribu rupiah);
4. Memerintahkan TERGUGAT I Carolus Wijoyo Adi Nugroho, TERGUGAT II Djoko Marsanto, TERGUGAT III Muhamad Junaidi, membayar ganti rugi materiil secara sekaligus masing-masing sebesar Rp65.666.000,00 (enam puluh lima juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah) paling lama dua minggu dan membayar ganti rugi immateriil masing-masing sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara sekaligus paling lama satu bulan;
5. Menetapkan tanah milik TERGUGAT I, Carolus Wijoyo Adi Nugroho, beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri Nomor 9, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak – Kabupaten Sleman, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 17500, luas tanah 77 m<sup>2</sup>, atas nama Carolus Wijoyo Adi Nugroho, sebagai SITA JAMINAN;
6. Menetapkan tanah milik TERGUGAT II, Djoko Marsanto, beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri Nomor 7, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak – Kabupaten Sleman, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 17498, luas tanah 134 m<sup>2</sup>, atas nama Djoko Marsanto, sebagai SITA JAMINAN;
7. Menetapkan tanah milik TERGUGAT III, Muhamad Junaidi, beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri Nomor 14, Dusun Kregan RT 01 / RW 37, Desa Wedomartani, Kec. Ngemplak – Kabupaten Sleman, dengan sertipikat Hak Milik Nomor 17497, luas tanah 132 m<sup>2</sup>, atas nama Muhamad Junaidi, sebagai SITA JAMINAN;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III menanggung semua biaya perkara secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR:

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 7 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya RAHMAT ARI WIBAWA, SH., Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Condrodimuko Law Office, di Jalan Kesuksesan No. 34, Ngentak, Rt.01/Rw.23, Lojajar, Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY, berdasarkan Surat Kuasa No. 02/SK/CDR/III/2020, tertanggal 19 Maret 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 19 Maret 2020, Nomor 210/HK/III/SK.Pdt/2020/PN Smn dan para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan pada tanggal 8 Juli 2020, selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mencabut Kuasa Hukumnya atas nama RAHMAT ARI WIBAWA, SH., Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Condrodimuko Law Office, di Jalan Kesuksesan No. 34, Ngentak, Rt.01/Rw.23, Lojajar, Sinduharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, DIY, sebagaimana dalam surat pencabutan kuasa tanggal 7 Juli 2020 dan telah menghadap kuasanya yang baru atas nama Nasrul Arsyad, SH. pekerjaan Advokat/Pengacara dan konsultan Hukum, pada Nasrul Arsyad Law Office, yang beralamat di Perum Sleman Permai 1 Blok M.7, Rt.11/Rw.40, Tridadi, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 7 Juli 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 08 Juli 2020, Nomor 483/HK/III/SK.Pdt/2020/PN Smn;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 15 Juli 2020, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menambahkan kuasa baru atas nama Ali Hamasyah Nasikhin, S.H. dan Yuda Praditya, S.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Nasrul Arsyad, S.H. Law Office yang beralamat di Perum Sleman Permai 1 Blok M.7, Rt.11/Rw.40, Tridadi, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Juli 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 15 Juli 2020, Nomor 497/HK/III/SK.Pdt/2020/PN Smn;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 12 Agustus 2020 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mencabut kuasanya atas nama Kuasa Nasrul Arsyad, S.H., Ali Hamasyah Nasikhin, S.H. dan Yuda Praditya, S.H. sebagaimana dalam surat pencabutan kuasa tertanggal 7 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Ikha Tina, S.H.M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 April 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## 1. Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi

### A. **DALAM EKSEPSI :**

#### 1. **Gugatan Penggugat cacat Formil (*Error In Persona*).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Saudara CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi sebagai Tergugat I dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor atas adanya laporan polisi dari Sdri. Isma Nur Afni pada Kepolisian Polda DIY, yaitu berkaitan dengan perbuatan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Drs. Dullah Posman Bliord Siahaan, Psi (suami dari Penggugat), sehingga dalam hal ini tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara dalam Gugatan. Bahwa pemberian keterangan yang dilakukan oleh Tergugat I yang berkapasitas sebagai Saksi Pelapor adalah merupakan suatu kewajiban hukum bagi Tergugat I sebagai warga negara yang taat secara hukumnya (Pasal 1 angka 26 KUHAP), oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukan Saudara CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dalam pokok perkara ini adalah salah pihak (salah subyek hukumnya), sehingga Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau ada saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat I sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata hanya menjalankan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

## 1. Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materil, dikarenakan Gugatan Penggugat yang mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat I adalah tidak benar, hal mana faktanya kerugian yang dimaksud oleh Penggugat tersebut justru akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya, dikarenakan tidak segeranya dilakukan proses pemecahan terhadap sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku **Direktur Utama** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku **Komisaris** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang selanjutnya keduanya berkedudukan sebagai Penjual, sebagaimana telah dinyatakan dan diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa berkaitan dengan adanya laporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY, sebagaimana telah dinyatakan dalam Laporan Polisi No. LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT, untuk selanjutnya telah dianggap selesai, dikarenakan adanya perdamaian antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat), sebagai bukti yaitu adanya Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019, serta adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei

Halaman 10 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, yang diikuti juga telah terpenuhinya hak hukum dari pada Tergugat I, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti kerugian kepada Tergugat I.

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaar*).**

## 2. **Gugatan Penggugat kabur/tidak Jelas (*obscure libels*),**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif / saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta Ganti Kerugian kepada Tergugat I, akan tetapi sisi posita Gugatan Penggugat yang lain tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan Penggugat bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru disebabkan karena belum selesainya pemecahan sertifikat tanah yang dijadikan tanah kavling di Perum. Alam Hinalang Asri, yang mana alasan yang disebabkan tidak jelas atau tidak pasti, padahal berkaitan dengan pemecahan sertifikat tanah kavling adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang dalam hal ini berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dalam hal ini selaku Penjual, sebagaimana telah diakui dan dinyatakan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) adalah berkaitan sudah tidak adanya hubungan hukum lagi antara Tergugat I dengan Penggugat, karena perkara dugaan pidana yang telah dilaporkan oleh Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) pada Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Polisi Nomor: LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah proses hukum yang telah selesai. Hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai dikarenakan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni selaku

Halaman 11 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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

Pelapor dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Terlapor, yang selanjutnya diikuti dengan adanya Pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019. Sedangkan mengenai perihal jual beli tanah kavling No. 11, luas tanah 77 M2, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat I dengan Penggugat bersama Suaminya juga telah selesai, dikarenakan Para Pihak (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan dan Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli) telah menandatangani Akta Jual Beli / AJB No. 144/2019, tertanggal 29 April 2019 dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Sehingga berdasarkan Akta Jual Beli tersebut maka terhadap tanah kavling No. 11, luas tanah 77 M2, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani untuk selanjutnya dapat beralih hak menjadi atas nama CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi, yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Tergugat I. Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas - jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*abscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat I mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

Bahwa selain tersebut diatas **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)** hal mana dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli dengan obyek tanah kavling yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku Penjual dengan Tergugat I (Carolus Wijoyo Adinugroho) selaku Pembeli telah terjadi adanya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 144/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02591 / Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat I (CAROLUS WIJOYO ADINUHROHO, S.Psi, M.Psi ), bahkan dalam sertifikat tersebut

Halaman 12 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh Tergugat I juga sudah diajukan peningkatan hak menjadi tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik / SHM No. 17500/Wedomartani tertanggal 20 Februari 2020. Disamping itu di dalam dasar dalil Gugatan (posita) Penggugat, bahwa Gugatan Penggugat mendasarkan pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya juga dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan Polisi tertanggal 13 Mei 2019, berdasarkan penjelasan tersebut, maka permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sudah sewajarnya telah dianggap selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (**obscuur libel**) Lainnya, dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, selanjutnya dalam positanya menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), sedangkan dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (proses hukum Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut telah selesai, sehingga berdasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat I mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO)**.

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara **feitelijk** melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas **kabur (obscuur libel)**, maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**. Disamping itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67**

Halaman 13 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : “Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat abscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,” dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya Gugatan tidak diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## A. DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi mohon dianggap juga dimasukkan Dalam Konpensi (dalam Pokok Perkara), sebagai alasan / dasar dalam Jawaban Dalam Konpensi (dalam Pokok Perkara).
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 2, hal mana laporan ke Kepolisian adalah merupakan hak setiap warga Negara Indonesia dalam rangka mencari keadilan serta mengupayakan keadilan secara hukumnya, oleh karenanya menjadi hal yang tidak jelas ketika upaya hukum yang dilakukan oleh Ny. Isma Nur Afni dengan melaporkan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Polda DIY adalah dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum “perbuatan fitnah”, apalagi kedudukan hukum Tergugat I yang hanya sebagai Saksi Pelapor, sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam dalil Gugatannya, perlu ditegaskan kembali bahwa adanya laporan ke Kepolisian Polda DIY terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan yang disertai Isteri (Penggugat / Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku Penjual atas tanah kavling, dikarenakan adanya dugaan kesengajaan untuk tidak segera memproses adanya pemecahan tanah kavling yang diikuti adanya proses peralihan hak atas tanah kavling tersebut, sehingga dalam hal ini Tergugat I selaku Pembeli yang beriktikad baik telah mengupayakan secara musyawarah kekeluargaan atas permasalahan tersebut, namun hal tersebut oleh Penggugat bersama Suami (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selalu ditanggapi dengan tidak serius, padahal dalam hal ini Tergugat I sudah memenuhi semua kewajibannya, sehingga menjadikan Tergugat I menjadi kebingungan. Sampai akhirnya pada tanggal 29 April 2019, Akta Jual Beli (AJB) berkaitan dengan proses peralihan hak dapat dilakukan dan ditandatangani oleh Penggugat bersama Suami (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat I dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yaitu dengan AJB No. 144/2019, yang selanjutnya

Halaman 14 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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 Akta Jual Beli tersebut keluarlah Sertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 02591/Wedomartani, luas tanah 77 M2 atas nama CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi, yang dalam hal ini berkedudukan sebagai Tergugat I. Perlu ditegaskan kembali bahwa terjadinya proses Akta Jual Beli sampai terjadi adanya peralihan hak (balik nama) didasarkan karena sebelumnya Sdr. Isma Nur Afni melaporkan peristiwa tersebut kepada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, yang selanjutnya dari proses tersebut terjadilah perdamaian antara Sdr. Dullah Posman Bliord (Suami dari Penggugat) selaku Terlapor / Penjual dengan Sdr. Isma Nur Afni selaku Pelapor / Pembeli, sebagaimana telah dinyatakan di dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019, sehingga dengan berdasarkan hal tersebut maka proses-proses peralihan hak yang wajib dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) bersama Penggugat selaku Penjual baru dapat dilaksanakan. Berdasarkan hal tersebut diatas maka permasalahan hukum yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum "perbuatan fitnah", adalah tidak benar, sehingga dapat dikatakan bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat yang merupakan Istri dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan dengan Tergugat I adalah permasalahan hukum yang sudah selesai, dan sangat tidak mendasar apabila permasalahan hukum ini diungkit / dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya, maka terhadap seluruh dalil Gugatan Penggugat tersebut **haruslah di tolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 3, hal mana dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 yang menyatakan seolah-olah Penggugat merasa tidak bersalah, akan tetapi justru ini memperlihatkan bahwa Penggugat bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual tidak mau tahu tentang kewajibannya selaku Penjual, dimana menurut pemikiran Penggugat yang penting dalam hal ini Penggugat telah menerima haknya yaitu berkaitan dengan adanya pemenuhan kewajiban Tergugat I selaku Pembeli atas tanah kavling yang dibelinya. Oleh karenanya Penggugat bersama Suami (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual yang seharusnya melaksanakan proses pemecahan tanah kavling, dan segera menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti adanya transaksi jual beli tanah secara lunas, yang selanjutnya juga segera melakukan proses peralihan hak dengan atas nama sertifikat menjadi atas nama masing-

Halaman 15 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing Pembeli (salah satunya Tergugat I), ternyata Penggugat tidak melakukannya, bahkan ketika ditanyakan prosesnya sampai dimana oleh Tergugat I, selalu saja Penggugat menjawabnya dengan nada marah (emosional). Berdasarkan hal tersebut sangatlah mendasar, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini **menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 4, hal mana dalam suatu jual beli tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH-Perdata yang berbunyi : **“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”**, yang selanjutnya selaku pihak Penjual dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat setelah menerima pembayaran harga tanah yang disepakati, dengan sendirinya pihak Penjual (Penggugat) berkewajiban untuk menindaklanjuti adanya proses peralihan hak (balik nama sertifikat), yaitu dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB), yang dengan dasar AJB tersebut dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak (balik nama sertifikat), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1459 KUH-Perdata yang berbunyi : **“hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 616 dan Pasal 620 KUH-Perdata : yang pada pokoknya berbunyi “penyerahan barang tidak bergerak harus dilakukan dengan pengumuman akta, secara penyerahan yuridis dihadapan pejabat Notaris”**. Dari kondisi yang demikian terlihat jelas bagaimana hak dan kewajiban Penjual atas tanah kavling yang dalam hal ini sebagai Penggugat. Apalagi berkedudukan sebagai Penjual, Penggugat selaku Istri sudah seharusnya ikut serta melakukan perbuatan hukum dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan, yang dalam hal ini selaku Suami dari Penggugat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga sangat wajar dan sangat beralasan apabila Istri ikut serta dipanggil / dilaporkan dalam suatu permasalahan hukum yang sedang di proses di tingkat Kepolisian berkaitan dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Suami, hal tersebut dapat dilakukan sebagai suatu bentuk pertanggungjawaban hukum ketika seorang Istri ikut serta menandatangani suatu perbuatan hukum (perikatan jual beli / akta jual beli), apalagi uang pembayaran dilakukan melalui transfer ke rekening Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 16 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa perkara ini untuk **menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 5, halaman 6 dan halaman 7, hal mana kalau bicara masalah kerugian, justru yang mengalami kerugian adalah Tergugat I, dimana Tergugat I selaku pembeli tanah yang beriktikad baik dalam normatif hukumnya wajib dilindungi oleh undang – undang, hal mana dalam kewajibannya Tergugat I selaku Pembeli telah dilakukannya, namun hak hukum Tergugat I yang seharusnya menjadi kewajiban dari Penggugat bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan sengaja tidak dilakukannya, sehingga secara *de jure* Tergugat I tidak mempunyai bukti secara tertulis, sampai pada akhirnya baru tanggal 29 April 2019 perbuatan hukum tersebut dapat di proses dengan adanya Akta Jual Beli Tanah / AJB No. 144/2019, yang ditandatangani oleh Tergugat I (selaku Pembeli) dengan Penggugat beserta Suami (Sdr. Dullah PB Siahaan selaku Penjual) dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Dengan demikian berdasarkan hal tersebut sangat terlihat siapa yang sangat dirugikan dalam hal ini, apalagi adanya proses peralihan hak tersebut sebelumnya didasarkan karena adanya Dading Perdamaian (Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019), yang merupakan dasar dari pada penyelesaian permasalahan hukum, hal mana Sdri. Isma Nur Afni sebagai salah satu warga Perum. Alam Hinalang Asri yang juga mempunyai permasalahan hukum yang sama telah melaporkan perbuatan melawan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) kepada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT. Bagaimana bisa dikatakan tidak melawan hukum, ketika terjadi pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Pembeli, tapi Penggugat bersama Suaminya selaku Penjual justru tidak segera memproses adanya peralihan hak (Akta Jual Beli / AJB), bahkan ketika ditanyakan kewajibannya selaku Penjual, Penggugat justru mencoba menghindar, ketika Tergugat I mencoba mendesaknya, Penggugat menanggapi dengan sedikit emosional, padahal secara *de jure* itu merupakan hak dari pada Tergugat I selaku Pembeli yang beriktikad baik. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, **sangatlah mendasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

Halaman 17 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar Gugatan Penggugat adalah tidak benar, dan Penggugat mencoba memutar balikan fakta, hal mana permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sudah selesai, terbukti adanya Akta Jual Beli (AJB) dan telah adanya Proses Balik Nama menjadi atas nama Tergugat I dalam Sertifikat Hak Milik (SHM), kalau dalam hal ini Penggugat mempermasalahkan lagi dengan menjadikan permasalahan tersebut sebagai Dasar Gugatannya, berarti Penggugat mengingkari fakta yang terjadi (mengingkari perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri bersama Suaminya), oleh karenanya mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidak-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

8. Bahwa disamping itu, sebelumnya juga telah terjadi adanya proses hukum yaitu adanya **Gugatan Ganti Rugi** dengan **Nomor Perkara : 261/Pdt.G/2019/PN. Smn**, hal mana Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) berkedudukan sebagai Penggugat, dan Ny. Isma Nur Afni berkedudukan sebagai Tergugat I dan Sdr. Amri Nur Ridwan berkedudukan sebagai Tergugat II, keduanya (Ny. Isma Nur Afni dan Sdr. Amri Nur Ridwan) adalah bagian dari Warga Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana yang menjadi pokok perkara dalam Gugatan Ganti Rugi tersebut sama isinya dengan pokok perkara Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea), dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah **Menolak Gugatan untuk seluruhnya**, walaupun dalam prosesnya Sdr. Dullah PB Siahaan masih mengajukan banding. Dengan berdasarkan amar putusan tersebut, meskipun belum mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan adanya proses banding, namun hal tersebut dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum, bahwa fakta hukum yang terjadi sebenarnya berkaitan dengan Jual Beli Tanah Kavling yang ada di Perumahan Alam Hinalang Asri adalah perbuatan hukum yang sudah selesai, dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya berkaitan dengan hal tersebut, mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidak-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

### A. **DALAM REKONPENSI :**

Halaman 18 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Dalam Rekonpensi ini yang dulunya sebagai Tergugat I Konpensi mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Rekonpensi, yang selanjutnya akan mengajukan **Gugatan Rekonpensi** terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon Dalam Rekonpensi ini yang awalnya sebagai Tergugat I Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat II Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat III Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Rekonpensi, dan yang awalnya berkedudukan sebagai Penggugat Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi dan Dalam Konpensi mohon dianggap juga dimasukkan Dalam Rekonpensi ini, yang selanjutnya sebagai alasan / dasar adanya Gugatan Dalam Rekonpensi.
4. Bahwa pada awalnya, sekira tahun 2007, Penggugat I Rekonpensi melihat iklan umbul-umbul dipinggir jalan, yaitu berupa tanah kavling yang dijual di Perumahan Alam Hinalang Asri, yang masuk wilayah di Dusun Kregan, Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Yang selanjutnya berdasarkan iklan tersebut, sesuai nomor telepon yang tercantum dalam iklan, Penggugat I Rekonpensi selaku Pembeli membuat janji untuk bertemu dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual, di lokasi tanah tersebut berada.
5. Bahwa dalam pertemuan tersebut, Penggugat I Rekonpensi diperlihatkan oleh Tergugat Rekonpensi yang pada waktu pertemuan juga disertai Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan), yaitu berupa akta perusahaan dan berkas-berkas lain yang mendukung, dalam rangka meyakinkan Penggugat I Rekonpensi bahwa Perumahan Alam Hinalang Asri ini dikelola oleh sebuah badan hukum berupa PT. Marsada Karya Mandiri (PT. KMK). Yang pada akhirnya Penggugat I Rekonpensi menjadi tertarik, karena dijanjikan dapat di KPR-kan melalui bank yang ditunjuk, dan pengurusan sertifikat akan cepat jika pembayarannya langsung lunas. Tergugat Rekonpensi beserta Suami (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) juga menjelaskan bahwa status tanah sudah atas nama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM), hal mana Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) sebagai Direktur Utama dan Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) sebagai Komisaris. Pada waktu itu Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan

Halaman 19 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Suami dari Tergugat Rekonpensi) juga menerangkan bahwa Sertifikat masih dalam proses pemecahan di BPN Kabupaten Sleman, sehingga tidak lama lagi bisa balik nama, apabila Penggugat I Rekonpensi mau membeli tanah kavling tersebut, disamping itu sertifikatnya nanti dapat diagunkan.

6. Bahwa sampai pada akhirnya Penggugat I Rekonpensi bersepakat membeli tanah kavling tersebut, dengan posisi tanah di tanah kavling No. 11, dengan Luas tanah 77 M2 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02591/Wedomartani, yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, Dusun Kregan, Kelurahan / Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sekitar pertengahan tahun 2010 Penggugat I Rekonpensi selaku Pembeli telah memenuhi kewajibannya yaitu dengan membayar secara lunas terhadap harga yang telah disepakati melalui transfer Bank BCA ke nomer rekening Ny. Sriati Yuliana Hutapea (Tergugat Rekonpensi).
7. Bahwa setelah melakukan pembayaran lunas, Penggugat I Rekonpensi selalu menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya, **“kapan sertifikat tanahnya selesai prosesnya”**, dan oleh Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya selalu dijawab, **“akan segera selesai”**, dan selalu menjanjikan akan segera selsai dalam beberapa bulan ke depan, namun tidak ada progresnya sama sekali. Sembari menunggu sertifikat selesai yang muncul justru pembeli - pembeli tanah kavling yang lain, yang dapat diartikan Tergugat Rekonpensi dan Suaminya mempunyai kemampuan secara finansial (keuangan) dalam rangka memproses pecah sertifikat terhadap tanah kavling tersebut, namun kenyataannya proses pecah sertifikat tanah kavling tidak juga ada perkembangannya. Penggugat I Rekonpensi mulai dibangunkan rumah diatas tanah kavling No. 11, dengan luas 77 M2, yaitu pada awal tahun 2007, dan sempat terhenti, dan mulai dibangun lagi pada bulan Juni 2009, baru pada bulan Januari 2010 rumah telah selesai dibangun, serta mulai ditempati oleh Penggugat Rekonpensi (Carolus Wijoyo Adinugroho). Pada waktu rumah diserahkan dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Pengembang / Penjual kepada Penggugat I Rekonpensi selaku Pembeli, kondisi rumah belum jadi sempurna, karena pengembang belum melakukan pengecatan atap rumah dan dinding gang rumah sisi timur, listrik pun masih nyambung tempat tetangga sampai kurang lebih selama 1,5 tahun, selain itu Penggugat I Rekonpensi terpaksa melakukan sendiri dengan melepo / mengaci tembok dinding luar sisi barat dengan luas 36 M2, yang sisi selatan dengan luas 25 M2, depan sisi barat teras 9 M2. Artinya Sdr. Dullah Posman

Halaman 20 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Pengembang / Penjual tidak melakukan kewajibannya dengan baik, untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik Penggugat I Rekonpensi beserta fasilitasnya yang diperjanjikan, padahal sudah dibayar dengan lunas. Bahwa setelah rumah selesai dibangun, Penggugat I Rekonpensi kembali menanyakan soal sertifikat tanah kavling yang sudah dibeli lunas tersebut, namun kembali tidak ada kepastian dan kejelasannya tentang progress pengurusan mengenai sertifikat tersebut.

8. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya tidak dapat memberikan kejelasan dan kepastian akan pengurusan sertifikat tanah kavling tersebut, sehingga untuk menjamin kepastian hukum dikarenakan Penggugat I Rekonpensi telah tinggal diatas tanah kavling yang telah dibelinya, maka Penggugat I Rekonpensi selaku Pembeli yang beritikad baik, sekitar awal tahun 2011 mengajak Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) untuk membuat Akta Jual Beli di depan Notaris / PPAT sebagai pegangan / bukti adanya jual beli, akan tetapi Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) tidak mau, dengan alasan sebentar lagi pecah sertifikatnya sudah selesai, jadi sekalian saja, dengan kondisi yang seperti itu akhirnya hanya dibuatkan surat pernyataan. Bahwa dengan adanya surat pernyataan tersebut diharapkan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual / Pengembang segera melakukan pemecahan sertifikat tanah atas tanah yang telah di kavling - kavling tersebut sebagai salah satu bentuk pertanggungjawaban hukumnya sekaligus juga segera menandatangani Akta Jual Beli sebagai bukti terjadinya jual beli tanah secara lunas, namun ternyata ditunggu - tunggu lama tidak juga dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi), padahal sudah jelas bahwa Akta Jual Beli adalah syarat / sebagai dasar utama adanya balik nama sertifikat / peralihan hak.
9. Bahwa Penggugat I Rekonpensi tetap menunggu dengan sabar, sambil terus menanyakan kepada Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) tentang bagaimana progress pengurusan sertifikat tanahnya, namun oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selalu dijawab dengan sesuatu yang tidak pasti. Hal ini semakin membuat resah Penggugat Rekonpensi, apalagi sikap dan karakter dari Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi sendiri yang temperamental dan suka marah – marah, serta bersikap seenaknya sendiri.

Halaman 21 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat I Rekonpensi merasa sangat bingung pada saat itu, setiap meminta kepastian dan kejelasan tentang sertifikat kavling tanah yang dibelinya, Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya selaku pihak Penjual selalu tidak kooperatif, sehingga Penggugat I Rekonpensi berkeluh kesah (curhat) kepada para tetangga warga Perumahan Alam Hinalang Asri, dan ternyata semua warga di perumahan tersebut bernasib sama, yaitu sama – sama tidak mempunyai sertifikat tanah yang dibelinya, padahal Penggugat I Rekonpensi sudah menunggu selama kurang lebih 9 tahun, bahkan ada beberapa warga yang telah dijanjikan sudah lebih dari 10 tahun, namun hasilnya selalu nihil, warga pun juga menceritakan kepada Penggugat I Rekonpensi, bahwa Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi sendiri itu orangnya sulit untuk diajak komunikasi secara baik - baik, dan selalu beralasan macam - macam setiap kali dimintai kejelasan dan kepastian tentang sertifikat tanah.

11. Bahwa melihat situasi dan kondisi yang meresahkan seluruh warga Perumahan Alam Hinalang Asri, serta demi memperoleh kepastian hukum secara *de jure*, karena kalau secara *de facto* Penggugat I Rekonpensi bersama para warga yang lain telah menempati / mendiami dan tinggal di tanah perumahan tersebut, maka Penggugat I Rekonpensi bersama warga perumahan mengupayakan adanya musyawarah mufakat dengan jalan mengajukan permohonan ke Pemerintah Desa Wedomartani untuk dapat memediasi permasalahan hukum tersebut, namun oleh Bapak Lurah Wedomartani permohonan tersebut ditolak, dikarenakan pihak Pemerintah Desa sudah mengetahui perangai / karakter dari pada Tergugat Rekonpensi dan Suaminya yang sulit untuk diajak berkoordinasi serta tidak kooperatif, terbukti dalam forum - forum yang pernah diadakan di kelurahan, Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi kalau mengemukakan pendapat selalu mau menangnya sendiri, dan tidak mau menghargai adanya perbedaan pendapat. Sehingga bersama beberapa warga Perumahan, Penggugat I Rekonpensi pun mendatangi Kantor REI (Realestat Indonesia), karena Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) beserta Tergugat Rekonpensi selalu meyakinkan kepada para pembeli (Warga Perumahan Alam Hinalang Asri) bahwa Sdr. Dullah PB Siahaan beserta Tergugat Rekonpensi dalam usaha sebagai pengembang perumahan telah tergabung dalam keanggotaan REI. Namun REI sendiri juga tidak dapat memediasi, dan mengatakan bahwa Sdr. Dullah PB Siahaan beserta Tergugat Rekonpensi bukanlah anggota REI lagi, yaitu semenjak 3 tahun terakhir. Bahkan pernah Penggugat I Rekonpensi beserta beberapa

Halaman 22 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

warga Perumahan datang ke Kantor Lembaga Perlindungan Konsumen Yogyakarta (LPKY) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk berkonsultasi mengenai permasalahan hukum tersebut, akan tetapi hasilnya tetap nihil.

**12.** Bahwa Penggugat I Rekonpensi beserta beberapa warga Perumahan pun mencoba datang ke Kantor BPN Kabupaten Sleman, dan pihak Kantor BPN Kabupaten Sleman mengatakan bahwa : "sertifikat tidak dapat dipecah karena perumahan belum terbit ijinnya," padahal di awal pembelian tanah, Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selalu mengatakan kepada para calon pembelinya, bahwa sertifikat tidak bermasalah, hanya tinggal proses pecah saja di Kantor BPN Kabupaten Sleman, namun fakta hukumnya ternyata, bahwa Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) telah menyalahi site plant perijinan, sehingga dikenakan denda oleh Dinas Perijinan, namun Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) tidak mau membayarnya, akan tetapi justru melaporkan DPMPPT (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu) ke Polda DIY, namun laporan tersebut pun terhenti, karena pihak Kantor Dinas Perijinan terbukti tidak menyalahi aturan. Akhirnya Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) mengaku dan menyatakan, bahwa memang Ijin belum keluar, dan mengatakan kepada para pembeli termasuk Penggugat I Rekonpensi, bahwa sertifikat terkendala karena Bupati Sleman yang menyalahgunakan wewenang dan pihak DPMPPT (Dinas Perijinan) yang menyalahi aturan. Berdasarkan penjelasan tersebut, **jelas sangat merugikan Penggugat I Rekonpensi beserta para pembeli lainnya. Jika Penggugat I Rekonpensi tahu dari awal bahwa tanah ini bermasalah dan belum berijin, Penggugat I Rekonpensi tidak akan mau membeli tanah tersebut.**

**13.** Bahwa setelah serangkaian upaya mencari solusi dengan musyawarah tidak tercapai, selain itu karena karakter dan perangai dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) yang keras dan emosional, maka Penggugat I Rekonpensi selaku Pembeli yang beritikad baik merasa telah ditipu oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual, maka untuk memperoleh hak hukumnya atas kesepakatan semua Warga Perumahan Alam Hinalang Asri, Penggugat I Rekonpensi bersama-sama dengan warga perumahan mengupayakan secara hukum dengan mencoba berkonsultasi dan berkoordinasi serta mencari solusi dengan mendatangi Kantor Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), dan hasil dari konsultasi

Halaman 23 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

disarankan oleh Petugas Pelayanan untuk melaporkan permasalahan hukum tersebut secara resmi. Sehingga pada tanggal 13 September 2018, Penggugat I Rekonpensi menjadi Saksi Korban / Saksi Pelapor, dan telah di periksa oleh Penyidik Polda DIY, terkait dengan adanya laporan salah satu warga Perumahan Alam Hinalang Asri, yang pada waktu itu diwakili oleh Ny. Isma Nur Afni selaku Pelapor dengan Laporan Polisi Nomor: LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT. Ketika proses Penyidikan berlangsung, ternyata Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) telah ditangkap oleh pihak Kejaksaan Negeri Kabupaten Sleman, atas Kasus Pidana dengan pihak Pembeli sebelumnya, yaitu Bpk. M. Tugas Iriyanto sebagai Pelapor / Korban, dan Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) harus menjalani proses hukuman 1 (satu) tahun penjara di LP. Cebongan, berdasarkan Putusan MARI Nomor: 2205 K/ Pid.Sus/2013, tertanggal 17 April 2014 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa dengan adanya Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dipenjara, maka Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) menemui Penggugat I Rekonpensi beserta para Warga Perumahan yang lain, yang kepentingannya mengajak berdamai, dan berjanji untuk segera memproses sertifikat yang selama ini telah dijanjikan oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi. Menanggapi apa yang menjadi maksud dan tujuan dari Tergugat Rekonpensi tersebut, maka Penggugat I Rekonpensi beserta para Warga Perumahan yang lain, pada akhirnya bersepakat membantu Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) dalam rangka menyelesaikan proses sertifikat tersebut, yaitu dengan membayar semua biaya kewajiban sebagai Pembeli tanah kavling yang timbul terkait dengan adanya proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan proses balik nama (peralihan hak). Berdasarkan kondisi yang demikian, selanjutnya pembuatan AJB tanah kavling yang dibeli Penggugat I Rekonpensi dilakukan di Kantor Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH berdasarkan Akta Jual Beli No. 144/2019, tertanggal 29 April 2019, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani, dengan Surat Ukur tanggal 02/11/2018 No. 02975/Wedomartani / 2018 dengan Luas tanah 77 M2 yang terletak di Dsn. Kregan, Kel./Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, atas nama CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi (Penggugat Rekonpensi / Tergugat I), hal tersebut telah diterima oleh Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 06 Mei 2019. Penggugat I Rekonpensi dengan Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) beserta Tergugat

Halaman 24 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

### 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

Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) pada waktu itu juga berjanji tidak akan mengganggu kenyamanan dan ketenangan hidup Para Pembeli (Para Warga Perumahan Alam Hinalang Asri) dalam hal apa pun, termasuk bentuk tindakan intimidasi yang selama ini telah dialami oleh Para Pembeli (Para Warga Perumahan) yang sudah bertempat tinggal di kavling-kavling tanah tersebut, dan disitu Tergugat Rekonpensi beserta Suami juga berjanji akan membuatkan fasilitas umum perumahan serta membangun jalan dengan conblok, yang memang sudah menjadi kewajibannya Tergugat Rekonpensi beserta Suami selaku Penjual / Pengembang atas tanah kavling serta bangunan rumah sebagaimana diatur dalam **Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.**

**15.** Bahwa sebagai fakta nyata setelah Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) keluar dari penjara, justru Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi sendiri yang kembali berulah lagi, yaitu dengan mengintimidasi Penggugat I Rekonpensi beserta Para Warga Perumahan yang lain, sehingga atas perbuatan Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya yang suka bentak-bentak dan sangat emosional (misalnya : marah-marah dengan petugas kebersihan / tukang sampah, maupun tukang sayur yang masuk ke kawasan perumahan), menyebabkan Penggugat I Rekonpensi beserta Para Warga Perumahan menjadi tidak nyaman, bahkan akibat sikap dan bentakan-bentakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya itu telah membikin trauma bagi istri dan anak-anak Penggugat I Rekonpensi, sampai pada akhirnya Tergugat Rekonpensi tanpa sebab yang jelas, mengajukan **Gugatan Ganti Rugi** pada Pengadilan Negeri Sleman ini. Berdasarkan hal tersebut, **jelas-jelas perbuatan / tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya sangat merugikan kepentingan dan hak hukum dari pada Penggugat I Rekonpensi, sehingga dengan demikian perbuatan hukum / tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya adalah merupakan perbuatan melawan hukum.**

**16.** Bahwa oleh karena akibat dari perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang secara melawan hukum telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I Rekonpensi secara materiil maupun immateriil telah memenuhi unsur dalam **Pasal 1365 KUH-Perdata**, oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat I Rekonpensi mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat

Halaman 25 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus baik materiil maupun in materiil, yang adalah sebagai berikut :

➤ **Kerugian Materiil :**

1. Bahwa biaya kompensasi keterlambatan dalam menyerahkan sertifikat kepada Penggugat I Rekonpensi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, sehingga tanah kavling tidak bisa dikelola secara maksimal, maka dihitung dari pembayaran lunas harga tanah yaitu sekitar bulan Juni 2010 sampai dengan Penggugat I Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp. 2.500.000,- x 113 bulan = Rp. 282.500.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

2. Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat I Rekonpensi untuk pengurusan perijinan penerbitan IMB, membayar pajak-pajak serta administrasi dalam rangka proses peralihan hak / balik nama dan membayar jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri, sejumlah **Rp. 150.000.000, - (seratus lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat I Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp. (282.500.000 + 150.000.000) = Rp. 432.500.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

- **Kerugian Inmateriil**, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi sampai dengan adanya permasalahan hukum ini, pertanggungjawaban moral, serta nama baik dari Penggugat I Rekonpensi, sejumlah **Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah).**

Jadi Total Kerugian materiil dan inmateriil yang dialami Penggugat I Rekonpensi adalah **Rp. (432.500.000 + 1.000.000.000) = Rp. 1. 432. 500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

17. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi mampu untuk membayar uang ganti kerugian yang bertanggung atas keterlambatan menyerahkan sertifikat SHGB kepada Penggugat Rekonpensi, dan akibat permasalahan hukum ini, oleh karenanya mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi yang ada sekarang maupun yang akan ada dikelak kemudian hari, sebagai jaminan atas penyelesaian pembayaran uang ganti rugi yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini.

18. Bahwa oleh karena perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi beserta Suami (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) sebagaimana dinyatakan dalam kesepakatan awal sampai terjadinya Akta Jual Beli (AJB) No. 144/2019, tertanggal 29 April 2019, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I Rekonpensi, maka Penggugat I Rekonpensi mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi menjual lelang terhadap tanah sertifikat SHGB yang belum laku terjual dalam bentuk kavling-kavling tanah melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat I Rekonpensi sejumlah total **Rp. 1.432.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**.

19. Bahwa adalah sangat beralasan untuk menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

20. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat I Rekonpensi berdasarkan alat bukti yang kuat dan sah, yang tidak dapat terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat I Rekonpensi mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, agar terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*uitvoerbarr bij voorrad*).

21. Bahwa berkaitan dengan adanya permasalahan hukum mengenai Perjanjian Jual Beli tanah kavling No. 11, luas tanah 77 M2 yang terletak di Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, hal mana dalam prosesnya Penggugat I Rekonpensi telah berupaya untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan kekeluargaan melalui mediasi di luar Pengadilan mau pun di dalam Pengadilan, namun mediasi tersebut telah gagal, dikarenakan Tergugat Rekonpensi tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan segala permasalahan hukum ini, sehingga tidak ada cara lain untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini, kecuali Penggugat I Rekonpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi pada Pengadilan Negeri Sleman.

Berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, Tergugat I dalam Konpensi / Penggugat I Rekonpensi, mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim

Halaman 27 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa Perkara ini, agar berkenan memberikan putusan yang adalah sebagai berikut :

## **A. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I (CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi ), untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan Gugatan Penggugat, tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## **B. DALAM KONPENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I, untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat dalam Konpensasi untuk seluruhnya, atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini.

## **C. DALAM REKONPENSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi yang Penggugat Rekonsensi ajukan, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap sebagian tanah SHGB No. 02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang merupakan milik Tergugat Rekonsensi dan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonsensi), yang sebagian sudah dipecah menjadi beberapa tanah kavling.
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi yang ada sekarang maupun yang akan ada dikelak kemudian hari yang dimohonkan.
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang tidak memproses berkaitan dengan masalah perijinan atas tanah kavling yang dijual, yang berakibat terlambatnya dalam penyerahan sertifikat SHGB, luas tanah 77 M2, atas nama CAROLUS WIJOYO ADINUHROHO, S.Psi, M.Psi (Penggugat I Rekonsensi), sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 144/2019, tertanggal 29 April 2019, adalah merupakan **perbuatan yang melawan hukum**.

Halaman 28 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah **Rp. 432.500.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**, secara tunai dan sekaligus serta sukarela kepada Penggugat I Rekonpensi, dengan rincian adalah sebagai berikut :

❖ Bahwa biaya kompensasi keterlambatan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat I Rekonpensi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, sehingga tanah kavling tidak bisa dikelola secara maksimal, yang dihitung dari pembayaran lunas harga tanah yaitu pada bulan Juni 2010 sampai dengan Penggugat I Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp2.500.000,00 x 113 bulan = Rp282.500.000,00 (dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

❖ Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat I Rekonpensi untuk pengurusan perijinan penerbitan IMB, membayar pajak-pajak serta administrasi dalam rangka proses peralihan hak / balik nama dan membayar jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri, sejumlah **Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat I Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp(282.500.000 + 150.000.000) = Rp432.500.000,00 (empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

Apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau melaksanakan pembayaran ganti kerugian tersebut secara sukarela, maka dapat dilakukan upaya paksa bila perlu menggunakan aparat Kepolisian Republik Indonesia.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi in materiil secara tunai dan sekaligus sejumlah **Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat I Rekonpensi.**
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi menjual lelang tanah - tanah kavling yang dulunya berasal dari tanah sertifikat SHGB No. 02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang merupakan milik dari Bapak Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea), yang belum laku terjual dalam bentuk kavling - kavling tanah, melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL)

Halaman 29 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat I Rekonpensi sejumlah total **Rp. 1.432.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan dan menetapkan secara hukum, Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara No. 64/Pdt.G/2020/PN. Smn, ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi, (*uitvoerbarr bij voorrad*).
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

2. Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi

### **A. DALAM EKSEPSI:**

#### **1. Gugatan Penggugat cacat Formil (*Error In Persona*).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Sdr. Djoko Marsanto sebagai Tergugat II dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan salah mengenai pihaknya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, karena adanya laporan dari Sdri. Isma Nur Afni kepada Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), berkaitan dengan adanya perbuatan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan beserta Penggugat, tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dan dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukan Saudara Djoko Marsanto sebagai Tergugat II dalam perkara ini adalah keliru pihak (subyek hukum) yang ditarik sebagai Tergugatnya, sehingga

Halaman 30 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau ada saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat II sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

## 2. Gugatan Penggugat mengandung cacat materiiil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiiil, dikarenakan Gugatan Penggugat yg mendalihkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak benar, hal mana fakta nyatanya kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan), dimana permasalahan hukum tersebut timbul dikarenakan adanya permasalahan mengenai proses pemecahan sertifikat tanah SHGB No. 02602 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang belum selesai, hal mana pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Direktur Utama dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT.MKM) yang telah menjual tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa perihal pelaporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY mengenai dugaan adanya perbuatan pidana tersebut adalah telah selesai, hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai sejak adanya Pernyataan Perdamaian yang telah ditandatangani oleh Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) disertai Penggugat, tertanggal 09 Mei 2019 (bukti Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian) serta adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti kerugian kepada Tergugat II.

Halaman 31 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaar*).**

### 3. Gugatan Penggugat kabur/ Tidak Jelas (*obscure libels*).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif/ saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta ganti kerugian kepada Tergugat II, akan tetapi sisi yang lain posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru disebabkan karena adanya belum selesainya pemecahan sertifikat tanah yang dijadikan tanah-tanah kavlingan yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah kavling tersebut adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) selaku Penjual dari pada tanah kavling di Perum. Alam Hinalang Asri, sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, kekaburan Gugatan Penggugat lainnya yaitu mengenai Tergugat II sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat karena perkara dugaan pidana yang dilaporkan oleh Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Penggugat) di Polda DIY sebagaimana dinyatakan dalam LP No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah proses yang sudah selesai, dengan berdasarkan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang juga disertai Penggugat, yang selanjutnya diikuti adanya Pencabutan Laporan Polisi No. LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sedangkan perihal mengenai jual beli tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat II dengan Sdr. Dullah Posman Bliord

Halaman 32 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat, juga merupakan perbuatan hukum yang telah selesai, dikarenakan antara Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) beserta Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat II (Sdr. Djoko Marsanto) telah menandatangani Akta Jual Beli / AJB No. 143/2019, tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tersebut terhadap tanah kavling No. 07, Luas tanah 134 M2, dengan SHGB No. 02586/Wedomartani, yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, juga telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II (Djoko Marsanto). Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*abscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat II mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

Bahwa selain dari pada yang tersebut diatas, **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)** lainnya ialah dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli atas obyek tanah kavling yang masuk dalam lingkungan Perumahan Alam Hinalang Asri yang beralamat di Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat II sudah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 143/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02586/Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat II (Djoko Marsanto), apalagi didalam dasar dalil Gugatan Penggugat, Penggugat mendasarkan adanya proses hukum pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan tertanggal 13 Mei 2019. Bahwa dengan mendasarkan hal tersebut, maka permasalahan hukum yang

Halaman 33 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi antara Penggugat bersama Suaminya dengan Tergugat II sudah selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak - tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (**obscuur libel**), dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, dalam posita Gugatan, Penggugat menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (proses hukum Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut sudah selesai, dengan mendasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat II mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO).**

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara **feitelijk** melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas **kabur (obscuur libel)**, maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / NO (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Disamping itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : "Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,"** dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (**obscuur libel**), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

### **B. DALAM KONPENSI :**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya.

Halaman 34 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi mohon dianggap juga dimasukan Dalam Kompensi (dalam Pokok Perkara), sebagai alasan / dasar dalam Jawaban Dalam Kompensi (dalam Pokok Perkara).
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 2, hal mana laporan ke Kepolisian adalah merupakan hak setiap warga Negara Indonesia dalam rangka mencari keadilan serta mengupayakan keadilan secara hukumnya, oleh karenanya menjadi hal yang tidak jelas ketika upaya hukum yang dilakukan oleh Sdri. Isma Nur Afni dengan melaporkan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Polda DIY adalah dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum "perbuatan fitnah", apalagi kedudukan hukum Tergugat II yang hanya sebagai Saksi Pelapor, sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam dalil Gugatannya, perlu ditegaskan kembali bahwa adanya laporan ke Kepolisian dikarenakan Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual atas tanah kavling tidak kunjung segera memproses adanya pemecahan tanah, serta tidak segera diprosesnya peralihan hak atas tanah kavling, sehingga dalam hal ini Tergugat II selaku Pembeli yang beriktikad baik telah mengupayakan secara musyawarah kekeluargaan atas permasalahan tersebut, namun hal tersebut oleh Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) selalu ditanggapi dengan tidak serius, yang selanjutnya Tergugat II juga telah melunasi semua kewajibannya sebagai Pembeli kepada Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat, sampai pada akhirnya baru pada tanggal 29 April 2019 terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) antara Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat dengan Tergugat II dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yaitu dengan AJB No. 143/2019, tertanggal 29 April 2019, yang selanjutnya berdasarkan AJB tersebut keluarlah Sertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 02586/Wedomartani, luas tanah 134 M2 atas nama Djoko Marsanto (Tergugat II). Akan tetapi proses tersebut terjadi dikarenakan sebelumnya Sdri. Isma Nur Afni yang adalah juga sebagai salah satu pembeli tanah kavling telah melaporkan peristiwa tersebut kepada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, yang selanjutnya dari proses tersebut terjadilah perdamaian diantara Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dengan Sdri. Isma Nur Afni, sebagaimana dinyatakan di dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019, sehingga dengan berdasarkan hal tersebut maka proses-proses peralihan hak yang wajib

Halaman 35 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dilakukan oleh Penggugat beserta Suaminya selaku Penjual baru dapat dilaksanakan. Berdasarkan hal tersebut diatas maka permasalahan hukum yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum “perbuatan fitnah”, adalah tidak benar, sehingga dapat dikatakan bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Penggugat) dengan Sdri. Isma Nur Afni yang diikuti dengan Tergugat II adalah permasalahan hukum yang sudah selesai, dan sangat tidak mendasar apabila permasalahan hukum ini diungkit / dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya, maka terhadap seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut **haruslah di tolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 3, hal mana dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 yang menyatakan seolah-olah Penggugat merasa tidak bersalah, akan tetapi justru ini memperlihatkan bahwa Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual tidak mau tahu tentang kewajibannya selaku Penjual, dimana menurut pemikiran Penggugat yang penting dalam hal ini Penggugat beserta Suaminya telah menerima haknya. Oleh karenanya Penggugat beserta Suaminya yang berkapasitas selaku Penjual sudah seharusnya melaksanakan kewajibannya yaitu dengan memproses pemecahan tanah kavling, dan segera menandatangani Akta Jual Beli / AJB sebagai bukti adanya transaksi jual beli tanah secara lunas, yang selanjutnya juga segera melakukan proses peralihan hak / balik nama dengan atas nama sertifikat menjadi atas nama dari masing-masing Pembeli, akan tetapi ternyata Penggugat dan Suaminya tidak melakukannya, bahkan ketika ditanyakan prosesnya sampai dimana oleh Tergugat II, selalu saja Penggugat beserta Suaminya menjawabnya dengan nada marah (emosional). Berdasarkan hal tersebut sangatlah mendasar, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini **menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya - tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 4, hal mana dalam suatu jual beli tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH-Perdata yang berbunyi : **“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”**, yang selanjutnya selaku pihak Penjual dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat yang disertai Suaminya

Halaman 36 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sdr. Dullah PB Siahaan) setelah menerima pembayaran harga tanah yang disepakati secara lunas, dengan sendirinya pihak Penjual (Penggugat dan Suaminya) berkewajiban untuk menindaklanjuti adanya proses peralihan hak (balik nama sertifikat), yaitu dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB), yang dengan dasar AJB tersebut dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak (balik nama sertifikat), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1459 KUH-Perdata yang berbunyi : **“hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan** menurut Pasal 616 dan Pasal 620 KUH-Perdata : yang pada pokoknya berbunyi **“penyerahan barang tidak bergerak harus dilakukan dengan pengumuman akta, secara penyerahan yuridis dihadapan pejabat Notaris”**. Dari kondisi yang demikian terlihat jelas bagaimana hak dan kewajiban Penjual atas tanah kavling yang dalam hal ini sebagai Penggugat. Apalagi berkedudukan sebagai Penjual, Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dalam hal ini sudah seharusnya mengikutsertakan Penggugat selaku Istri (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga sangat wajar dan sangat beralasan apabila Istri ikut serta dipanggil / dilaporkan dalam suatu permasalahan hukum yang sedang di proses di tingkat Kepolisian, hal tersebut dapat dilakukan sebagai suatu bentuk pertanggungjawaban hukum ketika seorang Istri ikut serta menandatangani suatu perbuatan hukum (Perikatan Jual Beli / Akta Jual Beli), bahkan proses pembayaran lunas ditransferkan masuk melalui rekening Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea). Berdasarkan hal tersebut, mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk **menolak Gugatan Penggugat atau setidak – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 5, 6 dan halaman 7, hal mana kalau bicara masalah kerugian, justru yang mengalami kerugian adalah Tergugat II, dimana Tergugat II selaku pembeli tanah yang beriktikad baik dalam normatif hukumnya wajib dilindungi oleh undang – undang. Bahwa sekitar akhir Desember 2008 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah kavling yang selanjutnya Tergugat II telah memenuhi seluruh kewajibannya selaku Pembeli kepada Sdr. Dullah PB Siahaan disertai juga Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea), yang pada akhirnya proses adanya dasar peralihan hak baru terjadi sekitar tanggal 29 April 2019 melalui Akta Jual Beli Tanah / AJB No. 143/2019, yang ditandatangani oleh Tergugat II (Djoko Marsanto) selaku

Halaman 37 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli dengan Penggugat beserta Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat terlihat siapa yang dirugikan dalam hal ini, apalagi adanya proses peralihan hak tersebut sebelumnya didasarkan adanya Dading Perdamaian (Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019), yang merupakan upaya hukum, dikarenakan Sdri. Isma Nur Afni sebelumnya telah melaporkan perbuatan melawan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Penggugat) pada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT). Bagaimana bisa dikatakan tidak melawan hukum ketika pada bulan Desember 2008 terjadi pemenuhan / pelunasan pembayaran harga tanah kavling secara lunas, namun Penggugat dan Suaminya justru tidak segera memproses adanya peralihan hak (Akta Jual Beli / AJB), bahkan ketika ditanyakan kewajibannya selaku Penjual, Penggugat dan Suaminya justru mencoba menghindar, kalau Tergugat II selaku Pembeli mencoba mendesaknya, Penggugat dan Suaminya menanggapi dengan sedikit emosional, padahal secara de jure itu merupakan hak dari pada Tergugat II selaku Pembeli yang beriktikad baik. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, **sangatlah mendasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

7. Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar Gugatan Penggugat adalah tidak benar, dan Penggugat mencoba memutar balikan fakta, hal mana permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Suaminya dengan Tergugat II sudah selesai, terbukti adanya Dading Perdamaian (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019), kalau Penggugat memperlmasalahakan lagi dengan menjadikan permasalahan tersebut sebagai Dasar Gugatannya, berarti Penggugat mengingkari fakta yang terjadi (mengingkari perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Suaminya), oleh karenanya mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidaknya-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**
8. Bahwa disamping itu, sebelumnya juga telah terjadi adanya proses hukum yaitu adanya **Gugatan Ganti Rugi** dengan **Nomor Perkara : 261/Pdt.G/2019/PN. Smn**, hal mana Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan

Halaman 38 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Suami dari Penggugat) berkedudukan sebagai Penggugat, dan Ny. Isma Nur Afni berkedudukan sebagai Tergugat I dan Sdr. Amri Nur Ridwan berkedudukan sebagai Tergugat II, keduanya (Ny. Isma Nur Afni dan dan Sdr. Amri Nur Ridwan) adalah bagian dari Warga Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana yang menjadi pokok perkara dalam Gugatan Ganti Rugi tersebut sama isinya dengan pokok perkara Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea), dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah **Menolak Gugatan untuk seluruhnya**, walaupun dalam prosesnya Sdr. Dullah PB Siahaan masih mengajukan banding. Dengan berdasarkan amar putusan tersebut, walaupun belum mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan adanya proses banding, namun hal tersebut dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum, bahwa fakta hukum yang terjadi sebenarnya berkaitan dengan Jual Beli Tanah Kavling yang ada di Perumahan Alam Hinalang Asri adalah perbuatan hukum yang sudah selesai, dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya berkaitan dengan hal tersebut, mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

## C. **DALAM REKONPENSİ :**

1. Bahwa Dalam Rekonpensi ini yang dulunya sebagai Tergugat II Konpensi mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonpensi, yang selanjutnya akan mengajukan **Gugatan Rekonpensi** terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon Dalam Rekonpensi ini yang awalnya sebagai Tergugat II Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat I Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat III Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Rekonpensi, dan yang awalnya berkedudukan sebagai Penggugat Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi dan Dalam Konpensi mohon dianggap juga dimasukkan Dalam Rekonpensi, sebagai alasan / dasar dalam Rekonpensi.
4. Bahwa pada awalnya, sekira pertengahan tahun 2008, Penggugat II Rekonpensi (Djoko Marsanto) melihat iklan umbul-umbul dipinggir jalan dan brosur, yaitu berupa penjualan tanah-tanah kavling di wilayah Perumahan

Halaman 39 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Alam Hinalang Asri, yang terletak di Dusun Kregan, Kelurahan / Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan iklan tersebut, sesuai nomor telepon yang tercantum dalam iklan, Penggugat II Rekonpensi selaku Pembeli membuat janji untuk bertemu dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual, di lokasi tanah tersebut berada.

5. Bahwa dalam pertemuan tersebut Penggugat II Rekonpensi diperlihatkan oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) yang disertai Tergugat Rekonpensi, yaitu berupa akta perusahaan dan berkas-berkas lain yang mendukung, dalam rangka meyakinkan Penggugat II Rekonpensi bahwa Perumahan Alam Hinalang Asri ini dikelola oleh sebuah badan hukum berupa PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM), yang pada akhirnya Penggugat II Rekonpensi menjadi tertarik karena dijanjikan pengurusan sertifikat akan cepat jika pembayaran harga atas tanah kavling langsung lunas. Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya juga menjelaskan bahwa status tanah sudah atas nama PT. Marsada Karya Mandiri, hal mana di dalam PT. Marsada Karya Mandiri tersebut Suami Tergugat Rekonpensi (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) sebagai Direktur Utama, sedangkan Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) sebagai Komisaris. Menurut keterangan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) bersama Tergugat Rekonpensi, bahwa Sertifikat atas tanah kavling masih dalam proses pemecahan di BPN Kabupaten Sleman, sehingga tidak lama lagi bisa balik nama, dan Penggugat II Rekonpensi bisa mengagunkan sertifikat tersebut pada usaha perbankan, selain itu urusan berkaitan dengan biaya pemecahan sertifikat tanah menjadi tanggungjawabnya Penjual seluruhnya.
6. Bahwa selanjutnya Penggugat II Rekonpensi tertarik atas penawaran tersebut sampai pada akhirnya terjadilah kesepakatan jual beli terhadap tanah kavling No. 07, dengan Luas tanah 134 M2, yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri. Bahwa kemudian berdasarkan kesepakatan jual beli tersebut sekitar bulan November 2008, Penggugat II Rekonpensi melunasi pembayaran pembelian tanah kavling tersebut pada Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi), sehingga atas dasar hal tersebut, Penggugat II Rekonpensi hanya diberikan kwitansi sebagai tanda terima pembayaran lunas.
7. Bahwa setelah melakukan pembayaran lunas, Penggugat II Rekonpensi selalu menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya (Sdr.

Halaman 40 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dullah PB Siahaan), “**kapan sertifikat tanahnya selesai prosesnya**”, dan oleh Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya selalu dijawab, “**akan segera selesai**”, selain itu Tergugat Rekonpensi dan Suaminya juga selalu menjanjikan akan segera selesai dalam 6 bulan ke depan, namun tidak ada progresnya sama sekali. Sembari menunggu sertifikat selesai, sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) yaitu setelah 10 tanah kavling laku terjual baru akan dipecah tanahnya, maka Penggugat II Rekonpensi pada bulan April 2011 mulai membangun rumah diatas tanah kavling No. 07 dengan luas tanah 134 M2, yang pada akhirnya pada bulan Juni 2011 rumah telah selesai dibangun, selanjutnya pada bulan Desember 2011 Penggugat II Rekonpensi mulai menempati rumah tersebut. Bahwa dengan selesainya pembangunan rumah, maka Penggugat II Rekonpensi kembali menanyakan soal sertifikat tanah kavling yang sudah dibelinya dengan lunas, namun kembali tidak ada kepastian dan kejelasannya tentang progress pengurusan sertifikat tersebut.

8. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) tidak dapat memberikan kejelasan dan kepastian akan pengurusan sertifikat tanah kavling tersebut, sehingga untuk menjamin kepastian hukum dikarenakan Penggugat II Rekonpensi telah tinggal diatas tanah kavling yang telah dibelinya, maka Penggugat II Rekonpensi selaku Pembeli yang beritikad baik, mengajak Tergugat Rekonpensi dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) untuk mengingat kembali apa yang telah menjadi kesepakatan diawal, dan hal tersebut wajar untuk diingatkan kembali serta sangat beralasan karena Penggugat II Rekonpensi melihat bahwa ternyata sudah ada 10 tanah kavling yang telah laku terjual, sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya bahwa : “**kalau sudah 10 tanah kavling terjual, maka akan diadakan pemecahan tanah**”, namun ternyata sampai sudah laku terjual 10 tanah kavling, Akta Jual Beli tidak juga segera dibuat oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya selaku Penjual. Padahal Akta Jual Beli adalah syarat / sebagai dasar adanya balik nama sertifikat / adanya peralihan hak.
9. Bahwa Penggugat II Rekonpensi tetap menunggu dengan sabar, sambil terus menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi dan Suaminya tentang bagaimana progress pengurusan sertifikat tanahnya, namun oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya selalu dijawab dengan sesuatu hal yang tidak pasti. Hal ini semakin membuat resah Penggugat II Rekonpensi, apalagi sikap dan karakter Tergugat Rekonpensi dan Suaminya yang temperamental dan suka marah-marah, serta seenaknya sendiri.

Halaman 41 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat II Rekonpensi merasa sangat bingung pada saat itu, setiap meminta kepastian dan kejelasan tentang sertifikat tanah kavling yang dibelinya, Tergugat Rekonpensi dan Suaminya selaku pihak Penjual selalu tidak kooperatif, sehingga Penggugat II Rekonpensi berkeluh kesah (curhat) kepada para tetangga perumahan, dan ternyata semua warga di perumahan tersebut bernasib sama yaitu tidak mempunyai sertifikat tanah yang dibelinya, bahkan Penggugat II Rekonpensi yang telah dijanjikan sudah menunggu selama 11 tahun, namun hasilnya selalu nihil, warga pun juga menceritakan kepada Penggugat II Rekonpensi, bahwa Tergugat Rekonpensi dan Suaminya itu orangnya sulit untuk diajak komunikasi secara baik-baik, dan selalu beralasan macam-macam setiap dimintai kejelasan dan kepastiannya tentang sertifikat tanah.

11. Bahwa melihat situasi dan kondisi yang meresahkan seluruh warga Perumahan Alam Hinalang Asri, serta demi memperoleh kepastian hukum secara *de jure*, karena kalau secara *de facto* Penggugat II Rekonpensi bersama para warga telah menempati / mendiami dan tinggal di tanah perumahan tersebut, maka Penggugat II Rekonpensi bersama warga perumahan mengupayakan adanya musyawarah mufakat dengan jalan mengajukan permohonan ke Pemerintah Desa Wedomartani untuk dapat memediasi permasalahan tersebut, namun oleh Bapak Lurah Wedomartani permohonan tersebut ditolak, dikarenakan pihak Pemerintah Desa sudah mengetahui perangai / karakter dari pada Tergugat Rekonpensi dan Suaminya yang sulit untuk diajak berkoordinasi serta tidak kooperatif, dan tidak menghargai adanya perbedaan pendapat. Sehingga bersama beberapa warga Perumahan, Penggugat II Rekonpensi pun mendatangi Kantor REI (Realestat Indonesia), karena Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) berserta Tergugat Rekonpensi selalu meyakinkan kepada para pembeli (Warga Perumahan Alam Hinalang Asri) bahwa Sdr. Dullah PB Siahaan beserta Tergugat Rekonpensi dalam usaha sebagai pengembang perumahan telah tergabung dalam keanggotaan REI. Namun REI sendiri juga tidak dapat memediasi, dan mengatakan bahwa Sdr. Dullah PB Siahaan beserta Tergugat Rekonpensi bukanlah anggota REI lagi, yaitu semenjak 3 tahun terakhir. Bahkan pernah Penggugat II Rekonpensi beserta beberapa warga Perumahan datang ke Kantor Lembaga Perlindungan Konsumen Yogyakarta (LPKY) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk berkonsultasi mengenai permasalahan hukum tersebut, akan tetapi hasilnya tetap nihil.

Halaman 42 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Penggugat II Rekonpensi beserta beberapa warga Perumahan pun mencoba datang ke Kantor BPN Kabupaten Sleman, dan pihak Kantor BPN Kabupaten Sleman mengatakan bahwa : “sertifikat tidak dapat dipecah karena perumahan belum terbit ijinnya,” padahal di awal pembelian tanah, Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selalu mengatakan kepada para calon pembelinya, bahwa sertifikat tidak bermasalah, hanya tinggal proses pecah saja di Kantor BPN Kabupaten Sleman, namun fakta hukumnya ternyata, bahwa Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) telah menyalahi site plant perijinan, sehingga dikenakan denda oleh Dinas Perijinan, namun Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) tidak mau membayarnya, akan tetapi justru melaporkan DPMPT (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu) ke Polda DIY, namun laporan pun terhenti, karena pihak Kantor Dinas Perijinan terbukti tidak menyalahi aturan. Akhirnya Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) mengaku dan menyatakan, bahwa memang Ijin belum keluar, dan mengatakan kepada para pembeli termasuk Penggugat Rekonpensi, bahwa sertifikat terkendala karena Bupati Sleman yang menyalahgunakan wewenang dan pihak DPMPT (Dinas Perijinan) yang menyalahi aturan. **Hal ini jelas sangat amat merugikan Penggugat II Rekonpensi beserta para pembeli lainnya. Jika Penggugat II Rekonpensi tahu dari awal bahwa tanah ini bermasalah dan belum berijin, Penggugat II Rekonpensi tentunya tidak akan mau membeli tanah tersebut.**

13. Bahwa setelah serangkaian upaya mencari solusi dengan musyawarah tidak tercapai, selain itu karena karakter dan perangai dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) yang keras dan emosional, maka Penggugat II Rekonpensi selaku Pembeli yang beritikad baik merasa telah ditipu oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual, maka untuk memperoleh hak hukumnya atas kesepakatan semua Warga Perumahan Alam Hinalang Asri, Penggugat II Rekonpensi bersama-sama dengan warga perumahan mengupayakan secara hukum dengan mencoba berkonsultasi dan berkoordinasi serta mencari solusi dengan mendatangi Kantor Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), dan hasil dari konsultasi disarankan oleh Petugas Pelayanan untuk melaporkan permasalahan hukum tersebut secara resmi. Sehingga pada tanggal 13 September 2018, Penggugat II Rekonpensi menjadi Saksi Korban / Saksi Pelapor, dan telah di periksa oleh Penyidik Polda DIY, terkait dengan adanya laporan salah satu

Halaman 43 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

warga Perumahan Alam Hinalang Asri, yang pada waktu itu diwakili oleh Ny. Isma Nur Afni selaku Pelapor dengan Laporan Polisi Nomor: LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT. Ketika proses Penyidikan berlangsung, ternyata Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) telah ditangkap oleh pihak Kejaksaan Negeri Kabupaten Sleman, atas Kasus Pidana dengan pihak Pembeli sebelumnya, yaitu Bpk. M. Tugas Iriyanto sebagai Pelapor / Korban, dan Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) harus menjalani proses hukuman 1 (satu) tahun penjara di LP. Cebongan, berdasarkan Putusan MARI Nomor: 2205 K/ Pid.Sus/2013, tertanggal 17 April 2014 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

**14.** Bahwa dengan adanya Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dipenjara, yang diikuti juga adanya Laporan Polisi Nomor: LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT, maka Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) menemui Penggugat II Rekonpensi beserta para Warga Perumahan yang lain, yang kepentingannya mengajak berdamai, dan berjanji untuk segera memproses sertifikat yang selama ini telah dijanjikan oleh Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi. Menanggapi adanya pernyataan tersebut, selanjutnya Penggugat II Rekonpensi beserta para Warga Perumahan yang telah membeli tanah-tanah kavlingan, pada akhirnya bersepakat untuk membantu Ny. Sriati Yuliana Hutapea (Tergugat Rekonpensi) dalam rangka menyelesaikan proses pecah maupun balik nama sertifikat tersebut, yaitu dengan membayar semua biaya kewajiban sebagai Pembeli tanah kavling yang timbul terkait dengan adanya proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan proses balik nama (peralihan hak). Berdasarkan kondisi yang demikian, selanjutnya pembuatan AJB tanah kavling yang dibeli Penggugat II Rekonpensi dapat dilakukan di Kantor Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH berdasarkan Akta Jual Beli No. 143/2019, tertanggal 29 April 2019, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02586/Wedomartani, Surat Ukur tanggal 02/11/2018 No. 02970/Wedomartani / 2018, dengan Luas tanah 134 M2, yang terletak di Dusun Kregan, Kelurahan / Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, atas nama DJOKO MARSANTO (Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II), hal tersebut diterima oleh Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 06 Mei 2019. Penggugat II Rekonpensi dengan Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) beserta Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) pada waktu itu juga berjanji tidak akan mengganggu kenyamanan dan ketenangan hidup Para Pembeli (Para Warga Perumahan Alam Hinalang Asri) dalam hal

Halaman 44 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa pun, termasuk bentuk tindakan intimidasi yang selama ini dialami oleh Para Pembeli (Para Warga Perumahan) yang sudah bertempat tinggal di kavling-kavling tanah tersebut, dan disitu Tergugat Rekonpensi beserta Suami juga berjanji akan membuatkan fasilitas umum perumahan serta membangun jalan dengan conblok, yang memang seharusnya sudah menjadi kewajibannya Tergugat Rekonpensi beserta Suami selaku Penjual / Pengembang atas tanah kavling serta bangunan rumah sebagaimana diatur dalam **Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.**

**15.** Bahwa sebagai fakta nyata setelah Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) keluar dari penjara, justru Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) dan Tergugat Rekonpensi sendiri yang kembali berulah lagi, yaitu dengan mengintimidasi Penggugat II Rekonpensi beserta Para Warga Perumahan yang lain, sehingga atas perbuatan Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya yang suka bentak-bentak dan sangat emosional (misalnya : marah-marah dengan petugas kebersihan / tukang sampah, maupun tukang sayur yang masuk ke kawasan perumahan), menyebabkan Penggugat II Rekonpensi beserta Para Warga Perumahan menjadi tidak nyaman, bahkan akibat sikap dan bentakan-bentakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya itu telah membikin trauma bagi Istri Penggugat II Rekonpensi maupun anak-anak yang tinggal di lingkungan Perumahan Alam Hinalang Asri, sampai pada akhirnya Tergugat Rekonpensi tanpa sebab yang jelas, mengajukan **Gugatan Ganti Rugi** pada Pengadilan Negeri Sleman ini. Berdasarkan hal tersebut, **jelas-jelas perbuatan / tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya sangat merugikan kepentingan dan hak hukum dari pada Penggugat II Rekonpensi, sehingga dengan demikian perbuatan hukum / tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi beserta Suaminya adalah merupakan perbuatan melawan hukum.**

**16.** Bahwa oleh karena akibat dari perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang secara melawan hukum telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat II Rekonpensi secara materiil maupun inmateriil dan telah memenuhi unsur dalam **Pasal 1365 KUH-Perdata**, oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat II Rekonpensi mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus baik materiil maupun in materiil, yang adalah sebagai berikut :

Halaman 45 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## ➤ **Kerugian Materiil :**

1. Bahwa biaya kompensasi keterlambatan dalam menyerahkan sertifikat kepada Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dan tidak maksimalnya pengelolaan / penguasaan terhadap tanah kavling yang telah dibelinya, yang dihitung dari pembayaran lunas harga tanah pada bulan November 2008 sampai dengan Penggugat II Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp. 2.500.000,- x 149 bulan = Rp. 372.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

2. Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat II Rekonpensi untuk membayar perijinan IMB, membayar pajak-pajak serta administrasi dalam rangka proses pecah mau balik nama sertifikat, dan membayar jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri, yaitu sejumlah **Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat II Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp. 372.500.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 522.500.000,- (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

- ## ➤ **Kerugian Inmateriil,** sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi sampai dengan adanya permasalahan hukum ini, pertanggungjawaban moral, serta nama baik dari Penggugat II Rekonpensi, sejumlah **Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah).**

Jadi Total Kerugian materiil dan inmateriil yang dialami Penggugat II Rekonpensi adalah **Rp. (522.500.000 + 1.000.000.000) = Rp. 1.522.500.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

17. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi mampu untuk membayar uang ganti kerugian yang bertanggung atas keterlambatan menyerahkan sertifikat SHGB kepada Penggugat II Rekonpensi, dan akibat permasalahan hukum ini, oleh karenanya mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang ada sekarang maupun yang akan ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikelak kemudian hari, sebagai jaminan atas penyelesaian pembayaran uang ganti rugi yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini.

18. Bahwa oleh karena perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi bersama Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) yang tidak segera memproses adanya peralihan hak (balik nama) menjadi atas nama dari Penggugat II Rekonpensi, sebagaimana kesepakatan jual beli yang terjadi pada bulan Desember 2008, yang sampai akhirnya baru pada tanggal 29 April 2019 terjadi adanya Akta Jual Beli (AJB) No. 143/2019, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat II Rekonpensi (Djoko Marsanto), maka Penggugat II Rekonpensi mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi menjual lelang tanah sertifikat SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) yang belum laku terjual dalam bentuk kavling-kavling tanah melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai jaminan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat II Rekonpensi sejumlah total **Rp. 1.522.500.000, - (satu milyar lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**.
19. Bahwa adalah sangat beralasan untuk menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan apabila lalai dalam melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
20. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat II Rekonpensi berdasarkan alat bukti yang kuat dan sah, yang tidak dapat terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat II Rekonpensi mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, agar terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*uitvoerbaar bij voorrad*).
21. Bahwa berkaitan dengan adanya permasalahan hukum mengenai perjanjian jual beli tanah kavling No. 07, luas tanah 134 M2 yang terletak di Kelurahan / Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, hal mana dalam prosesnya Penggugat II Rekonpensi telah berupaya untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan kekeluargaan melalui mediasi di luar Pengadilan mau pun di dalam Pengadilan, namun mediasi tersebut telah gagal, dikarenakan Tergugat Rekonpensi tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan segala permasalahan hukum ini, sehingga tidak ada cara lain untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini, kecuali Penggugat II Rekonpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi kepada Pengadilan Negeri Sleman.

Halaman 47 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, agar berkenan memberikan putusan yang adalah sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II (Djoko Marsanto), untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan Gugatan Penggugat, tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## B. DALAM KONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat II, untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya, atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini.

## C. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang Penggugat II Rekonpensi ajukan, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap sebagian tanah SHGB No. 02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang merupakan milik Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi), yang sebagian sudah dipecah menjadi tanah kavling.
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang ada sekarang maupun yang akan ada dikelak kemudian hari yang dimohonkan.
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum perbuatan Tergugat Rekonpensi yang berkaitan dengan tidak diprosesnya masalah perijinan atas tanah (proses balik nama dan peralihan hak), yang berakibat terlambatnya penyerahan sertifikat SHGB No. 02586/Wedomartani, luas tanah 134 M2, atas nama Djoko Marsanto (Penggugat II Rekonpensi)

Halaman 48 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli / AJB No. 143/2019, tertanggal 29 April 2019, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum.

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah **Rp. 522.500.000,- (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)**, secara tunai dan sekaligus serta sukarela kepada Penggugat II Rekonpensi, dengan rincian :

- ❖ Bahwa biaya kompensasi keterlambatan dalam menyerahkan sertifikat kepada Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan dan tidak maksimalnya pengelolaan / penguasaan terhadap tanah kavling yang telah dibelinya, yang dihitung dari pembayaran lunas harga tanah pada bulan November 2008 sampai dengan Penggugat II Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp. 2.500.000,- x 149 bulan = Rp. 372.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

- ❖ Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat II Rekonpensi untuk membayar perijinan IMB, membayar pajak-pajak serta administrasi dalam rangka proses pecah mau balik nama sertifikat, dan membayar jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri, yaitu sejumlah **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat II Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp. 372.500.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 522.500.000,- (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

Apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau melaksanakan pembayaran ganti kerugian tersebut secara sukarela, maka dapat dilakukan upaya paksa bila perlu menggunakan aparat Kepolisian Republik Indonesia.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi in materiil secara tunai dan sekaligus sejumlah **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** kepada Penggugat II Rekonpensi.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi menjual lelang tanah-tanah kavling yang dulunya berasal dari tanah sertifikat SHGB No. 02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PT. MKM) yang merupakan milik dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi), yang belum laku terjual dalam bentuk kavling - kavling tanah, melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai pembayaran ganti rugi kepada Penggugat II Rekonpensi dengan jumlah total **Rp. 1.522.500.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan dan menetapkan secara hukum, Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara No. 64/Pdt.G/2020/PN. Smn, ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi, (*uitvoerbaar bij voorrad*).
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

3. Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi

### **A. DALAM EKSEPSI:**

#### **1. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (*Error In Persona*).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Sdr. Muhamad Junaidi sebagai Tergugat III dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III karena atas laporan dari Sdri. Isma Nur Afni berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Kepolisian Polda DIY, hal mana Tergugat III hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, dan tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dimana dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat III sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Halaman 50 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukkan Sdr. Muhamad Junaidi sebagai Tergugat III dalam perkara ini adalah salah dalam menariknya sebagai pihak (subyek hukum), sehingga Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau adanya saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat III sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

## 2. Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiil, dikarenakan Gugatan Penggugat yg mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat III, pada hal faktanya kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut justru akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya, hal mana perbuatan tersebut dikarenakan tidak segera diprosesnya pemecahan sertifikat tanah atas SHGB No. 02602 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri, dimana proses pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Direktur Utama dan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku Komisaris dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang berkedudukan sebagai Penjual tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa perihal pelaporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY mengenai dugaan adanya perbuatan Pidana tersebut, adalah telah selesai dengan perdamaian, hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai sejak adanya perdamaian antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat, tertanggal 09 Mei 2019 yang tertuang secara tertulis dalam Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian, yang disertai adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei

Halaman 51 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat III.

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaar).**

### 3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscure libels*).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif / saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta ganti kerugian kepada Tergugat III, akan tetapi dalam sisi posita yang lain Gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru sejak tidak segera diprosesnya pemecahan sertifikat tanah sampai adanya peralihan hak (balik nama) terhadap tanah-tanah kavling yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah kavling tersebut adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dan Penggugat sebagai Komisaris yang dalam hal ini selaku Penjual tanah kavling yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, kekaburan Gugatan Penggugat lainnya yaitu mengenai Tergugat III sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat karena perkara dugaan Pidana yang dilaporkan oleh Sdri Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Polda DIY, sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah telah selesai, dengan berdasarkan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) tertanggal 09 Mei 2019 dan Pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni

Halaman 52 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 Mei 2019, sedangkan perihal mengenai jual beli tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat III (Muhamad Junaidi) dengan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) juga telah selesai, karena Tergugat III telah membayar lunas harga tanah kavling No. 14 dengan Luas 132 M2 kepada Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) dengan harga sejumlah Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dan sertifikat tanah kavling SHGB No. 02599/Wedomartani, yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri juga telah selesai dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III (Muhamad Junaidi), berdasarkan Akta Jual Beli / AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat III dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat III mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

Bahwa selain dari pada hal diatas **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)** yang lain ialah dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli dengan obyek tanah kavling yang masuk dalam lingkungan Perumahan Alam Hinalang Asri yang beralamat di Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) dengan Tergugat III sudah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 145/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02599/Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat III (Muhamad Junaidi) bahkan terhadap sertifikat SHGB tersebut sudah meningkat statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik / SHM No. 17497/Wedomartani, apalagi di dalam dasar dalil Gugatan (posita) Penggugat, bahwa Gugatan Penggugat mendasarkan pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September

Halaman 53 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya telah dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan Polisi tertanggal 13 Mei 2019. Bahwa dengan mendasarkan hal tersebut, maka permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Suaminya dengan Tergugat III sudah selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) lainnya, dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, dalam posita Gugatan, Penggugat menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (perkara Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut telah selesai, dengan mendasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat III mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO).**

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara **feitelijk** melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas **kabur (obscuur libel)**, maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**. Disamping itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : "Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,"** dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (*obscuur*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*libel*), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **B. DALAM KOMPENSI :**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi mohon dianggap juga dimasukkan Dalam Kompensi (dalam Pokok Perkara), sebagai alasan / dasar dalam Jawaban Dalam Kompensi (dalam Pokok Perkara).
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 2, hal mana laporan ke Kepolisian adalah merupakan hak setiap warga Negara Indonesia dalam rangka mencari keadilan serta mengupayakan keadilan secara hukumnya, oleh karenanya menjadi hal yang tidak jelas ketika upaya hukum yang dilakukan oleh Sdr. Isma Nur Afni dengan melaporkan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Polda DIY adalah dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum “perbuatan fitnah”, apalagi kedudukan hukum Tergugat III yang hanya sebagai Saksi Pelapor, sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya, perlu ditegaskan kembali bahwa adanya laporan ke Kepolisian dikarenakan Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual atas tanah kavling tidak kunjung segera memproses adanya pemecahan tanah serta adanya proses peralihan hak (balik nama) atas tanah kavling yang telah dibeli oleh Tergugat III, sehingga dalam hal ini Tergugat III selaku Pembeli yang beriktikad baik telah mengupayakan secara musyawarah kekeluargaan atas permasalahan tersebut, namun hal tersebut oleh Penggugat dan Suaminya selalu ditanggapi dengan tidak serius, hal mana Tergugat III telah membayar dengan lunas harga tanah kavling yaitu sejumlah Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) melalui transfer bank pada tanggal 17 April 2017, jumlah tersebut sudah termasuk biaya balik nama (peralihan hak), akan tetapi baru pada tanggal 29 April 2019 Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani oleh Penggugat dan Suaminya dengan Tergugat III dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yaitu dengan AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, yang selanjutnya berdasarkan AJB tersebut keluarlah Sertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 02599/Wedomartani, luas tanah 132 M2 atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III). Akan tetapi

Halaman 55 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua proses tersebut terjadi dikarenakan sebelumnya Sdri. Isma Nur Afni telah melaporkan peristiwa tersebut kepada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, yang selanjutnya dari proses tersebut terjadilah perdamaian antara Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat selaku Istri dengan Sdri. Isma Nur Afni, sebagaimana dinyatakan di dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019, sehingga dengan berdasarkan hal tersebut maka proses-proses peralihan hak yang merupakan kewajiban dari Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) selaku Penjual baru dilaksanakan. Berdasarkan hal tersebut diatas maka permasalahan hukum yang dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum "perbuatan fitnah", adalah tidak benar, sehingga dapat dikatakan bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dan Penggugat dengan Sdri. Isma Nur Afni yang diikuti dengan Tergugat III adalah permasalahan hukum yang sudah selesai, dan sangat tidak mendasar apabila permasalahan hukum ini diungkit / dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya, maka terhadap seluruh dalil Gugatan Penggugat tersebut **haruslah di tolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 3, hal mana dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 yang menyatakan seolah-olah Penggugat merasa tidak bersalah, akan tetapi justru ini memperlihatkan bahwa Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) selaku Penjual tidak mau tahu tentang kewajibannya selaku Penjual, dimana menurut pemikiran Penggugat yang penting dalam hal ini Penggugat dan Suaminya telah menerima haknya (pemenuhan harga tanah kavling sejumlah Rp. 297. 000.000,-). Oleh karenanya Penggugat dan Suaminya selaku Penjual yang seharusnya melaksanakan proses pemecahan tanah kavling, dan segera menandatangani AJB sebagai bukti adanya transaksi jual beli tanah secara lunas, yang selanjutnya juga Penggugat dan Suaminya segera melakukan proses peralihan hak dengan atas nama sertifikat menjadi atas nama masing-masing Pembeli, akan tetapi fakta nyatanya Penggugat dan Suaminya tidak melakukannya, bahkan ketika ditanyakan prosesnya sampai dimana oleh Tergugat III, selalu saja Penggugat dan Suaminya menjawabnya dengan nada marah (emosional). Berdasarkan hal tersebut sangatlah mendasar, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara

Halaman 56 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini **menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 4, hal mana dalam suatu jual beli tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH-Perdata yang berbunyi : **“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”**, yang selanjutnya selaku pihak Penjual dalam perkara ini berkedudukan sebagai Penggugat setelah menerima pembayaran harga tanah yang disepakati secara lunas, dengan sendirinya pihak Penjual (Penggugat dan Suaminya) berkewajiban untuk menindaklanjuti adanya proses peralihan hak (balik nama sertifikat), yaitu dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB), yang dengan dasar AJB tersebut dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak (balik nama sertifikat), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1459 KUH-Perdata yang berbunyi : **“hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan** menurut Pasal 616 dan Pasal 620 KUH-Perdata : yang pada pokoknya berbunyi **“penyerahan barang tidak bergerak harus dilakukan dengan pengumuman akta, secara penyerahan yuridis dihadapan pejabat Notaris”**. Dari kondisi yang demikian terlihat jelas bagaimana hak dan kewajiban Penjual atas tanah kavling yang dalam hal ini sebagai Penggugat. Apalagi berkedudukan sebagai Penjual, Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dalam hal ini harus mengikutsertakan Penggugat selaku Istri (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 36 UU No.1 Thn 1974 tentang Perkawinan, sehingga sangat wajar dan sangat beralasan apabila Istri (Penggugat) ikut serta dipanggil / dilaporkan dalam suatu permasalahan hukum yang sedang di proses di tingkat Kepolisian, hal tersebut dapat dilakukan sebagai suatu bentuk pertanggungjawaban hukum ketika seorang Istri ikut serta menandatangani suatu perbuatan hukum (perikatan jual beli / akta jual beli) apalagi uang pembayaran ditransferkan melalui rekening Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk **menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**
6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin halaman 5, 6 dan halaman 7, hal mana kalau bicara masalah kerugian, justru yang mengalami kerugian adalah Tergugat III, dimana

Halaman 57 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III selaku Pembeli tanah yang beriktikad baik dalam normatif hukumnya wajib dilindungi oleh undang – undang, bahwa ketika awal terjadi kesepakatan jual beli tanah kavling tidak pernah ada legalitas formalnya, satu-satunya dokumen jual beli hanya bukti transfer ke rekening Penggugat, hal tersebut terjadi karena sangat percayanya Tergugat III dengan pihak Penjual (Penggugat dan Suaminya), yang selanjutnya Tergugat III telah membayar harga tanah kavling tersebut dengan lunas sejumlah Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) secara lunas kepada Penggugat dan Suaminya, tertanggal 17 April 2017, akan tetapi terhadap jual beli tanah kavling tersebut baru diproses adanya dasar peralihan hak (balik nama) sekitar tanggal 29 April 2019 melalui Akta Jual Beli Tanah / AJB No. 145/2019, yang telah ditandatangani oleh Tergugat III (Pembeli) dengan Penggugat beserta Suaminya (Penjual) dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, berdasarkan hal tersebut sangat terlihat siapa yang dirugikan dalam hal ini, apalagi adanya proses peralihan hak tersebut sebelumnya didasarkan adanya Dading Perdamaian (Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019), yang merupakan penyelesaian hukum dikarenakan Sdri. Isma Nur Afni melaporkan perbuatan melawan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan disertai Penggugat selaku Istrinya pada Kepolisian Polda DIY dengan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT. Bagaimana bisa dikatakan tidak melawan hukum ketika terjadi pembayaran harga tanah kavling secara lunas dengan jumlah Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan), akan tetapi Penggugat dan Suaminya justru tidak segera memproses adanya peralihan hak (Akta Jual Beli / AJB), bahkan ketika ditanyakan kewajibannya selaku Penjual, Penggugat dan Suaminya justru mencoba menghindar, kalau Tergugat III selaku Pembeli mencoba mendesaknya, Penggugat dan Suaminya menanggapi dengan sedikit emosional, padahal secara de jure itu merupakan hak dari pada Tergugat III selaku Pembeli yang beriktikad baik. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut, **sangatlah mendasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara ini menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

7. Bahwa berdasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar Gugatan Penggugat adalah tidak benar, dan Penggugat mencoba memutar balikan fakta, hal mana permasalahan hukum yang terjadi antara Sdr. Dullah

Halaman 58 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

### 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

Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dan Penggugat dengan Tergugat III dan Sdr. Isma Nur Afni sudah selesai, terbukti adanya Dading Perdamaian (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019), apabila Penggugat mempermasalahkan lagi dengan menjadikan permasalahan tersebut sebagai Dasar Gugatannya, berarti Penggugat mengingkari fakta yang terjadi (mengingkari perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri), oleh karenanya mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidaknya-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

8. Bahwa disamping itu, sebelumnya juga telah terjadi adanya proses hukum yaitu adanya **Gugatan Ganti Rugi** dengan **Nomor Perkara : 261/Pdt.G/2019/PN. Smn**, hal mana Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) berkedudukan sebagai Penggugat, dan Ny. Isma Nur Afni berkedudukan sebagai Tergugat I dan Sdr. Amri Nur Ridwan berkedudukan sebagai Tergugat II, keduanya (Ny. Isma Nur Afni dan Sdr. Amri Nur Ridwan) adalah bagian dari Warga Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana yang menjadi pokok perkara dalam Gugatan Ganti Rugi tersebut sama isinya dengan pokok perkara Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea), dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah **Menolak Gugatan untuk seluruhnya**, walaupun dalam prosesnya Sdr. Dullah PB Siahaan masih mengajukan banding. Dengan berdasarkan amar putusan tersebut, meskipun belum mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan adanya proses banding, namun hal tersebut dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum, bahwa fakta hukum yang terjadi sebenarnya berkaitan dengan Jual Beli Tanah Kavling yang ada di Perumahan Alam Hinalang Asri adalah perbuatan hukum yang sudah selesai, dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Oleh karenanya berkaitan dengan hal tersebut, mohon dengan hormat **Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya / setidaknya-tidaknya Gugatan tersebut tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

## C. DALAM REKONPENSII :

1. Bahwa Dalam Rekonpensi ini yang dulunya sebagai Tergugat III Konpensi mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Rekonpensi, yang selanjutnya akan mengajukan **Gugatan Rekonpensi** terhadap Penggugat Konpensi yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.

Halaman 59 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon Dalam Rekonpensi ini yang awalnya sebagai Tergugat III Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat III Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat II Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonpensi, yang awalnya sebagai Tergugat I Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat I Rekonpensi, dan yang awalnya berkedudukan sebagai Penggugat Konpensi, mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Dalam Eksepsi dan Dalam Konpensi mohon dianggap juga dimasukkan Dalam Rekonpensi ini, yang selanjutnya sebagai alasan / dasar adanya gugatan Dalam Rekonpensi.
4. Bahwa pada awalnya, sekira bulan April 2016, Penggugat III Rekonpensi diberitahu dari temannya yang melihat iklan umbul-umbul dipinggir jalan depan perumahan, yaitu tentang penjualan tanah-tanah kavling yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, Dusun Kregan, Kelurahan / Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan iklan tersebut, sesuai nomor telepon yang tercantum dalam iklan, selanjutnya Penggugat III Rekonpensi selaku Pembeli menelepon serta membuat janji untuk bertemu dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) selaku Penjual, di lokasi tanah tersebut berada.
5. Bahwa dalam pertemuan tersebut Penggugat III Rekonpensi dikasih lihat oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) disertai Tergugat Rekonpensi, yaitu beberapa surat akta perusahaan dan berkas-berkas lain yang mendukung, dalam rangka meyakinkan Penggugat III Rekonpensi bahwa Perumahan Alam Hinalang Asri ini dikelola oleh sebuah badan hukum yang bernama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM). Dengan mendasarkan hal tersebut Penggugat III Rekonpensi menjadi tertarik, dikarenakan dijanjikan juga tentang pengurusan sertifikat yang cepat dengan catatan pembayaran berkaitan dengan harga tanah harus dibayarkan / diserahkan setengah dari total harga kesepakatan, disamping itu Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) juga menjelaskan bahwa status tanah sudah atas nama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) hal mana di dalam perusahaan tersebut Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) berkedudukan sebagai Direktur Utama dan Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) berkedudukan sebagai Komisaris. Berkaitan dengan harga tanah yang ditawarkan adalah sejumlah Rp. 2.250.000,- / meter (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 60 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Luas tanah kavling 132 M2. Menurut keterangan Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi) yang disertai Tergugat Rekonpensi, bahwa terhadap sertifikat tanah kavling masih dalam proses pemecahan di BPN Kabupaten Sleman, sehingga tidak lama lagi bisa balik nama (peralihan hak), dan Penggugat Rekonpensi bisa mengagunkan sertifikat tersebut kepada usaha Perbankan.

6. Bahwa setelah Penggugat III Rekonpensi bernegosiasi soal harganya terjadi kesepakatan jual beli tanah kavling No. 14, Luas tanah 132 M2 dengan Harga sejumlah Rp.297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dimana terhadap harga tanah tersebut sudah termasuk biaya balik nama (peralihan hak). Kemudian pada tanggal 08 April 2016 Penggugat III Rekonpensi langsung membayar sejumlah Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), hal mana pembayaran tersebut merupakan setengah dari total pembayaran berdasarkan harga kesepakatan, dengan mendasarkan apa yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) yang akan segera menguruskan sertifikat tanahnya. Selanjutnya terhadap proses pembayaran tanah kavling yang telah dibelinya, Penggugat III Rekonpensi membayarkannya melalui transfer bank BCA ke nomer rekening atas nama Ny. Sriati Yuliana Hutapea (Tergugat Rekonpensi), dan akhirnya pada tanggal 17 April 2017 Penggugat III Rekonpensi melakukan pelunasan terhadap pembayaran tanah kavling yang telah dibelinya tersebut. Pada waktu selesai pelunasan, oleh Suami Tergugat Rekonpensi (Sdr. Dullah PB Siahaan) dibuatkanlah kwitansi tertanggal 17 April 2017 sebagai tanda terima pembayaran lunas yang bermaterai 6000 ditandatangani oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Tergugat Rekonpensi).
7. Bahwa setelah melakukan pembayaran lunas, Penggugat III Rekonpensi selalu menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi, "**kapan sertifikat tanahnya selesai prosesnya**", dan oleh Tergugat Rekonpensi selalu dijawab, "**akan segera selesai**", serta menjanjikan akan segera selesai, namun hal tersebut tidak ada progresnya sama sekali. Sembari menunggu proses pemecahan sertifikat selesai, yaitu sekitar bulan Maret 2017, Penggugat III Rekonpensi mulai membangun rumah diatas tanah kavling No. 14 dengan luas tanah 132 M2, dan selanjutnya sekitar bulan September 2017 rumah telah selesai dibangun, walau pun belum sempurna akan tetapi oleh Penggugat III Rekonpensi rumah tersebut mulai ditempati. Bahwa setelah rumah selesai dibangun Penggugat III Rekonpensi kembali menanyakan soal sertifikat tanah kavling yang sudah dibeli lunas tersebut,

Halaman 61 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

namun kembali tidak ada kepastian dan kejelasannya tentang progress pengurusan sertifikat tersebut.

8. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi tidak dapat memberikan kejelasan dan kepastian akan pengurusan sertifikat tanah kavling tersebut, sehingga untuk menjamin kepastian hukum dikarenakan Penggugat III Rekonpensi telah tinggal diatas tanah kavling yang telah dibelinya, maka Penggugat III Rekonpensi sebagai Pembeli yang beritikad baik, kembali menanyakan kepada Suami Tergugat Rekonpensi dan mengajak untuk membuat Akta Jual Beli di depan Notaris / PPAT atas tanah kavling tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonpensi dan Suaminya tidak pernah mau, jadi satu-satunya pegangan Penggugat III Rekonpensi hanya selebar kwitansi pelunasan tertanggal 17 April 2017. Padahal Akta Jual Beli adalah syarat atau sebagai dasar adanya balik nama (peralihan hak) atas sertifikat tanah.
9. Bahwa Penggugat III Rekonpensi tetap menunggu dengan sabar, sambil terus menanyakan kepada Tergugat Rekonpensi dan Suaminya tentang bagaimana progress pengurusan sertifikat tanahnya, namun oleh Tergugat Rekonpensi dan Suaminya selalu dijawab dengan sesuatu yang tidak pasti. Hal ini semakin membuat resah Penggugat III Rekonpensi, apalagi sikap dan karakter Tergugat Rekonpensi dan Suaminya yang temperamental, suka marah-marah serta seenaknya sendiri.
10. Bahwa Penggugat III Rekonpensi merasa sangat bingung pada saat itu, setiap meminta kepastian dan kejelasan tentang sertifikat kavling tanah yang dibelinya dengan lunas, Tergugat Rekonpensi dan Suaminya selaku pihak Penjual selalu tidak kooperatif, sehingga Penggugat III Rekonpensi berkeluh kesah (curhat) kepada para tetangga warga perumahan yang bertempat tinggal disitu, dan ternyata semua warga di perumahan tersebut bernasib sama yaitu dapat bertempat tinggal disitu tapi tidak mempunyai sertifikat tanah yang dibelinya, bahkan ada beberapa warga yang telah dijanjikan sudah selama 11 tahun lebih, namun hasilnya selalu nihil, warga pun juga menceritakan kepada Penggugat III Rekonpensi, bahwa Tergugat Rekonpensi dan Suaminya itu orangnya sulit untuk diajak komunikasi secara baik-baik, dan selalu beralasan macam-macam setiap dimintai kejelasan dan kepastian tentang sertifikat tanah.
11. Bahwa melihat situasi dan kondisi yang meresahkan seluruh warga Perumahan Alam Hinalang Asri, serta demi memperoleh kepastian hukum secara *de jure*, karena kalau secara *de facto* Penggugat III Rekonpensi bersama para warga telah menempati / mendiami dan tinggal di tanah perumahan tersebut, maka Penggugat III Rekonpensi bersama warga

Halaman 62 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan mengupayakan adanya musyawarah mufakat dengan jalan mengajukan permohonan ke Pemerintah Desa Wedomartani untuk dapat memediasi permasalahan tersebut, namun oleh Bapak Lurah Wedomartani permohonan tersebut ditolak, dikarenakan pihak Pemerintah Desa sudah mengetahui perangai / karakter dari pada Tergugat Rekonpensi dan suaminya yang sulit untuk diajak berkoordinasi serta tidak kooperatif, terbukti dalam forum-forum yang pernah diadakan di kelurahan, Tergugat Rekonpensi dan suaminya kalau mengemukakan pendapat selalu mau menangnya sendiri, tidak mau menghargai adanya perbedaan pendapat. Sehingga bersama beberapa warga Perumahan, Penggugat III Rekonpensi pun mendatangi REI, karena Tergugat Rekonpensi selalu meyakinkan pembeli bahwa Tergugat Rekonpensi tergabung dalam keanggotaan REI. Namun REI juga tidak dapat memediasi dan mengatakan bahwa suami Tergugat Rekonpensi bukanlah anggota mereka lagi, semenjak 3 tahun terakhir. Bahkan pernah Penggugat Rekonpensi beserta beberapa warga Perumahan datang ke kantor Lembaga Perlindungan Konsumen Yogyakarta (LPKY) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk berkonsultasi mengenai permasalahan hukum tersebut, akan tetapi hasilnya masih nihil.

12. Bahwa Penggugat III Rekonpensi beserta beberapa warga Perumahan pun mencoba datang ke Kantor BPN Kabupaten Sleman, dan pihak Kantor BPN Kabupaten Sleman mengatakan bahwa : "sertifikat tidak dapat dipecah karena perumahan belum terbit ijinnya", padahal di awal pembelian tanah, Tergugat Rekonpensi selalu mengatakan kepada para calon pembelinya, bahwa sertifikat tidak bermasalah, hanya tinggal proses pecah saja di Kantor BPN Kabupaten Sleman, namun fakta hukumnya ternyata, bahwa Tergugat Rekonpensi telah menyalahi site plant perijinan, sehingga dikenakan denda oleh Dinas Perijinan, namun Tergugat Rekonpensi tidak mau membayarnya, malah melaporkan DPMPPT (Dinas Perijinan) ke POLDA DIY, namun laporan pun kandas, karena pihak Kantor Dinas Perijinan terbukti tidak menyalahi aturan. Akhirnya Tergugat Rekonpensi dan suaminya mengaku dan menyatakan, bahwa memang Ijin belum keluar, dan mengatakan kepada para pembeli termasuk Penggugat III Rekonpensi, bahwa sertifikat terkendala karena Bupati Sleman yang menyalahgunakan wewenang dan pihak DPMPPT (Dinas Perijinan) yang menyalahi aturan. **Hal ini jelas sangat amat merugikan Penggugat III Rekonpensi beserta para pembeli lainnya. Jika Penggugat III Rekonpensi tahu dari awal bahwa tanah ini**

Halaman 63 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**bermasalah dan belum berijin, Penggugat III Rekonpensi tidak akan mau membeli tanah tersebut.**

13. Bahwa setelah serangkaian upaya mencari solusi dengan musyawarah tidak tercapai, selain itu karena karakter dan perangai dari Tergugat Rekonpensi dan suaminya yang keras dan emosional, maka Penggugat III Rekonpensi sebagai pembeli yang beritikad baik merasa telah ditipu oleh Tergugat Rekonpensi selaku Penjual, maka untuk memperoleh hak hukumnya berupaya melalui jalur Pidana yaitu mencoba berkonsultasi dan mencari solusi dengan mendatangi pihak Kepolisian di kantor POLDA DIY, dan hasil konsultasi disarankan untuk melapor secara resmi. Sehingga pada tanggal 13 September 2018, Penggugat III Rekonpensi menjadi saksi korban, dan telah di periksa oleh Penyidik Polda DIY, terkait dengan adanya laporannya Ny. Isma Nur Afni dengan Laporan Polisi Nomer: LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT. Ketika proses Penyidikan berlangsung, ternyata suami Tergugat Rekonpensi ditangkap oleh Kejaksaan Negeri Kabupaten Sleman, atas kasus pidana dengan pihak pembeli sebelumnya, yaitu Bpk. M. Tugas Iriyanto sebagai Pelapor / Korban, dan Tergugat Rekonpensi harus menjalani proses hukuman 1 (satu) tahun penjara di LP. Cebongan, berdasarkan Putusan MARI Nomor: 2205 K/ PidSus/2013, tertanggal 17 April 2014 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

14. Bahwa dengan adanya suami Tergugat Rekonpensi dipenjara, maka Tergugat Rekonpensi (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) menemui Penggugat III Rekonpensi beserta para warga perumahan, yang kepentingannya mengajak berdamai, dan berjanji bahwa untuk segera memproses sertifikat yang selama ini telah dijanjikan oleh Tergugat Rekonpensi dan suaminya. Penggugat III Rekonpensi beserta para warga perumahan yang telah membeli kavling-kavling tanah tersebut selaku pembeli yang beritikad baik, akhirnya membantu Ny. Sriati Yuliana Hutapea (Tergugat Rekonpensi) menyelesaikan sertifikat tersebut. Penggugat III Rekonpensi peserta warga yang lain membayar semua biaya kewajiban pembeli yang timbul terkait dengan proses pembuatan AJB dan proses balik nama. Selanjutnya pembuatan AJB tanah kavling yang dibeli Penggugat III Rekonpensi dilakukan di Kantor PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, dengan sertifikat tanah SHGB No 02599/Wedomartani SU tgl 02/11/2018 no.02983 / Wedomartani / 2018 Luas 132 M2 yang terletak di Dsn Kregan Kel. Wedomartani, Kec.Ngemplak, Kab.Sleman, luas 132 m2, atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III), hal tersebut diterima Penggugat III Rekonpensi pada tanggal

Halaman 64 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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

06 Mei 2019. Penggugat III Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi beserta suaminya (Dullah BP Siahaan) pada waktu itu juga berjanji tidak akan mengganggu kenyamanan dan ketenangan hidup para pembeli (para warga perumahan Alam Hinalang Asri) lagi dalam hal apapun, termasuk bentuk intimidasi yang selama ini dialami oleh para pembeli (para warga perumahan) yang sudah bertempat tinggal di kavling-kavling tanah tersebut, dan Tergugat Rekonpensi dan suaminya akan membuatkan fasilitas umum perumahan serta membangun jalan dengan conblok, yang memang seharusnya dibuat oleh Tergugat Rekonpensi selaku pengembang dan penjual tanah kavling serta bangunan rumah. Sebagaimana diatur dalam **Pasal 129 dan 130 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.**

**15.** Bahwa ternyata setelah suami Tergugat Rekonpensi keluar dari penjara, justru Tergugat Rekonpensi dan suaminya kembali berulah lagi, dengan mengintimidasi Penggugat III Rekonpensi beserta para warga yang lain, sehingga atas perbuatan Tergugat Rekonpensi dan suaminya yang suka bentak-bentak dan sangat emosional (misalnya : marah-marah dengan petugas kebersihan / tukang sampah yang masuk keperumahan, dan terhadap tukang sayur yang masuk ke perumahan), menyebabkan Penggugat Rekonpensi beserta para warga perumahan tidak nyaman, bahkan akibat sikap dan bentakan-bentakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dan suaminya telah sangat meresahkan. Sampai pada akhirnya Tergugat Rekonpensi tanpa sebab yang jelas, mengajukan Gugatan Ganti Rugi pada Pengadilan Negeri Sleman ini. Berdasarkan hal tersebut, **jelas-jelas sangat merugikan Penggugat III Rekonpensi karena hak hukumnya telah terlanggar dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi.**

**16.** Bahwa oleh karena akibat dari perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang secara melawan hukum telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat III Rekonpensi secara materiil maupun immateriil telah memenuhi unsur dalam **Pasal 1365 KUH-Perdata**, oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus baik materiil maupun immateriil, yang adalah sebagai berikut :

➤ **Kerugian Materiil :**

1. Bahwa biaya kompensasi keterlambatan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat III Rekonpensi sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus

Halaman 65 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu rupiah) per bulan, maka dihitung dari pembayaran lunas harga tanah yaitu tanggal 17 April 2017 sampai dengan Penggugat III Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp. 2.500.000,- x 17 bulan = Rp. 42.500.000,- (empatpuluhdua juta lima ratus ribu rupiah).**

2. Bahwa bunga bank terhitung sejak 17 April 2017 sampai dengan 06 Mei 2019, selama 17 bulan, sebagai akibat dari permasalahan hukum tidak segera diserahkan sertifikat SHGB tersebut, yakni : **(Rp. 297.000.000,- x 1%) x 17 bulan = Rp. 50.490.000,- (limapuluh juta empatratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

3. Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat III Rekonpensi untuk membayar Perijinan IMB, pajak-pajak, biaya administrasi dan jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri sebagaimana tersebut dalam kwitansi pelunasan tertanggal 17 April 2017, dan AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, sejumlah **Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp. ( 42.500.000 + 50.490.000 + 50.000.000) = Rp. 142.990.000,-**

**(seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

➤ **Kerugian Inmateriil**, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi sampai dengan adanya permasalahan hukum ini, pertanggungjawaban moral, serta nama baik dari Penggugat III Rekonpensi, sejumlah **Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah).**

Jadi Total Kerugian materiil dan inmateriil yang dialami Penggugat III Rekonpensi adalah **Rp (142.990.000,- + 1.000.000.000) = Rp. 1.142.990.000,- (satu milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

17. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonpensi mampu untuk membayar uang ganti kerugian yang bertanggung atas keterlambatan menyerahkan sertifikat SHGB kepada Penggugat Rekonpensi, dan akibat permasalahan hukum ini, oleh karenanya mohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang ada sekarang maupun yang akan ada dikelak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kemudian hari, sebagai jaminan atas penyelesaian pembayaran uang ganti rugi yang diputuskan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini.

18. Bahwa oleh karena perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi sebagaimana dinyatakan dalam akta pada Surat Perikatan Jual Beli (SPJB) tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri sebagaimana tersebut dalam kwitansi pembayaran lunas tertanggal 17 Apeil 2017 dan AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi menjual lelang tanah sertifikat SHGB yang belum laku terjual dalam bentuk kavling-kavling tanah melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah total **Rp. 1.142.990.000,- (satu milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah)**

19. Bahwa adalah sangat beralasan untuk menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

20. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat III Rekonpensi berdasarkan alat bukti yang kuat dan sah, yang tidak dapat terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, agar terhadap putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi (*uitvoerbaar bij voorrad*).

21. Bahwa berkaitan dengan adanya permasalahan hukum mengenai Perjanjian Jual Beli tanah kavling No.14, luas tanah 132 m2 yang terletak di Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, hal mana dalam prosesnya Penggugat Rekonpensi telah berupaya untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan kekeluargaan melalui mediasi di luar Pengadilan mau pun di dalam Pengadilan, namun mediasi tersebut telah gagal, dikarenakan Tergugat Rekonpensi tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan segala permasalahan hukum ini, sehingga tidak ada cara lain untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini, kecuali Penggugat III Rekonpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi pada Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, Tergugat III dalam Konpensi / Penggugat Rekonpensi, mohon Kepada Yang Terhormat Majelis

Halaman 67 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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

Hakim Pemeriksa Perkara ini, agar berkenan memberikan putusan yang adalah sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III (Muhamad Junaidi), untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan Gugatan Penggugat, tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

## B. DALAM KONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III, untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya, atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini.

## C. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi yang Penggugat III Rekonsensi ajukan, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap sebagian tanah SHGB No. 02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang merupakan milik Dullah Posman Bliord Siahaan (suami Tergugat Rekonsensi), yang sebagian sudah dipecah menjadi tanah kavling.
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum sah dan berharga untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag / CB*) terhadap terhadap barang – barang bergerak atau pun barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari yang dimohonkan.
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum perbuatan Tergugat Rekonsensi yang berkaitan dengan masalah perijinan atas tanah belum diurus, yang berakibat terlambat dalam menyerahkan sertifikat SHGB, luas 132 m<sup>2</sup>, atas nama Muhamad Junaidi (Penggugat III Rekonsensi) sebagaimana tersebut Akta Jual Beli No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum.

Halaman 68 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil sejumlah **Rp.142.990.000,- (seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah)**., secara tunai dan sekaligus serta sukarela kepada Penggugat Rekonpensi, dengan rincian :

1) Bahwa biaya kopensasi keterlambatan menyerahkan sertifikat kepada Penggugat Rekonpesni sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per bulan, maka dihitung dari pembayaran lunas harga tanah yaitu tanggal 17 April 2017 sampai dengan Penggugat III Rekonpensi menerima sertifikat SHGB pada tanggal 06 Mei 2019, sejumlah :

**Rp. 2.500.000,- x 17 bulan = Rp. 42.500.000,- (empatpuluhdua juta lima ratus ribu rupiah).**

2) Bahwa bunga bank terhitung sejak 17 April 2017 sampai dengan 06 Mei 2019, selama 17 bulan, sebagai akibat dari permasalahan hukum tidak segera diserahkan sertifikat SHGB tersebut, yakni : **(Rp. 297.000.000,- x 1%) x 17 bulan = Rp. 50.490.000,- (limapuluh juta empatratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

3) Bahwa untuk biaya - biaya yang telah dikeluarkan Penggugat III Rekonpensi untuk membayar Perijinan IMB pajak-pajak dan biaya administrasi serta jasa pihak ketiga guna mengurus permasalahan hukum yang timbul akibat pembelian tanah kavling pada Perumahan Alam Hinalang Asri sebagaimana tersebut dalam kwitansi pelunasan tertanggal 17 April 2017, dan AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, sejumlah **Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah).**

Jadi total jumlah keseluruhan kerugian materiil yang diderita Penggugat III Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi :

**Rp. ( 42.500.000 + 50.490.000 + 50.000.000) = Rp. 142.990.000,- (seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

Apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau melaksanakan pembayaran ganti kerugian tersebut secara sukarela, maka dapat dilakukan upaya paksa bila perlu mengguganakan aparat Kepolisian Republik Indonesia.

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi in materiil secara tunai dan sekaligus sejumlah **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi.**

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi menjual lelang tanah-tanah kavling yang dulunya berasal dari tanah sertifikat SHGB No.

Halaman 69 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02508, luas 2.989 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang merupakan milik dari Bapak Dullah Posman Bliord Siahaan (Tergugat Rekonpensi), yang belum laku terjual dalam bentuk kavling-kavling tanah, melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah total **Rp. 1.142.990.000,- (satu milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus sembilanpuluh ribu rupiah).**

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan dan menetapkan secara hukum, Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara No. 64/Pdt.G/2020/PN. Smn, ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum baik verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonpensi, (*uitvoerbarr bij voorrad*).
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

## **SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Foto copy Laporan Polisi No. LP/05866/IX/2018/DIY/SPKT, diberi tanda bukti P – 1;
2. Foto copy Surat Pemberhentian Penyidikan Perkara atas LP/05866/IX/DIY/SPKT tanggal 13 Juni 2019, diberi tanda bukti P – 2;
3. Foto copy Akta Notaris Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 19 September 2015, diberi tanda bukti P – 3;
4. Foto copy Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) PT Marsada Karya Mandiri untuk Perumahan di Padukuhan Sanggrahan, Desa Wedomartani, Ngemplak, Sleman, No. 503/009697.04.14/0022.Bpt/IPT/2015, diberi tanda bukti P – 4;
5. Foto copy Sertifikat SHM No. 661, diberi tanda bukti P – 5;
6. Foto copy Sertifikat SHM No. 04460, diberi tanda bukti P – 6;

Halaman 70 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Sertifikat SHM No. 04461, diberi tanda bukti P – 7;
8. Foto copy Sertifikat SHM No. 04462, diberi tanda bukti P – 8;
9. Foto copy Sertifikat SHM No. 5705, diberi tanda bukti P – 9;
10. Foto copy Sertifikat SHM No. 5706, diberi tanda bukti P – 10;
11. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Marsada Karya Mandiri No. 83 tanggal 27 Mei 2013 dan Akta Perubahan, diberi tanda bukti P – 11.a.;
12. Foto copy Akta Notaris Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Marsada Karya Mandiri Nomor 1 tanggal 15 Desember 2018, diberi tanda bukti P-11.b.;
13. Foto copy Izin dari Dinas Sumber Daya Air Energi dan Mineral Kabupaten Sleman Nomor 54/Kep.Ka.SDAEM/V/2015 tanggal 18 Mei 2015, diberi tanda bukti P – 12;
14. Foto copy Permohonan Rekomendasi Sempadan Sungai tanggal 30 Januari 2012 dari Kementerian Pekerjaan Umum, diberi tanda bukti P – 13;
15. Foto copy Sertifikat HGB, No. 02507, diberi tanda bukti P – 14;
16. Foto copy Sertifikat HGB, No. 02508, diberi tanda bukti P – 15;
17. Foto copy Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu, No. 503/007935.77.16/0269/RTB/2018, tertanggal 25 Oktober 2018, tanda bukti P- 16;
18. Foto copy Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 9 Mei 2019, diberi tanda bukti P – 17;
19. Foto copy Surat Permohonan Pencabutan Perkara oleh Isma Nur Afni tanggal 13 Mei 2019, diberi tanda bukti P – 18;
20. Foto copy Tanda Bukti Penerimaan, No. 974 / 007935.77.16 / 412.01 / IMB / 2018, diberi tanda bukti P – 19;
21. Foto copy Perihal Permohonan Surat Keterangan dari BPN Sleman Nomor MP.01.01-02/298/34.04/I/2020 tanggal 15 Januari 2020, diberi tanda bukti P – 20;
22. Foto copy Contoh Spanduk, diberi tanda bukti P – 21;
23. Foto copy Portal Kejaksaan Negri Sleman, diberi tanda P-22;
24. Foto Copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke-2 tanggal 19 Juli 2020, diberi tanda P-23;
25. Foto Copy Rekening Tahapan atas nama Sriati Hutapea Nomor Rekening 08610131698, diberi tanda P-24;
26. Foto Copy Rekening Tahapan atas nama Sriati Hutapea Nomor Rekening 08610131698, diberi tanda P-25;
27. Foto copy Gambar Siteplan Alam Hinalang Asri, diberi tanda P-26;

Halaman 71 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Foto copy Stake Out Perumahan Alam Hinalang Asri, diberi tanda P-27;

Surat-surat bukti tersebut, telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah sesuai kecuali bukti P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-23, P-26 dan P-27 berupa fotokopi dari fotokopi, serta bukti P-21, P-22, P-24 dan P-25 berupa fotocopy dari Printout dan surat bukti tersebut telah bermetarai cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Winarti Setyowati**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan suami Penggugat pada waktu keluar dari tahanan hanya sebatas saksi ikut mendampingi Penggugat, yang mana suami Penggugat telah ditahan sehubungan dengan suami Penggugat dan Penggugat telah dituduh menipu, selanjutnya Penggugat memberitahukan akan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat sebagai teman yang sudah seperti saudara;
- Bahwa pada waktu suami Penggugat menjalani penahanan di LP saksi juga pernah menjenguknya;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan suami Penggugat yang telah dituduh melakukan penipuan adalah suami Penggugat (Pak Dullah) menjual tanahnya, kemudian karena ada masalah pemecahan sertifikat tanah yang berlarut-larut, akhirnya suami Penggugat telah dituduh sebagai penipu;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama suami Penggugat menjalani hukuman Penggugat tidak pernah mendatangi atau didatangi orang-orang yang membeli tanah di Perum Alam Hinalang Asri;
- Bahwa sepengetahuan saksi perihal jual beli tanah di Perum Alam Hinalang Asri semuanya ditangani langsung oleh suami Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah terlibat dalam hal apapun;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam jual beli tanah di Perum Alam Hinalang Asri nama Penggugat tidak pernah disangkut pautkan;
- Bahwa berkaitan dengan bukti T.1-3 saksi pernah melihatnya dan yang saksi ketahui bahwa yang menangani jual beli adalah suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama suami Penggugat menjalani hukuman yang Penggugat lakukan hanya menerima uang setoran dari

Halaman 72 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil penjualan tanah, sedangkan untuk segala hal tentang perjanjian atau lainnya antara suami Penggugat dengan Para Tergugat, Penggugat tidak ikut-ikutan, dan memang antara Penggugat dan suami Penggugat hanya punya 1 rekening bank, sehingga Penggugat yang menerima setoran uang dari hasil jual beli tanah, dan uang yang diterima oleh Penggugat sesuai dengan perjanjian antara suami Penggugat dengan pembeli;

- Bahwa setelah suami Penggugat keluar dari penjara saksi sebagai teman masih tetap berkomunikasi dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar berkaitan tentang perdamaian yang terjadi Polda DIY, yang mana hal tersebut terjadi karena adanya desakan, karena Penggugat resah akan ada pelaporan lagi kepada suami Penggugat setelah keluar dari penjara, sehingga perdamaian itu ditanda tangani oleh Penggugat dalam kondisi yang resah, selanjutnya akhirnya surat perdamaian tersebut yang mengantarkan ke Lapas untuk disampaikan kepada suami Penggugat adalah saksi bersama dengan Penggugat dan juga suami saksi yang bernama Marulang Tumanggor;
- Bahwa pada waktu penyerahan surat perdamaian tersebut ke dalam Lapas Penggugat tidak ikut sampai masuk ke dalam Lapas karena Penggugat sedang kerumah sakit sehubungan adiknya ada yang kecelakaan dan butuh tanda tangan untuk operasi;
- Bahwa saksi setelah masuk ke dalam Lapas dan bertemu dengan suami Penggugat selanjutnya surat perdamaian tersebut telah suami Penggugat tandatangani, tetapi karena suami Penggugat merasa dipihak yang dirugikan, maka suami Penggugat tetap akan melakukan tuntutan secara hukum;
- Bahwa surat perdamaian yang sudah ditandatangani oleh suami Penggugat selanjutnya telah saksi bawa kembali ke Polda dengan bantuan dari sdr. Hans yang membantu mengantar suami saksi ke Polda untuk sampaikan surat perdamaian, untuk menyelesaikan perdamaiannya;
- Bahwa saksi mengetahui dari suami Penggugat apabila para pembeli tanah di perumahan Alam Hinalang Asri terdapat sebahagian pembebeli yang sudah melakukan pembayaran secara lunas dan ada satu orang yang belum membayar lunas yaitu sdr. Isma;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan Penggugat dengan para Tergugat adalah berkaitan dengan jual beli tanah antara suami

Halaman 73 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan para Tergugat yatu para Tergugat melaporkan Penggugat karena telah menipu dalam jual beli tersebut;

- Bahwa para Tergugat melaporkan Penggugat berkaitan dengan penipuan jual beli tersebut karena dalam jual beli itu Para Tergugat belum mendapatkan sertifikat, karena adanya kendala dalam perijinan dari Pemda, sehingga sertifikat belum keluar dan Para Tergugat melaporkan hal tersebut ke Polda;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari suami Penggugat transaksi jual beli tanah antara suami Penggugat dengan para Tergugat semenjak tahun 2011;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara suami Penggugat dengan para pembeli tanah di Perum Alam Hinalang Asri sampai sekarang belum final, karena dalam perjanjian damai itu terjadi paksaan atau tekanan, saat itu suami Penggugat masih berada di Lapas;
- Bahwa sepengetahuan saksi perdamaian yang terjadi antara suami Penggugat dengan para pembeli tanah di Perum Alam Hinalang Asri terjadi setelah terdapat laporan kepolisian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akan lampiran dari surat perdamaian tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akan akta jual beli tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi kendala yang terjadi di Pemda berkaitan dengan transaksi jual beli antara Penggugat dengan para Tergugat adalah seharusnya suami Penggugat menanggung biaya pemecahan tanah sekitar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan karena adanya desakan dari Tergugat, sehingga biaya menjadi Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dan itu harus ditanggung oleh Penggugat dan suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi biaya pemecahan tanah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat biaya tersebut ditanggung oleh penjual dan pembeli (Penggugat dan Tergugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi pada kenyataannya biaya pemecahan sertifikat tersebut ditanggung sendiri oleh suami Penggugat;
- Bahwa berkaitan dengan surat bukti T.1 – 5, T.1 – 6 dan T.1 – 7, saksi menyatakan belum pernah melihat surat bukti tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui akan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dari suami Penggugat;
- Bahwa berkaitan dengan kendala di Dinas Perizinan akan jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat sepengetahuan saksi suami

Halaman 74 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai penjual tetap mengurusnya di Dinas guna penyelesaiannya, sehingga suami Penggugat tidak hanya tinggal diam;

- Bahwa sepengetahuan saksi para Tergugat digugat oleh Penggugat karena para Tergugat telah melaporkan Penggugat, sedang bukti para Tergugat melaporkan Penggugat saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa berkaitan dengan bukti surat bukti T.1 – 10 (surat pencabutan pelaporan) saksi menyatakan belum pernah melihat surat bukti tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi suami Penggugat menjalani hukuman sekira pada tahun 2018 dikarenakan akan adanya kasus penipuan sedangkan siapa yang membuat laporan saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa berkaitan dengan surat bukti T.1 – 15 ( Putusan Kasasi ) saksi menyatakan belum pernah melihat surat bukti tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi gugatan yang Penggugat ajukan berkaitan dengan gugatan tentang pencemaran nama baik, dengan tuntutan ganti rugi yaitu karena Penggugat merasa dirugikan atas proses pemecahan sertipikat dan merasa dicemarkan nama baiknya atas laporan Para Tergugat di Polda DIY;

## 2. Marulang Tumanggor, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak akhir tahun 1996, setelah Penggugat menikah dengan suaminya bernama Dullah Siahaan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat adalah seorang ibu rumah tangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat menjabat sebagai Komisariss di PT. Marsada Karya Mandiri hanya sebatas formalitas saja, karena tahun 2007 ada peraturan di Kabupaten Sleman, yang mengharuskan/ mewajibkan untuk ada PT dan anggota REI jika akan jual perumahan. Lalu mendirikan PT bersama alm. Hasudunan Siahaan dan ibu Sriati (Penggugat) Sebagai komisariss dan Semua surat menyurat dan urusan PT yang mengurus suami Penggugat, sehingga apabila ada klien yang akan membeli rumah semuanya melalui Pak Dullah suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membuat gugatan karena di awal bulan September atau Oktober Penggugat dan suaminya telah dilaporkan oleh tergugat (Joko, Adi, Juned) ke polres dengan tuduhan melakukan penipuan, sedangkan Penggugat bercerita kepada saksi sebenarnya tidak ada niatan untuk menipu;
- Bahwa sepengetahuan saksi semenjak dulu rumah/pekarangan adalah betul-betul milik suami Penggugat, yaitu sejak tahun 2001 sudah dibeli

Halaman 75 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh suami Penggugat dan tidak ada masalah, jadi menurut Penggugat Laporan itu hanya fitnah;

- Bahwa dalam proses penjualan perumahan Penggugat tidak ikut membantu karena semua yang melakukannya adalah suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi penjualan perumahan tersebut dilakukan dengan ditransfer ke rekening Sriati (Penggugat). Alasan karena dari awal Suami Penggugat (Dullah) tidak pernah memiliki rekening bank hingga saat ini, dan Penggugat maupun suaminya tidak mencari keuntungan diri dari transaksi tersebut dan yang di bayar tidak lebih dari harga yang disepakati;
- Bahwa dalam penjualan perumahan tersebut masih terdapat pembeli yaitu sdr. Isma yang belum lunas pembayarannya karena sepengetahuan saksi sdr. Isma Nur Afni baru membayar Rp250.000.000,00 dan masih kurang Rp10.000.000,00, sedangkan pembelian atas nama sdr. Joko terdapat kelebihan tanah 2 m dan belum di bayar, dan saksi mengetahui terdapat kekurangan pembeyaran tersebut dari melihat perikatan jual belinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama tanah belum dipecah sertifikatnya pembeyaran pajak dan PBB yang menanggung pembayarannya adalah sumai Penggugat (Dullah);
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mengetahui adanya perikatan jual beli dan Penggugat ikut serta menandatangani akta jual beli tetapi tidak sebagai penjual, karena suami Penggugat ada di penjara sehingga Penggugat yang terpaksa harus mengurus semuanya dan Penggugat hanya sebatas sebagai saksi dan Tanah tidak pernah ada sengketa karena merupakan tanah milik Suami Penggugat (Dullah Siahaan). Bukan milik istrinya dan tidak ada penipuan sepeserpun dan tidak ada niat untuk menguntungkan diri sendiri;
- Bahwa suami Penggugat atas penandatanganan akta jual beli yang dilakukan pada waktu suami Penggugat masih berada di dalam penjara, sepengetahuan saksi sebenarnya tidak berkenan karena suami Penggugat menginginkan agar transaksi dilakukan setelah suami Penggugat keluar dari penjara;
- Bahwa selanjutnya setelah saksi datang menemui sampai akhirnya suami Penggugat (Pak Dullah) mau menandatangani dan Penggugat yang mewakili untuk mengurus sertipikat itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi pelaksanaan penandatanganan akta jual beli tersebut terjadi pada bulan Mei 2019;

Halaman 76 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat tanah sudah dipecah atas nama masing-masing Tergugat tidak terdapat kekurangan, bahkan Pak Joko dalam pembelian tanahnya terdapat kelebihan tanah sebanyak 2 meter, yang sampai hari ini tidak pernah dibayar;
- Bahwa sebelum penandatanganan akta jual beli terdapat perikatan jual beli yang dilakukan didepan notaris, diketerangan akta jika dalam perikatan itu ditulis jika ada masalah di adukannya ke Pengadilan Negeri Sleman (bukan ke polisi). Kenyataannya mereka melaporkan ke kantor polisi, sehingga Tergugat tidak menepati janji karena pada kenyataannya mereka melaporkan ke polisi (Polda). Perkara ini seharusnya perkara perdata bukan pidana;
- Bahwa dalam kaitan perijinan perumahan, saksi pernah mendengar adanya perlakuan diskriminasi dari Bupati yaitu soal penyalahgunaan kekuasaan, UU No. 11 tahun 2007, luas kapling minimal di Sleman 125m<sup>2</sup>, bukan 200m<sup>2</sup>, tetapi yang untuk perijinan perumahan yang diurus oleh suami Penggugat (Pak Dullah) diterapkan yang 200m<sup>2</sup>, sehingga denda menjadi besar/mahal, yang seharusnya denda dibayar 62 juta menjadi 187 juta. Para Tergugat sama sekali tidak ikut membayar denda atas kapling akibat aturan perijinan di sleman. Itu tidak sesuai dengan kesepakatan, hal tersebut saksi mendengarnya dari Suami Penggugat (Dullah), Semua ditanggung Dullah, biaya balik namapun yang seharusnya Tergugat membayar pada kenyataannya tidak membayar;
- Bahwa sepanjang saksi mengenal Penggugat dan juga suami Penggugat sejak tahun 1990, mereka tidak pernah melakukan penipuan, dan belum pernah terlibat apapun tentang penipuan, Diantara teman-temannya Penggugat dan suami Penggugat juga terkenal sebagai orang yang integritasnya baik jika punya janji selalu ditepati;
- Bahwa sepengetahuan saksi suami Penggugat (Dullah) pernah dipenjara tetapi saksi merasa yakin itu bukan karena melakukan penipuan karena saksi belum pernah melihat Dullah menipu orang. Dullah masuk penjara karena difitnah yaitu difitnah oleh para saksi yang sekarang jadi Tergugat. Para Tergugat membuat kesaksian palsu jika mereka dirugikan sekian ratus juta padahal para Tergugat membeli tanah hanya dengan harga Rp66.000.000,00 dan Rp93.000.000,00 tetapi para Tergugat menulis di BAP telah dirugikan Rp150.000.000,00. Kesaksian itu adalah fitnah yang memberatkan suami Penggugat;

Halaman 77 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi yang membuat laporan ke Polda sebanyak 6 orang termasuk Isma dkk. Dan karena laporan tersebut Tergugat merasa dirugikan secara materi. Dan Laporan di SP 3 karena tidak cukup bukti. Saksi mengetahui adanya SP 3 dari Pak Ardi sebagai kanit;
- Bahwa berkaitan dengan penandatanganan surat perjanjian di lapas saksi lah yang memintakan tanda tangan, yang mana saat membacakan surat perjanjian lampiran penyerta tidak dibaca (seolah dihilangkan krn tidak dilampirkan dalam berkas yang di bawa saksi). Perjanjian damai hanya berlaku antara warga dengan suami Peggugat (Dullah). Tidak ada perdamaian dengan Sriati (Peggugat). Menekankan jika perjanjian damai itu hanya antara suami pengugat (Dullah) dengan warga dan suami Peggugat sudah melakukan kwajibannya untuk menyerahkan sertipikat kepada warga;
- Bahwa Isi perdamaian tersebut berupa, kedua belah pihak menyatakan saling damai, warga sudah menerima sertipikat. Itu saja perjanjiannya tidak ada yang lain selain tanda tangan para pihak;
- Bahwa berkaitan dengan surat bukti P – 21 (gambar poster) saksi menyatakan pernah melihat surat bukti tersebut, yaitu saksi melihatnya disepanjang perumahan dan didepan rumah Peggugat;
- Bahwa Saksi hadir atau ikut sebagai pengurus di PT Marsada Karya Mandiri sejak tanggal 7 Desember 2018, dan sebelum itu saksi sama sekali tidak ikut jadi pengurus;
- Bahwa saksi masuk di PT Marsada Karya Mandiri langsung jadi direktur guna menggantikan Hasudunan Siahaan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam jual beli tersebut Peggugat dan suaminya awalnya sebagai orang perorang;
- Bahwa berkaitan dengan surat bukti T.1 – 3, T.2 - 3 dan T.3 - 2 (akta jual beli) saksi pernah melihatnya dan saksi meralat keterangan sebelumnya, yang benar transaksi sebagai PT bukan sebagai pribadi dengan pribadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi AJB antara Peggugat dan Para Tergugat tersebut sudah selesai dan tidak ada masalah lagi dan para pembeli masing-masing sudah terima sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pokok permasalahan akan adanya laporan ke Polda kepada Peggugat dan suami Peggugat, yang saksi ketahui hanya berkaitan mengapa para pelapor tidak menyelesaikan dahulu masalah di Pengadilan Negeri Sleman seperti yang sudah diperjanjikan;

Halaman 78 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berkaitan surat bukti T.1 – 10, T.1 – 11, T.1 – 12 dan T.1 - 13 (Laporan Polisi) saksi membenarkannya, dan saat ditunjukkan bukti laporan di situ hanya ada nama pelapor Isma dan nama saksi Amri dan Robet;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat ada surat pencabutan tertanda 13 Mei 2019, perdamaian ditandatangani 9 Mei 2019, sehingga menunjukkan adanya perdamaian lalu laporan dicabut, setelah itu keluar SP 3 tanggal 13 Juni 19;
- Bahwa saksi pada waktu meminta tanda tangan ke Lapas bersama dengan Penggugat, tetapi selanjutnya Penggugat pergi karena di telpon pihak rumah sakit untuk mengurus adiknya Penggugat yang alami kecelakaan dan harus tanda tangan di Rumah Sakit karena adiknya akan di operasi.
- Bahwa sepengetahuan saksi suami Penggugat masuk ke Lapas Cebongan atas laporan dari Pak Tugas Irianto almarhum, yaitu dalam masalah sama seperti yang dilaporkan para Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui akan rekapan penerimaan transfer uang dari para Tergugat, yaitu transaksi jual beli ditrasfer ke rekening Penggugat, karena saksi mendampingi Penggugat kapasitasnya sebagai personal bukan sebagai direktur;
- Bahwa saksi belum pernah dilibatkan apa-apa dalam urusan PT, karena jabatan saksi di PT hanya formalitas, saksi masuk di PT karena adik sepupu suami Penggugat meninggal dan saksi karena teman dekat diminta masuk begitu saja, saksi tidak mempunyai kewenangan apa2 dan saksi juga tidak mendapatkan keuntungan materi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti mulai terjadinya permasalahan dalam transaksi jual beli antara Penggugat dan suami Penggugat dengan Para Tergugat tetapi yang jelas di bawah 2016;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi terjadi dibawah tahun 2016 dan baru dilaksanakan proses AJB tahun 2019 karena ada aturan Pemda Sleman no.11 tahun 2007, berkaitan tentang aturan perijinan perumahan. Semua berawal dari aturan baru tersebut yang mana dalam aturan tersebut mengatakan khusus kaplingnya suami Penggugat, entah bagaimana ceritanya dikenakan aturan Bupati Sleman luasnya minimal 200 m2, sementara yang lain 125 M2, sehingga apabila mendasarkan pd aturan yang lama yaitu luasan 125 m2 maka denda yang dibayarkan hanya Rp62.000.000,00, dan karena suami Penggugat mendapatkan peraturan baru dengan luasan 200 m2 maka denda yang harus

Halaman 79 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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

dibayarkan oleh suami Penggugat adalah Rp187.000.000,00, oleh karenanya suami Penggugat kemudian mengajukan gugatan kepada Bupati Sleman;

- Bahwa oleh karena suami Penggugat tidak memiliki kemampuan finansial untuk menyelesaikannya dengan adanya kendala Aturan Pemda Sleman tersebut, maka penyelesaian pembayarannya menjadi lama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana inisiatif untuk melakukan perdamaian tersebut muncul, karena saksi hanya ikut dalam proses perdamaian ;
- Bahwa berkaitan dengan surat perdamaian (T.1 – 13) di lampiran no 7, sepengetahuan saksi dalam perjanjian damai tidak ada lembar lampirannya, dan saksi baru mengetahuinya beberapa hari yang lalu, sehingga dari surat perdamaian tersebut saksi tidak mengetahui akan lampirannya, saksi hanya mengetahui surat perdamaian tersebut terdiri dari dua lembar dan tidak terdapat lampiran;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membuat surat perdamaian tersebut adalah sdr. Isma, meski tidak mengetik tetapi sdr. Menyetujuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengetik surat perdamaian tersebut adalah Saudara suami Penggugat (keponakan suami penggugat), sedangkan konsep merupakan hasil dari telepon-teleponan antar pihak, termasuk ada Yosian (Pak Hans) yang bertelepon dengan Isma, dan ketika membuat konsep para pihak tidak berkumpul, para pihak bersepakat karena keterbatasan waktu. Karena waktu itu Bu Isma ada acara di Surabaya sehingga tidak bisa hadir. Dan kesepakatan semacam itu pihak2 yang menandatangani tidak ada yang keberatan semua.
- Bahwa berkaitan dengan lampiran perdamaian point 7 disebutkan keinginan warga hidup damai dan tidak ada saling intimidasi dan lapor dan seterusnya saksi tidak mengetahuinya, , dan jika hal itu ada itu berarti ditambahkan sendiri diluar surat perjanjian damai yang ada;
- Bahwa saat membeli tanah kapasitas suami Penggugat sebagai pribadi dan ketika itu sudah menikah dengan Penggugat berjalan 5 tahun, dan tanah tersebut dibeli dengan uang suami Penggugat;

### 3. Crismus Purba, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal penggugat sejak berkeluarga dan suami penggugat adalah teman saksi, dan penggugat adalah ibu rumah tangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat pernah melaporkan penggugat kasus penipuan;

Halaman 80 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang mengurus perumahan adalah suami penggugat, dan penggugat hanya di rumah karena ibu rumah tangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah perumahan hinalang adalah tanah hak milik suami penggugat, dan apabila melakukan AJB apabila suami menjual tanah maka Istri ikut menandatangani;
- Bahwa PT Marsada hanya formalitas, karena ada peraturan bahwa untuk memecah sertifikat harus pakai PT, dan Penggugat dijadikan Komisaris yang tugasnya mengawasi, walaupun itu hanya formalitas;
- Bahwa pelaporan terjadi karena suami Penggugat dituduh melakukan penipuan;
- Bahwa AJB yang ditandatangani adalah tanah yang sudah beres dan pembeli sudah menikmati;
- Bahwa berkaitan dengan seluruh transaksi masuk kepada rekening Penggugat, saksi pernah ditunjukkan rincian printoutnya;
- Bahwa seluruh pembeli telah membayar lunas hanya ada satu yang masih kurang yaitu sdr. Isma.
- Bahwa saksi mengetahui berdasar cerita dari suami Penggugat dan saksi pernah ditunjukkan perikatan-perikatan pada saat saksi main kerumah penggugat.
- Bahwa didalam AJB, penggugat sebagai Istri dan sertifikat sudah dipecah dan dibagikan kepada para pembeli, seharusnya ketika terjadi sengketa dibawa kepengadilan bukan kepolda.
- Bahwa Pihak Tergugat adalah Pelapor berjumlah 6 orang, dan laporan berhenti karena di SP3.
- Bahwa sepengetahuan saksi SP3 adalah penghentian penyidikan karena tidak cukup bukti.
- Bahwa SP3 tersebut karena ada perdamaian yang dibuat oleh pelapor yang saat ini menjadi Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui kasus karena bergaul dengan keluarga penggugat dan ditunjukkan oleh suami penggugat, dan saksi membaca dan mengetahui langsung.
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat jual beli didepan notaris, proses perdamaian dan proses dikepolisian.
- Bahwa transaksi jual beli antara pemilik perumahan dengan pembeli sejak 2016, dan AJB 2019 karena pemecahan memerlukan waktu yang lama;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan yang terjadi dari laporan polisi hingga adanya perdamaian berdasar cerita dari suami Penggugat;

Halaman 81 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Carolius Wijoyo Adinugroho, S.Psi., M.Psi. (Tergugat I), dengan NIK : 3300400390001, Tanda bukti T.I - 1;
2. Foto copy Brosur Perumahan Alam Hinalang Asri yang dibuat Penjual (Penggugat) Dullah Posman BS yang diberikan kepada Pembeli (Tergugat I), Tanda bukti T.I - 2;
3. Foto copy Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 144/2019 yang dibuat oleh PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH., Tanda bukti T.I - 3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17500 Ds.Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman atas nama Carolius Wijoyo Adinugroho, S.Psi., M.Psi. (Tergugat I), Tanda bukti T.I - 4;
5. Foto copy Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/002549.54.19-D/0152/IMB/2020 tentang IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) atas nama Carolius Wijoyo Adinugroho, S.Psi., M.Psi. (Tergugat I), Tanda bukti T.I - 5;
6. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman modal dan pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Sleman. Nomor : 503/002008.94.9-D/ 1702/ IPPT. NU/ 19 tanggal 18 Desember 2019, Tanda bukti T.I - 6;
7. Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), atas nama Carolus Wijoyo Adi Nugroho. Tanda bukti T.I - 7;
8. Foto copy Petisi warga Perumahan Alam Hinalang Asri oleh warga perumahan yang telah membeli lunas tanggal 25 Maret 2020, tanda bukti T.I – 8;
9. Foto copy Surat Tanda Penerimaan dari Polda DIY, No: STP / 299.c / XI / 2018 / Ditreskrimum, dan No. STP/299.CVIII/2019/Ditreskrimum, Tanda bukti T.I - 9;
10. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Polisi No: LP/0586/IX/8/DIY/SPKT. atas nama Sdri. Isma Nur Afni Pada POLDA DIY, Tanda bukti T.I - 10;
11. Foto copy Surat Pengiriman Kembali SPDP dan Pemberitahuan Peningkatan Status Tersangka Dullah Posman (suami Penggugat) Tertanggal 30 Januari 2019, Tanda bukti T.1 – 11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Surat Pencabutan Laporan atas Laporan Polisi tanggal 13 Mei 2019 atas Laporan Polisi No: LP/0586/IX/8/DIY/SPKT. di POLDA DIY.. Tanda bukti T.I - 12;
13. Foto copy Surat Perdamaian antara Pelapor Sdri. Isma Nur Afni dengan Terlapor Penggugat dan Suaminya Penggugat tanggal 9 Mei 2019, Tanda bukti T.I - 13;
14. Foto copy Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) Nomor SPP.Sidik/347.c/VI/2019/Ditreskrim tanggal 13 Juni 2019, atas Laporan Polisi No. LP/0586/IX/8/DIY/SPKT, Tanda bukti T.1 – 14;
15. Foto copy Putusan Perkara Perdata No. 261/Pdt.G/2019/PN.SMN.. Tanda bukti T.I - 15;
16. Foto copy Putusan Perkara Perdata No. 28/Pdt.G/2020/PT.YYK. Tanda bukti T.I - 16;
17. Foto copy Putusan Pidana No. 2055K/PID.SUS/2013. Tanda bukti T.I - 17;
18. Foto copy Surat Panggilan dari Kepolisian Resor Sleman Nomor : S.Pgl./149/VII/2011/Reskrim tertanggal 2 Juli 2011, Tanda bukti T.I - 18;
19. Foto copy Surat Panggilan dari Kejaksaan Negeri Sleman Nomor 612/O.4.14/Ep.1/04/2012 tertanggal 10 April 2012, Tanda bukti T.I - 19;

Surat-surat bukti tersebut, telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah sesuai, kecuali bukti T.1.-10, T.1.-12, T.1.-13, T.1.-14, T.1.-15 dan T.1.-16 tidak ditunjukkan surat aslinya, serta bukti T.1.-17 fotocopy dari download, dan surat bukti tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Djoko Marsanto (Tergugat II), dengan NIK : 342121612540002, Tanda bukti T.II – 1;
2. Foto copy Brosur Perumahan Alam Hinalang Asri yang dibuat Penjual (Penggugat) Dullah Posman BS yang diberikan kepada Pembeli (Tergugat II), Tanda bukti T.II – 2;
3. Foto copy Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 143 /2019 yang dibuat oleh PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Tanda bukti T.II – 3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17498 Ds.Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman atas nama Djoko Marsanto (Tergugat II); Tanda bukti T.II – 4;
5. Foto copy Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/002006.94.19-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D/1700/IPPT.NU/19 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Non Usaha atas nama Djoko Marsanto (Tergugat II). Tanda bukti T.II – 5;

6. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman modal dan pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Sleman. Nomor : 503/002006.94.9-D/ 1700/ IPPT. NU/ 19. Tanda bukti T.II – 6;
7. Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Djoko Marsanto. Tanda bukti T.II – 7;
8. Foto copy Surat Panggilan dari Kepolisian POLDA DIY Nomor S.Pgl/2046/X/2018/Ditreskrimum tertanggal 25 Oktober 2018. Tanda bukti T.II – 8;
9. Foto copy Surat Tanda Penerimaan No: STP / 299.c / VIII / 2019 / Direskrimum. Dan No: STP / 298.C/ IX / 2018 / Ditreskrimum, Tanda bukti T.II – 9;

Surat-surat bukti tersebut, telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah sesuai, dan surat bukti tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III) dengan NIK : 330608060806890003, Tanda bukti T.III- 1.
2. Foto copy Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 145 /2019 yang dibuat oleh PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Tanda bukti T.III- 2.
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17497 Ds.Wedomartani, Kec. Ngemplak, Kab. Sleman atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III). Tanda bukti T.III- 3.
4. Foto copy Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman Nomor 503/002010.94.19-D/1699/IPPT.NU/19 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Non Usaha atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III), Tanda bukti T.III- 4.
5. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu Pemerintah Kabupaten Sleman. Nomor : 503/002551.54.19-D/0150/ IMB/ 2020, Tanda bukti T.III- 5.
6. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama Muhamad Junaidi (Tergugat III), Tanda bukti T.III- 6.
7. Foto copy Surat Tanda Penerimaan No: STP/304.c/XI/2018/Direskrimum di Polda DIY. Surat Tanda Penerimaan No: STP/304.c/XI/2018/Direskrimum di Polda DIY, Tanda bukti T.III- 7.

Halaman 84 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat-surat bukti tersebut, telah dicocokkan dengan surat aslinya dan telah sesuai, dan surat bukti tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang bahwa selanjutnya para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan saksi sebagai berikut;

1. **Josia Siahaan**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah mewakili Penggugat mengupayakan dan membantu para warga yang telah membeli lunas untuk memperoleh sertifikat dan membantu tercapainya upaya perdamaian antara para warga dengan Penggugat dan suami penggugat sebagai pengembang;
- Bahwa saksi masuk hadir untuk menyelesaikan masalah warga yaitu bulan Maret 2019 Penggugat minta tolong kepada saksi untuk membantu permasalahan dari Pak Dullah (suami Penggugat) sambil menangis. Dan waktu itu saksi mengetahui kalau permasalahannya adalah tentang laporan warga Perumahan di Polda DIY.
- Bahwa dalam proses mendalami permasalahan yang dihadapi Penggugat, saksi mencari informasi yang lebih mendalam tentang permasalahan yang terjadi di perumahan alam hinalang asri, saksi ketemu dengan lawyernya pak Dullah (suami penggugat) dan mendapat penjelasan dari lawyer tersebut. Dan saat dimintai bukti terkait kwitansi Penggugat tidak mempunyainya sama sekali;
- Bahwa saksi akhirnya mencari satu persatu datangi warga perumahan untuk mendapat informasi dan penggugat mau berdamai baik-baik. Dan dari pertemuan itu cari data-data yang ada, walaupun awalnya ada penolakan tapi pada akhirnya bisa diterima oleh warga. Waktu mendatangi warga saksi mengaku sebagai keponakan dari Dullah (Suami Penggugat).
- Bahwa pertemuan dengan para warga diadakan dirumah bapak Tergugat II (Djoko Marsanto) dan saksi datang dalam pertemuan tersebut yang membahas soal bukti- bukti dan kemauan warga terkait dengan memperoleh sertifikat, dan setelah mengetahui keinginan warga tersebut saksi kemudian melakukan kroscek kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengutamakan apa yang sudah tertulis dan ternyata jual belinya sama sistemnya yang dilakukan oleh Suami Penggugat. Hanya terima uang dan tidak diproses malah mengintimidasi warga.
- Bahwa saksi juga ikut mengurus soal IPPT di Kab Sleman selain mengurus soal permasalahan warga yang meminta sertifikatnya;

Halaman 85 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semenjak tahun 2013 saksi mengurus segala sesuatu berkaitan dengan ijin-ijin dari PT KMK, dan saksi mengetahui bahwa tanah di Perumahan atas nama PT KMK bukan atas nama Dullah;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh para warga perumahan sudah dibayar lunas dan pembayaran melalui transfer ke rekening Penggugat ada juga yang dibayar cash diterima oleh Penggugat dan suami Penggugat;
- Bahwa sekira tahun 2014 saksi mendapat informasi dari Pemda Kab. Sleman bahwa sdr. Dullah belum melakukan pembayaran denda sebesar Rp240.000.000,00;
- Bahwa saksi telah mengurus seluruh pengurusan birokrasi selama sdr. Dullah (suami penggugat) berada dalam penjara di LP Cebongan, dan untuk melakukan pembayaran pajak-pajaknya Penggugat telah meminjam dana;
- Bahwa saksi mengetahui segala urusan AJB yang mengurus Penggugat sendiri sebagai istrinya dari sdr. Dullah, dan pengurusan AJB tersebut dilakukan di Notaris Macarius, selanjutnya dari dalam penjara sdr. Dullah berpesan kepada Penggugat agar apa yang diminta Pelapor (Isma Nur Afni) dikasihkan saja;
- Bahwa masalah perdamaian itu sudah menjadi komitnya keluarga bahwa permintaan warga untuk dapat sertifikat adalah sudah menjadi haknya. Dan yang menjadi tim dalam perdamaian ini adalah disamping saksi sendiri juga ada sdr. Tumanggor dan Ley Hutapea;
- Bahwa terhadap bukti T.1-10 berupa surat perjanjian perdamaian lampiran perjanjian perdamaian saksi pernah melihatnya dan pembuatan surat perjanjian perdamaian tersebut dilakukan di rumah saksi dan perjanjian itu akhirnya ditandatangani para pihak, sehingga selanjutnya terjadi pencabutan laporan ;
- Bahwa kesepakatan dengan warga terjadi yaitu dengan pemecahan sertifikat, terkait fasum belum bisa dipenuhi Penggugat dan suaminya, yang diwakili saksi;
- Bahwa surat perjanjian perdamaian diketik oleh Linda saudara dari solo di ketik rumah saksi, dihadiri oleh Penggugat, Pak Tumanggor, Pak Hutapea serta Linda;
- Bahwa surat perdamaian yang diketik tersebut telah disetujui oleh Suami penggugat yang saat itu berada di dalam LP;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah AJB dan sertifikat dibagikan kepada para warga perumahan dan ditandatangani surat perdamaian,

Halaman 86 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencabutan perkara dan SP3 maka permasalahan yang terjadi dianggap sudah selesai;

- Bahwa usai pengurusan permasalahan yang terjadi saksi berencana bakar-bakar ikan emas dengan warga sebagai tanda pengurusan permasalahan telah selesai namun Penggugat tidak bersedia;
- Bahwa saksi pernah menyampaikan kepada Penggugat, kalau warga menghendaki untuk perdamaian dan hidup damai supaya pak Dullah jangan bikin masalah lagi dengan para warga.
- Bahwa saksi dalam melakukan segala pengurusan tidak pernah memperoleh uang jasa dari Penggugat;

**2. Pholin Hasudungan Hutapea**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah dimintai tolong oleh penggugat yaitu agar saksi bersedia membantu menyelesaikan permasalahan Penggugat dan suami Penggugat hadapi berkaitan atas laporan polisi oleh Sdri. Isma Nur Afni;
- Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut saksi bersedia membantu Penggugat untuk membujuk warga perumahan agar mau berdamai;
- Bahwa selanjutnya saksi bersama 2 orang lagi yaitu Pak Tumanggor dan Pak Hans (Josia Siahaan) telah mengupayakan menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan suami Penggugat dengan warga;
- Bahwa inisiatif dari penggugat untuk membujuk warga agar mau berdamai dan mencabut laporan, dan saksi bersama tim selanjutnya menemui warga termasuk sdri. Isma selaku pelapor di Polda DIY;
- Bahwa terhadap surat perdamaian ditandatangani suami penggugat dilapas dan selanjutnya ditandatangani oleh Penggugat kemudian baru para warga perumahan hinalang selanjutnya baru Sdri. Isma yang tanda tangan;
- Bahwa oleh karena masih satu marga dengan Penggugat maka saksi terdorong untuk membantu Penggugat guna menyelesaikan permasalahan yang terjadi;
- Bahwa dalam upaya melakukan penyelesaian masalah Penggugat dengan warga tersebut saksi mengupayakannya bersama dengan Pak Hans dan Pak Tumanggor sedangkan Winarti Setyowati (istri Pak Tumanggor) dan Pak Crismus Purba tidak ikut dalam upaya penyelesaian yang terjadi;

Halaman 87 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sangat bahagia ketika permasalahan sudah selesai dan sempat masak ikan mas sebagai bentuk sukuran;
- Bahwa atas terselesaikannya permasalahan antara Penggugat dan suami Penggugat dengan warga hingga saat ini tidak ada ucapan terimakasih sama sekali dari penggugat dan suami penggugat terhadap upaya yang telah dilakukan saksi dan tim yang berujung perdamaian dan pencabutan laporan hingga keluarnya SP3;

**3.Isma Nurasm**i, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan salah satu pembeli perumahan di Perum Alam Hinalang Asri;
- Bahwa atas pembelian perumahan di Perum Alam Hinalang Asri tersebut saksi telah melakukan pembayaran secara lunas;
- Bahwa awalnya saksi melakukan transaksi membeli perumahan di Perum Alam Hinalang Asri di tahun 2015, selanjutnya saksi telah memberikan DP di bulan Juni 2015, namun oleh Pengembang tidak diberi kwitansi, lalu saksi membuat catatan sendiri namun pihak Pengembang mengatakan tidak perlu, karena mereka tinggal di Alam Hinalang Asri;
- Bahwa saksi juga menanyakan akan sertifikatnya atau legalitasnya, dan dijawab bahwa proses pengurusan sertifikat sedang proses balik nama di BPN Sleman, sehingga saksi kemudian menanyakan kapan tentang berapa lama sertifikatnya jadi dan dijawab sertifikat jadi sekira 2 (dua) bulanan, setelah itu saksi diminta untuk melunasi kekurangan pembayaran, tetapi saksi menjawab tidak bisa karena menurut perjanjian lisan, pelunasan dilakukan saat tanda tangan AJB;
- Bahwa atas jawaban tersebut selanjutnya pihak Pengembang mendesak terus akan pelunasan kekurangan pembayaran kepada saksi, akhirnya saksi kemudian mencari hutangan untuk melunasi dan pada bulan September sudah lunas, oleh karena saksi tidak diberikan kwitansi oleh Pengembang maka saksi kemudian membuat AJB dengan nilai Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah itu 2 (dua) bulan kemudian saksi telah mendatangi Pengembang, untuk menanyakan apakah sertifikatnya sdh jadi atukah belum dan Penggugat (Bu Sriati) menjawab apabila uang pembayaran perumahan saksi telah digunakan untuk membeli mobil oleh suaminya (Pak Dullah) merk Honda City, selanjutnya saksi telah menanyakan kepada suami Penggugat (Pak Dullah), justru suami Penggugat akan

Halaman 88 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam sertifikat milik saksi yang lain untuk diagunkan dan suami Penggugat yang akan membayar;

- Bahwa selanjutnya saksi menunggu dan sekitar bulan April/Mei 2016 tanah di Perumahan Alam Hinalang Asri telah laku 2 kapling dengan pembeli Pak Jonet dan Pak Junaidi (Tergugat III), lalu saksi kembali menanyakan ke Penggugat tentang sertifikat milik saksi, dan Penggugat menjawab sertifikat tidak bisa diurus karena perumahan tersebut tidak ada ijinnya;
- Bahwa atas jawaban Penggugat tersebut saksi merasa kecewa, saksi kemudian menayakan kepada warga yang lain, apakah sudah dapat sertifikat, dikatakan belum dapat sertifikatnya walaupun sudah hampir 10 tahun, dengan alasan susah di BPN;
- Bahwa saksi kemudian menanyakan hal tersebut Kantor Dinas Perijinan, mengapa sertifikat di Alam Hinalang Asri tidak bisa pecah, dijawab karena pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Pengembang PT Marsada Karya Mandiri, sehingga tidak bisa keluaran ijinnya dan PT Marsada Karya Mandiri kena denda Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), lalu saya ke BPN Sleman, untuk melihat sertifikat Penggugat dan suami Penggugat, tetapi katanya tidak ada di BPN, atas hal itu saksi konfirmasi dan benar tidak bisa tunjukkan sertifikat aslinya, setelah beberapa kali mediasi tidak berhasil, tahun 2018 saksi bersama warga ke Polda DIY untuk konsultasi, oleh Polda disuruh buat laporan resmi;
- Bahwa saksi sebagai pelapor kemudian Pak Robert, Pak Amri, Pak Carolus Adi, Pak Joko, Pak Junaidi, Bu Wuri dan lainnya saksi sudah lupa namanya sebagai saksi;
- Bahwa yang saksi maksud sebagai pengembang adalah Penggugat dengan suami Penggugat dari PT Marsada Karya Mandiri;
- Bahwa pada awalnya saksi tidak berniat melaporkan Penggugat dengan suami Penggugat ke kepolisian, saksi mendatangi Polda DIY pada mulanya untuk berkonsultasi terlebih dahulu, dan akan mengajukan gugatan classaction, yang mana alasan saksi akhirnya membuat lapor agar supaya mendapat kepastian yang jelas, karena saksi sudah memenuhi semua kewajiban sebagai pembeli, karena sampai waktu yang ditentukan saksi belum mendapatkan sertifikat;
- Bahwa pada awal pembelian saksi tidak mengetahui bagaimana poisis atau keadaan tanah di perumahan alam hinalang asri tersebut karena Pengembang (Penggugat dan suaminya) tidak transparan, awalnya

Halaman 89 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- katanya tanah sedang proses pemecahan sertifikat di BPN, dan saksi apabila mengetahui dari awal apabila perumahan alam hinalang asri tersebut tidak mempunyai izin maka saksi tidak mungkin membeli tanah di perumahan tersebut, sehingga dari awal transaksi saksi sudah merasa di bohongi begitu juga dengan warga perumahan yang lainnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi pelaksanaan AJB oleh saksi dan juga warga sudah menggunakan akta notariel, dan saat ini setelah pelaksanaan AJB tersebut saksi bersama dengan warga yang lain sudah memiliki sertifikat sehingga untuk saat ini masalah jual beli sudah selesai dan tidak bermasalah;
  - Bahwa berkaitan dengan surat bukti T.1 – 3 (akta jual beli) saksi mengetahuinya;
  - Bahwa berkaitan dengan surat bukti T.1 – 10 sampai dengan T.1 – 15 saksi mengetahuinya;
  - Bahwa berkaitan dengan sebelum pelaksanaan AJB terdapat pelaporan ke polisi yang saksi dan warga laporkan karena diduga adanya tindak pidana, lalu ditengah proses penyidikan tersebut, saksi mendengar apabila suami Penggugat (Pak Dullah) masuk penjara, sehingga saksi kemudian menanyakan kepada warga yang lainnya dan saksi diberitahu apabila sebelum saksi dan warga lainnya menjadi korban telah ada korban yang juga melaporkan suami Penggugat tersebut dengan kasus yang sama, sehingga warga berinisiatif memperjuangkan haknya, dengan melaporkan ke Polisi;
  - Bahwa pada waktu saksi melaporkan Penggugat dan suami Penggugat (Pak Dullah) ke Polisi suami Penggugat (Pak Dullah) masih berada di luar belum dipenjara (belum dieksekusi);
  - Bahwa yang mempunyai inisiatif untuk didamaikan adalah Penggugat, yang diwakili oleh pak Tumanggor, Pak Siahaan kemudian yang mendatangi saksi dan warga untuk melakukan lobi-lobi damai yaitu supaya saksi mencabut laporan Polisi, karena pada saat itu Pak Dullah sedang dipenjara;
  - Bahwa saksi melakukan seluruh pembayaran terkait dengan pembelian tanah kavling diperumahan Alam Hinalang Asri dengan cara ditransfer kepada Penggugat (Sriati Hutapea) yg mrp istri Pak Dullah;
  - Bahwa setelah proses pelunasan dari saksi, sertifikat tanah milik saksi tidak diurus pemecahannya oleh suami Penggugat, bahkan uang pelunasan tersebut dibelikan mobil baru merek Honda Civic warna putih dengan plat Nomor AB 1 DS.

Halaman 90 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa hingga waktu yang ditentukan, sertipikat tidak kunjung diberikan, akhirnya saksi beberapa kali menghubungi Penggugat dan suaminya menanyakan perihal sertipikat tanah yang sudah dibeli dan dibayar lunas, namun tidak ada tanggapan positif malah terkesan Penggugat emosi dan marah-marah hingga akhirnya saksi menanyakan ke BPN dan Dinas Perijinan, dan didapati bahwa pemecahan sertipikat tidak pernah terjadi dan diproses karena terkendala perijinan;
- Bahwa saksi bersama warga yang lain pernah mengundang orang perijinan ke perumahan untuk menjelaskan terhambatnya proses pemecahan sertipikat warga namun akhirnya suami Penggugat mengusir orang-orang dari perijinan tersebut, selanjutnya saksi beserta warga perumahan berkonsultasi ke polda DIY, dan dari hasil konsultasi tersebut disarankan untuk membuat laporan resmi, sehingga saksi kemudian membuat laporan resmi bersama warga perumahan dengan melaporkan Penggugat dan suami penggugat ke polda DIY, sebagaimana Surat Tanda Bukti Laporan Polisi No: LP/058/IX/8/DIY/SPKT. atas nama Sdri. Isma Nur Afni Pada POLDA DIY.
- Bahwa perolehan sertifikat warga perumahan melalui proses yang panjang melalui penantian yang cukup lama, berawal dari terbongkarnya kasus Tegas yang merasa ditipu oleh Dullah (suami Penggugat) sampai berproses ke Pidananya sehingga Dullah dijatuhi Pidana 1 tahun penjara;
- Bahwa ternyata waktu saksi saling bercerita dengan para pembeli tanah kavling mereka sudah membeli lunas, namun kok juga belum dapat sertifikat. Dalam hal ini ada kesamaan permasalahan yang dialami oleh para warga yang sudah membeli secara lunas.
- Bahwa suami Penggugat Dullah menghampiri warga dan menyatakan pada warga bahwa warga harus menanggung pembayaran denda-denda, hal ini mengejutkan para warga yang sudah membeli lunas, karena soal denda tidak ada pembahasan sejak awal. Malah Suami Penggugat mengajak warga untuk menghadiri pertemuan yang diselenggarakan di Dinas Perijinan Kabupaten Sleman. Dengan maksud supaya membantu Dullah sebagai pengembang untuk protes ke Dinas Perijinan;
- Bahwa dengan adanya peristiwa tersebut justru para warga dengan dikoordinir oleh Saksi berkirim surat ke dinas perijinan kab. Sleman dan dibalas dari Dinas perijinan dengan surat yang berisi intinya masalah terhambatnya proses pemecahan karena ada denda-denda yang belum dibayar oleh pengembang;

Halaman 91 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akhirnya warga berkonsultasi hukum dengan bertanya sana sini dan akhirnya warga sepakat untuk melaporkan masalah ini ke Polda DIY, karena di Polda DIY di sampaikan aturannya maka disepakati yang akan mewakili sebagai Pelapor adalah Saksi dan yang lain sebagai saksi;
- Bahwa saksi waktu di BAP menceritakan duduk perkara yang terjadi dan karena ada laporan ke Polda DIY tersebut ada perwakilan dari Penggugat dan suami penggugat datang warga untuk membantu pengurusan sertifikat namanya Pak Hans (Josia Siahaan) namun dengan kopensasi harus cabut laporan di Polda DIY;
- Bahwa selanjutnya dari pihak Terlapor (Penggugat dan suaminya) mendatangkan utusan 3 orang kepada warga yang bernama, pak Hans, pak Tumanggor dan Pak Hutapea dengan maksud untuk bermusyawarah dan berkumpul di rumah Tergugat II (Djoko Marsanto) guna mencari solusi agar warga mendapatkan serifikat. Pertemuan ini atas inisiatf dari pihak Penggugat dan suami penggugat selaku terlapor;
- Bahwa Pak Hans sebagai perwakilan dari penggugat dan suami penggugat menanyakan kepada masing- masing warga apakah sudah lunas dan sudah dapat sertifikat dan pada waktu itu para warga menjawab dengan jawaban yang sama sudah lunas dan belum dapat sertifikatnya. Pak Hans inilah yang membantu warga dari pemecahan, proses AJB dan baliknama atas nama para warga yang sudah membeli lunas tersebut;
- Bahwa waktu warga didesak untuk cabut perkara, maka warga meminta kalau sudah dapat sertifikat maka warga baru akan cabut perkara, karena warga tidak mau gagal lagi kali ini untuk memperoleh haknya yaitu dapat sertifikat tanah;
- Bahwa waktu para warga telah menerima setifikat atas nama masing- masing warga bersedia mencabut laporan asalakan setelah dicabut tidak boleh ada laporan atau gugatan dari pihak penggugat dan suami penggugat lagi. Namun benar terjadi bahwa suami penggugat tetap ngeyel melakukan gugatan kepengadilan ini dengan register gugatan nomor: 261/Pdt.G/2019/PN.SMN. yang ditolak oleh Pengadilan Negeri Sleman dan sekarang masih berproses kasasi di Mahkamah Agung, dan perkara in casu saat ini perkara nomor: 64/Pdt.G/2020/PN.SMN. .
- Bahwa saksi juga mengalami akan adanya intimidasi yang dilakukan oleh Suami Penggugat, misalnya anaknya saksi ketakutan dengan suami Penggugat karena dibentak-bentak, ada tukang sayur yang masuk perumahan dibentak- betak suami Penggugat, dan melihat situasi yang

Halaman 92 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Smn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak nyaman tersebut saksi tidak tinggal diperumahan tersebut hingga sekarang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal eksepsi:

#### Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi

##### A. DALAM EKSEPSI :

##### 1. Gugatan Penggugat cacat Formil (*Error In Persona*).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Saudara CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi sebagai Tergugat I dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor atas adanya laporan polisi dari Sdri. Isma Nur Afni pada Kepolisian Polda DIY, yaitu berkaitan dengan perbuatan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Drs. Dullah Posman Bliord Siahaan, Psi (suami dari Penggugat), sehingga dalam hal ini tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara dalam Gugatan. Bahwa pemberian keterangan yang dilakukan oleh Tergugat I yang berkapasitas sebagai Saksi Pelapor adalah merupakan suatu kewajiban hukum bagi Tergugat I sebagai warga negara yang taat secara hukumnya (Pasal 1 angka 26 KUHP), oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Halaman 93 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukkan Saudara CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi sebagai Tergugat I dalam pokok perkara ini adalah salah pihak (salah subyek hukumnya), sehingga Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau ada saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat I sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata hanya menjalankan kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

## 2. Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiil, dikarenakan Gugatan Penggugat yang mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat I adalah tidak benar, hal mana faktanya kerugian yang dimaksud oleh Penggugat tersebut justru akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya, dikarenakan tidak segeranya dilakukan proses pemecahan terhadap sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku **Direktur Utama** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku **Komisaris** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang selanjutnya keduanya berkedudukan sebagai Penjual, sebagaimana telah dinyatakan dan diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa berkaitan dengan adanya laporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY, sebagaimana telah dinyatakan dalam Laporan Polisi No. LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT, untuk selanjutnya telah dianggap selesai, dikarenakan adanya perdamaian antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat), sebagai bukti yaitu adanya Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian,

Halaman 94 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 09 Mei 2019, serta adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, yang diikuti juga telah terpenuhinya hak hukum dari pada Tergugat I, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti kerugian kepada Tergugat I.

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaar).**

### 3. **Gugatan Penggugat kabur/tidak Jelas (obscure libels),**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif / saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta Ganti Kerugian kepada Tergugat I, akan tetapi sisi posita Gugatan Penggugat yang lain tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru disebabkan karena belum selesainya pemecahan sertifikat tanah yang dijadikan tanah kavling di Perum. Alam Hinalang Asri, yang mana alasan yang disebabkan tidak jelas atau tidak pasti, padahal berkaitan dengan pemecahan sertifikat tanah kavling adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang dalam hal ini berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dalam hal ini selaku Penjual, sebagaimana telah diakui dan dinyatakan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) adalah berkaitan sudah tidak adanya hubungan hukum lagi antara Tergugat I dengan Penggugat, karena perkara dugaan pidana yang telah dilaporkan oleh Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) pada Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Polisi Nomor: LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah proses hukum yang telah selesai. Hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai

Halaman 95 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni selaku Pelapor dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Terlapor, yang selanjutnya diikuti dengan adanya Pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019. Sedangkan mengenai perihal jual beli tanah kavling No. 11, luas tanah 77 M2, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat I dengan Penggugat bersama Suaminya juga telah selesai, dikarenakan Para Pihak (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan dan Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli) telah menandatangani Akta Jual Beli / AJB No. 144/2019, tertanggal 29 April 2019 dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Sehingga berdasarkan Akta Jual Beli tersebut maka terhadap tanah kavling No. 11, luas tanah 77 M2, dengan sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani untuk selanjutnya dapat beralih hak menjadi atas nama CAROLUS WIJOYO ADINUGROHO, S.Psi, M.Psi, yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Tergugat I. Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas - jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*abscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat I mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

Bahwa selain tersebut diatas **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)** hal mana dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli dengan obyek tanah kavling yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku Penjual dengan Tergugat I (Carolus Wijoyo Adinugroho) selaku Pembeli telah terjadi adanya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 144/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02591 /

Halaman 96 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat I (CAROLUS WIJOYO ADINUHROHO, S.Psi, M.Psi), bahkan dalam sertifikat tersebut oleh Tergugat I juga sudah diajukan peningkatan hak menjadi tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik / SHM No. 17500/Wedomartani tertanggal 20 Februari 2020. Disamping itu di dalam dasar dalil Gugatan (posita) Penggugat, bahwa Gugatan Penggugat mendasarkan pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya juga dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan Polisi tertanggal 13 Mei 2019, berdasarkan penjelasan tersebut, maka permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sudah sewajarnya telah dianggap selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) Lainnya, dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, selanjutnya dalam positanya menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), sedangkan dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (proses hukum Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut telah selesai, sehingga berdasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat I mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO)**.

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas *kabur (obscuur libel)*, maka Gugatan tersebut haruslah

Halaman 97 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**. Disamping itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : “Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat abscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,”** dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (**obscuur libel**), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan tidak diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

## Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi

### A. DALAM EKSEPSI :

#### 1. **Gugatan Penggugat cacat Formil (Error In Persona).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Sdr. Djoko Marsanto sebagai Tergugat II dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan salah mengenai pihaknya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, karena adanya laporan dari Sdri. Isma Nur Afni kepada Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta (Polda DIY), berkaitan dengan adanya perbuatan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan beserta Penggugat, tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dan dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum Tergugat II sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukan Saudara Djoko Marsanto sebagai Tergugat II dalam perkara ini adalah keliru pihak (subyek hukum) yang ditarik sebagai Tergugatnya, sehingga Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau ada saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat II sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang**

Halaman 98 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## 2) Gugatan Penggugat mengandung cacat materil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materil, dikarenakan Gugatan Penggugat yg mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tidak benar, hal mana fakta nyatanya kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan), dimana permasalahan hukum tersebut timbul dikarenakan adanya permasalahan mengenai proses pemecahan sertifikat tanah SHGB No. 02602 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang belum selesai, hal mana pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Direktur Utama dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang telah menjual tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa perihal pelaporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY mengenai dugaan adanya perbuatan pidana tersebut adalah telah selesai, hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai sejak adanya Pernyataan Perdamaian yang telah ditandatangani oleh Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) disertai Penggugat, tertanggal 09 Mei 2019 (bukti Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian) serta adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti kerugian kepada Tergugat II.

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaar*).**

## 3) Gugatan Penggugat kabur/ Tidak Jelas (*obscure libels*).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif/ saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta ganti kerugian kepada Tergugat II, akan tetapi sisi yang lain posita Gugatan Penggugat

Halaman 99 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru disebabkan karena adanya belum selesainya pemecahan sertifikat tanah yang dijadikan tanah-tanah kavlingan yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah kavling tersebut adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang berkedudukan sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) selaku Penjual dari pada tanah kavling di Perum. Alam Hinalang Asri, sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, kekaburan Gugatan Penggugat lainnya yaitu mengenai Tergugat II sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat karena perkara dugaan pidana yang dilaporkan oleh Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah PB Siahaan (Suami dari Penggugat) di Polda DIY sebagaimana dinyatakan dalam LP No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah proses yang sudah selesai, dengan berdasarkan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang juga disertai Penggugat, yang selanjutnya diikuti adanya Pencabutan Laporan Polisi No. LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sedangkan perihal mengenai jual beli tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat II dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat, juga merupakan perbuatan hukum yang telah selesai, dikarenakan antara Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) beserta Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat II (Sdr. Djoko Marsanto) telah menandatangani Akta Jual Beli / AJB No. 143/2019, tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli tersebut terhadap tanah kavling No. 07, Luas tanah 134 M2, dengan SHGB No. 02586/Wedomartani, yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, juga

Halaman 100 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II (Djoko Marsanto). Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*abscur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat II mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO).**

Bahwa selain dari pada yang tersebut diatas, **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscur libel*)** lainnya ialah dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli atas obyek tanah kavling yang masuk dalam lingkungan Perumahan Alam Hinalang Asri yang beralamat di Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat II sudah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 143/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02586/Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat II (Djoko Marsanto), apalagi didalam dasar dalil Gugatan Penggugat, Penggugat mendasarkan adanya proses hukum pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan tertanggal 13 Mei 2019. Bahwa dengan mendasarkan hal tersebut, maka permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat bersama Suaminya dengan Tergugat II sudah selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak - tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (*obscur libel*), dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, dalam posita Gugatan, Penggugat menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan

Halaman 101 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (proses hukum Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut sudah selesai, dengan mendasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat II mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO)**.

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara **feitelijk** melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas **kabur (obscuur libel)**, maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**. Disamping itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67 K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : "Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,"** dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (**obscuur libel**), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

## Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi

### A. DALAM EKSEPSI :

#### 1. Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (**Eror In Persona**).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat dengan menarik dan mendudukan Sdr. Muhamad Junaidi sebagai Tergugat III dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III karena atas laporan dari Sdri. Isma Nur Afni berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Kepolisian Polda DIY, hal mana Tergugat III

Halaman 102 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, dan tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dimana dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat III sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh Tergugat III sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum.

Oleh karenanya Gugatan Penggugat yang menarik dan mendudukan Sdr. Muhamad Junaidi sebagai Tergugat III dalam perkara ini adalah salah dalam menariknya sebagai pihak (subyek hukum), sehingga Gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihaknya (*error in persona*).

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, menurut hukum acara perdata Gugatan Keperdataan (*komulasi subyektif*) secara hukum diharuskan ada hubungan yang langsung atau adanya saling keterkaitan, sedangkan perbuatan hukum Tergugat III sebagai Saksi Pelapor di Polda DIY tersebut adalah semata-mata kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh warga negara yang taat hukum. **Oleh karena itu, Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

## 2. Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiiil.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini juga mengandung cacat materiiil, dikarenakan Gugatan Penggugat yg mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat III, pada hal faktanya kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut justru akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya, hal mana perbuatan tersebut dikarenakan tidak segera diprosesnya pemecahan sertifikat tanah atas SHGB No. 02602 atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri, dimana proses pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku Direktur Utama dan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku Komisaris dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang berkedudukan sebagai Penjual tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa perihal pelaporan Sdri. Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY mengenai dugaan adanya perbuatan Pidana tersebut, adalah telah selesai dengan

Halaman 103 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdamaian, hal mana permasalahan hukum tersebut dianggap selesai sejak adanya perdamaian antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat, tertanggal 09 Mei 2019 yang tertuang secara tertulis dalam Surat Pernyataan Perdamaian / Dading Perdamaian, yang disertai adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat III.

Oleh karena itu, menurut hukum acara Perdata, **Gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaar).**

### 3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscure libels*).

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas kabur (*obscure libels*), sebab seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat saling kontradiktif / saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat mendalilkan meminta ganti kerugian kepada Tergugat III, akan tetapi dalam sisi posita yang lain Gugatan Penggugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat.

Bahwa apabila mempelajari dan mencermati Gugatan Penggugat secara detail, justru kerugian yang dimaksud Penggugat tersebut akibat dari perbuatan Penggugat sendiri bersama Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan), karena timbulnya permasalahan hukum justru sejak tidak segera diprosesnya pemecahan sertifikat tanah sampai adanya peralihan hak (balik nama) terhadap tanah-tanah kavling yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah kavling tersebut adalah merupakan kewajiban dan tanggung jawab dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) sebagai Direktur Utama PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dan Penggugat sebagai Komisaris yang dalam hal ini selaku Penjual tanah kavling yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri, sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya pada poin halaman 2 dan halaman 3.

Bahwa selain itu, kekaburan Gugatan Penggugat lainnya yaitu mengenai Tergugat III sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat karena perkara dugaan Pidana yang dilaporkan oleh Sdri Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Polda DIY, sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Polisi No.

Halaman 104 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, adalah telah selesai, dengan berdasarkan adanya kesepakatan damai (Surat Pernyataan Perdamaian, tertanggal 09 Mei 2019) yang terjadi antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) yang disertai Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) tertanggal 09 Mei 2019 dan Pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, sedangkan perihal mengenai jual beli tanah kavling di Perumahan Alam Hinalang Asri antara Tergugat III (Muhamad Junaidi) dengan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) juga telah selesai, karena Tergugat III telah membayar lunas harga tanah kavling No. 14 dengan Luas 132 M2 kepada Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) dengan harga sejumlah Rp. 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dan sertifikat tanah kavling SHGB No. 02599/Wedomartani, yang terletak di Perum. Alam Hinalang Asri juga telah selesai dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III (Muhamad Junaidi), berdasarkan Akta Jual Beli / AJB No. 145/2019, tertanggal 29 April 2019, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan) dengan Tergugat III dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH. Oleh karenanya, Gugatan Penggugat yang demikian tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Berdasarkan hal tersebut, **maka Tergugat III mohon dengan hormat Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk Verklaard (NO).**

Bahwa selain dari pada hal diatas **dasar dalil Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)** yang lain ialah dalam Gugatan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat, yang dijadikan posita / dasar dalil Gugatan adalah sesuatu obyek permasalahan yang tidak jelas, dikarenakan permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III awalnya adalah berkaitan dengan Jual Beli dengan obyek tanah kavling yang masuk dalam lingkungan Perumahan Alam Hinalang Asri yang beralamat di Dusun Kregan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dan permasalahan hukum tersebut sudah selesai, terbukti antara Penggugat dan Suaminya (Sdr. Dullah PB Siahaan) dengan Tergugat III sudah terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 145/2019 tertanggal 29 April 2019, dihadapan Notaris / PPAT Macarius Ariyanto Widi Purnomo, SH, yang selanjutnya terhadap Sertifikat Hak

Halaman 105 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) No. 02599/Wedomartani sudah beralih nama atas nama Tergugat III (Muhamad Junaidi) bahkan terhadap sertifikat SHGB tersebut sudah meningkat statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik / SHM No. 17497/Wedomartani, apalagi di dalam dasar dalil Gugatan (posita) Penggugat, bahwa Gugatan Penggugat mendasarkan pada Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, hal mana dalam laporan tersebut untuk proses hukumnya telah dinyatakan dihentikan, dikarenakan telah terjadi Perdamaian (dinyatakan dalam Surat Pernyataan Perdamaian tertanggal 09 Mei 2019) disertai juga Surat Pencabutan Laporan Polisi tertanggal 13 Mei 2019. Bahwa dengan mendasarkan hal tersebut, maka permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Suaminya dengan Tergugat III sudah selesai, dengan demikian maka **Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara in casu adalah tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) lainnya, dikarenakan antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian (campur aduk), hal mana dalam **titel** Gugatan Penggugat mengajukan Gugatan Ganti Rugi, dalam posita Gugatan, Penggugat menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (perkara Pidana), selain itu dalam petitumnya Penggugat juga menuntut adanya ganti rugi, padahal fakta hukumnya permasalahan hukum tersebut telah selesai, dengan mendasarkan hal tersebut sudah menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat campur aduk dan tidak bersesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya, dengan demikian sangat wajar apabila Tergugat III mohon dengan Kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar Gugatan Penggugat tersebut haruslah **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard / NO)**.

Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian tersebut diatas, menurut hukum acara Perdata, Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata dan menurut **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI**, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara **feitelijk** melakukan kesalahan atau perbuatan melawan hukum. **Oleh karena** Gugatan Penggugat jelas - jelas **kabur (obscuur libel)**, maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima / **NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)**. Disamping

Halaman 106 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu, adanya **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia / MARI No. 67 K/Sip/1975**, tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan : “Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat abscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima,” dengan mendasarkan hal tersebut, cukup jelas apa yang menjadi Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka Gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan tidak dapat diterima / NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya berkaitan dengan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil (*Error In Persona*), bahwa Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan menarik dan mendudukan para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena atas laporan dari Sdri. Isma Nur Afni berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Kepolisian Polda DIY, hal mana para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, dan tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dimana dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum bagi para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam repliknya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyampaikan karena Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah menguraikan secara gamblang dalam Surat Gugatan, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi melakukan pengaduan fitnah sebagaimana diatur dalam Pasal 317 KUHP;

Menimbang, bahwa mencermati hal yang disampaikan dalam jawabannya berkaitan dengan eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta replik yang disampaikan oleh

Halaman 107 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat      Konvensi/Tergugat      Rekonvensi      Majelis      Hakim

mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa suatu gugatan agar dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan antara posita dan petitum harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada pokoknya dengan adanya surat laporan polisi yang ditujukan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang mana Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak melakukan penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 seperti yang dituduhkan dalam Laporan Polisi tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati jawaban para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya bahwasanya Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya / subyek hukum (*error in persona*), sebab Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan menarik dan mendudukan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini jelas-jelas tidak ada dasar hukumnya, dan keliru mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugatnya (subyek hukumnya), karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi karena atas laporan dari Sdri. Isma Nur Afni berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) ke Kepolisian Polda DIY, hal mana para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi hanya berkapasitas sebagai Saksi Pelapor, dan tidak ada hubungan langsung dengan pokok perkara, dimana dalam hal ini adalah merupakan kewajiban hukum bagi para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai warga negara yang taat secara hukumnya, oleh karenanya berdasarkan apa yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai Saksi Pelapor tidak bisa dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan baik berupa pembuktian oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah ternyata dari laporan polisi tersebut selanjutnya telah dilakukan pencabutan barkitan dengan adanya perdamaian yang terjadi diantara para pihak;

Menimbang, bahwa hal tersebut dikuatkan juga dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-2 berupa

Halaman 108 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

#### 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

Surat Pemberhentian Penyidikan Perkara, P-17 berupa Surat Pernyataan Perdamaian dan P-18 berupa Surat Permohonan Pencabutan Perkara, serta bukti para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berupa bukti T.1-12 berupa Surat Pencabutan Laporan atas Laporan Polisi tanggal 13 Mei 2019 atas Laporan Polisi Nomor LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, T.1-13 berupa Surat Perdamaian antara Isma Nurafni dengan Penggugat dan suami Penggugat dan T.1-14 berupa Surat Penghentian Penyidikan Perkara;

Menimbang, bahwa dengan sudah adanya perdamaian diantara para pihak selanjutnya adanya pencabutan laporan polisi dan juga adanya penghentian penyidikan tersebut Majelis berpendapat maka sudah tidak terdapat permasalahan lagi diantara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut terdapat cacat formil dalam gugatannya, dengan demikian eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsinya para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga menyampaikan berkaitan dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengandung cacat materiil;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi tersebut disebutkan yang dimaksud mengandung cacat materiil dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah dikarenakan Gugatan Penggugat/Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan telah mengalami kerugian akibat dari perbuatan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi adalah tidak benar, hal mana faktanya kerugian yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut justru akibat dari perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri bersama Suaminya, dikarenakan tidak segeranya dilakukan proses pemecahan terhadap sertifikat tanah SHGB No. 02591/Wedomartani atas nama pemegang hak PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang terletak di Perumahan Alam Hinalang Asri, hal mana pemecahan sertifikat tanah tersebut adalah merupakan kewajiban dari Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) selaku **Direktur Utama** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) dan Penggugat (Ny. Sriati Yuliana Hutapea) selaku **Komisaris** dari PT. Marsada Karya Mandiri (PT. MKM) yang selanjutnya keduanya berkedudukan sebagai Penjual serta berkaitan dengan adanya laporan Sdr.

Halaman 109 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isma Nur Afni terhadap Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) di Kepolisian Polda DIY, sebagaimana telah dinyatakan dalam Laporan Polisi No. LP / 0586 / IX / 2018 / DIY / SPKT, untuk selanjutnya telah dianggap selesai, dikarenakan adanya perdamaian antara Sdri. Isma Nur Afni dengan Sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan (Suami dari Penggugat) dan adanya pencabutan Laporan Polisi No. LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT oleh Sdri. Isma Nur Afni tertanggal 13 Mei 2019, yang diikuti juga telah terpenuhinya hak hukum dari para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sehingga tidak ada alasan hukum lagi bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meminta ganti kerugian kepada para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi hukum materiil, dari pendekatan doktrin terdapat beberapa macam eksepsi diantaranya adalah eksepsi peremptoria yaitu Eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Umpamanya, apa yang digugat bersumber dari perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KHU Perdata. Misalnya, permasalahan yang digugat telah dibayar, dikonsinyasi, diinovasi, dikompensasi, dan sebagainya. Atau apa yang digugat telah dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis memeriksa dengan seksama terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan berkaitan dengan adanya kerugian yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi derita akibat dari perbuatan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, serta adanya laporan polisi yang sdr. Isma Nurafni laporkan dengan saksi pelapor para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, telah ternyata laporan polisi tersebut telah dicabut setelah terdapat adanya perdamaian antara sdr. Isma Nurafni dengan sdr. Dullah yang merupakan suami Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta dalam surat perdamaian tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan juga para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi turut bertanda tangan selanjutnya dari perdamaian tersebut terdapat pengurusan akan pemecahan sertifikat tanah terhadap pembeli perumahan di Perumahan Alam Hinalang Asri;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut terdapat materiil berupa permasalahan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terselesaikan sehingga tidak terdapat

Halaman 110 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsinya para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga menyampaikan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terdapat kekaburan atau tidak jelas atau *obscuurlibels*;

Menimbang, bahwa kekaburan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut berkaitan dengan seluruh dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saling kontradiktif / saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena satu sisi posita Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan meminta Ganti Kerugian kepada para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi sisi posita Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lain tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun in materiil bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan Pihak Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Konvensi kelihatannya sama sekali tidak paham hukum. Tergugat I merasa dirugikan Tergugat Rekonvensi (Penggugat) karena tanpa sebab yang jelas mengajukan gugatan ganti rugi di mana perbuatan itu jelas-jelas sangat merugikan Penggugat I Rekonvensi. Menyimak kutipan tersebut, menurut Penggugat I Rekonvensi, ada dua hal yang membuat terjadinya perbuatan melawan hukum, yaitu; (1) tanpa sebab yang jelas mengajukan gugatan ganti rugi, (2) sangat merugikan Penggugat I Rekonvensi. Oleh karena itu, PENGGUGAT memastikan, dengan alasan seperti ini untuk mengatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, tentu saja suatu guyonan yang menggelikan bagi praktisi dan akademisi disiplin ilmu hokum;

Bahwa gugatan ganti rugi pada prinsipnya didasari dua hal, yaitu; wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Melihat eksepsi, jawaban, dan rekonvensi yang dikemukakan Pihak Tergugat, yang pada intinya merasa dirugikan karena kelamaan sertipikat perumahan itu pecah, mestinya dasar gugatan adalah wanprestasi dan bukan perbuatan melawan hukum yang konyol seperti di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuurlibel* yaitu surat gugatan Penggugat terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) disebut juga formulasi

Halaman 111 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

gugatan yang tidak jelas. Sedangkan agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terdapat hal yang tidak terang atau jelas, dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menggugat sdr. Carolus Wijoyo Adi Nugroho sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi I, sdr. Djoko Marsanto sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan sdr. Muhamad Junaidi sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, namun dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya menyampaikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan-perbuatan yang telah merugikan pihak Penggugat, pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memerinci perbuatan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mana yang telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seperti yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi uraikan dalam dalil gugatannya bahwa Tergugat menghubungi atau berkomunikasi dengan suami Penggugat, lewat *handphone*, kemudian Tergugat sampai ke lokasi. Penggugat tidak tahu seperti apa pembicaraan suami Penggugat dengan Tergugat. Penggugat tidak tahu sama sekali kavling nomor berapa yang dibicarakan dengan Tergugat, berapa harga per meter persegi, bagaimana sistem pembayarannya, dan lain sebagainya. Sepenuhnya itu menjadi urusan suami Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak terperincinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam menguraikan perbuatan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi maka dalam hal ini telah terjadi kekaburan dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis juga mencermati dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut disebutkan bahwa Penggugat sebagai istri dari sdr. Dullah Posman Bliord Siahaan tidak turut campur dalam pengelolaan perumahan itu, mulai dari pemilihan lokasi perumahan tersebut sebelum tanah itu dibeli dan dibangun menjadi perumahan, PENGGUGAT mempercayakan sepenuhnya kepada suami PENGGUGAT. Pada intinya PENGGUGAT hanya mengurus rumahtangga dan dalam dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menguraikan di kapling manakah para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah

Halaman 112 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membeli tanah perumahan tersebut, namun dalam petitum nomor 5, 6 dan 7 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat menjelaskan dengan pasti akan letak tanah yang selanjutnya dimintakan untuk dapat diletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah dicermati lebih lanjut terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dalam antara titel Gugatan, posita dengan petitum sangat tidak bersesuaian, yaitu dalam titelnya berkaitan dengan gugatan ganti rugi, dalam positanya menyampaikan telah terjadi adanya perbuatan melawan hukum tentang Jual Beli tanah kavlingan, disertai dengan prosesnya (perkara Perdata), sedangkan dalam posita yang lain Penggugat juga menyampaikan adanya Laporan Polisi (proses hukum Pidana), sedangkan dalam petitumnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut adanya ganti rugi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan fakta dipersidangan berdasarkan surat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-2 berupa Surat Pemberhentian Penyidikan Perkara, P-17 berupa Surat Pernyataan Perdamaian dan P-18 berupa Surat Permohonan Pencabutan Perkara, serta surat bukti para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berupa bukti T.1-12 berupa Surat Pencabutan Laporan atas Laporan Polisi tanggal 13 Mei 2019 atas Laporan Polisi Nomor LP/0586/IX/2018/DIY/SPKT, tertanggal 13 September 2018, T.1-13 berupa Surat Perdamaian antara Isma Nurafni dengan Penggugat dan suami Penggugat dan T.1-14 berupa Surat Penghentian Penyidikan Perkara;

Menimbang, bahwa dengan sudah adanya perdamaian diantara para pihak selanjutnya adanya pencabutan laporan polisi dan juga adanya penghentian penyidikan tersebut Majelis Hakim berpendapat maka sudah tidak terdapat permasalahan lagi diantara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat telah terdapat kekaburan dalam dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena telah terdapat ketidaksesuaian antara titel Gugatan, Posita dengan Petitumnya;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi MA tanggal 21 Oktober 1974 Nomor 556 K/Sip/1973 yang menyatakan "kalau gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 113 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn

### 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

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13-5-1975 menyatakan Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi diterima, maka patutlah apabila gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verdklaard*);

## DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka berdasarkan doktrin dan Yurisprudensi serta praktek peradilan sesuai dengan sifat assesoir yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verdklaard*) dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensipun harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Putusan MA No.551 K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 dalam Buku Rangkuman Yurisprudensi MA Cetakan Kedua, 1993, jo.Putusan MA No.913 K/Pdt/1995 tanggal 15 Januari 1998 dalam Buku Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata MA RI, 2006, hal 89. Dengan demikian gugatan Rekonvensi yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verdklaard*);

## DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Halaman 114 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Snn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, demikian pula gugatan rekonvensi tidak dapat diterima, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Pokok Perkara

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

### DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verdklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp829.000,00 (delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada hari Senin, tanggal 14 September 2020, oleh kami Ita Denie Setiyawaty, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Kun Triharyanto Wibowo, S.H.M.Hum. dan Sagung Bunga Mayasaputri Antara, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 September 2020, dengan dihadiri oleh Iwan Sulistiyawan, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Halaman 115 dari 117, Putusan Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Srm



Kun Triharyanto Wibowo, S.H.M.Hum

Ita Denie Setiyawaty, S.H,M.H.

Sagung Bunga Mayasaputri Antara, S.H.

Panitera Pengganti

Iwan Sulistiyawan, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 90.000,00
3. Panggilan	Rp613.000,00
4. PNBP	Rp 40.000,00
5. Juru Sumpah	Rp 40.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
7. Materai	Rp <u>6.000,00+</u>
Jumlah	Rp829.000,00

(delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)