



PUTUSAN

Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn

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:

Ny. RUKIYEM, Jabatan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Patran RT.002 RW.001, Kelurahan Banyuraden, Kapanewon Gamping, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H, Imam Rizki Pratama, S.H, Khoirul Ariwafa, S.H, Luthfiana Arumsari, S.H., M.H, Alfhica Rezita Sari, S.H, Advokat – Kurator - Likuidator pada Kantor ARIYANTO & REKAN yang beralamatkan di Jl. Dr. Radjiman RT 01 RW 07, Ngemplak Caban, Kalurahan Tridadi, Kapanewon Sleman, Kabupaten Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta 55511, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register Nomor 1010/HK/SK.PDT/XI/2022/PN Smn, tanggal 9 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1) Bambang Sudarmanto, beralamat di Dsn. Krapyak, RT. 06 RW.18, Kelurahan Sidoarum, Kapenawon Godean, Kab. Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Achiel Suyanto S, S.H, M.H, M.B.A, Diana Eko Widyastuti, S.E, S.H, Gilang Wahyu Aditya, S.H, Dinar Afif Atifah Hadi, S.H., M.H., Kesemuanya Advokat serta Legal Consultant pada Law Offices “ACHIEL SUYANTO S & PARTNERS”, berkantor di Jl. Siliwangi No. 168 (d/h Ring Road Barat) Dowangan, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register Nomor

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

1023/HK/SK.PDT/XI/2022/PN Smn, tanggal 17 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

- 2) Daru Purwaningsih, S.H, Notaris & PPAT, beralamat di Godean Km 7,5 Desa Sidomulyo, Kec. Godean, Kab. Sleman, Prov.D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afiq Ansyori CH, S.H, Yudi Triawibowo, S.H, Keduanya Advokat yang berkantor di Central of Islamic Advokat (C.I.A), Jl. Godean km. 10, Sentul, Sidoagung, Kec. Godean, Kab.Sleman, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register Nomor 1022/HK/SK.PDT/XI/2022/PN Smn, tanggal 17 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 2 November 2022 dalam Register Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar tahun 2005 antara Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian Jual beli tanah yang kemudian dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 pada tanggal 26 Februari 2007 dibuat dihadapan Turut Tergugat;
2. Bahwa sesuai dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26, Tergugat membeli sebagian tanah milik Penggugat seluas 409 M2 dengan harga Rp 173.825.000,00 (seratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415 tercatat atas nama Rukiyem seluas 729 M2 terletak di Kalurahan Banyuraden, Kapanewon Gamping, Kab. Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta;
3. Bahwa pembayaran jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara 4 (empat) kali angsuran. Pembayaran pertama sebesar Rp

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 09 Agustus 2005, pembayaran kedua sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 20 Oktober 2005, pembayaran ketiga sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pada tanggal 20 Oktober 2006 dan pelunasan sebesar Rp142.825.000,00 (seratus empat puluh dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dilakukan pada saat proses pecah Sertipikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415 tercatat atas nama Rukiyem seluas 729 M2 telah selesai dilakukan;

4. Bahwa Tergugat hingga saat ini tidak melakukan kewajiban pelunasan terhadap sebidang tanah kepada Penggugat dengan kekurangan pembayaran sejumlah Rp 33.825.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tidak melakukan pengembalian sisa luas tanah melalui proses pecah sertifikat. Padahal antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat bahwasannya proses pecah sertifikat akan dilakukan oleh Turut Tergugat;
5. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat kepada Penggugat sejak ditandatanganinya Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, menunjukkan adanya iktikad buruk pada diri Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat dapat dikategorikan sebagai cidera janji (wanprestasi);
6. Bahwa tindakan Tergugat telah mengingkari perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 mengakibatkan hak Penggugat dirugikan, sehingga Penggugat meminta untuk dilakukan pemulihan hak Penggugat melalui pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat dengan segala akibat hukumnya;
7. Bahwa agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan dengan sempurna maka Penggugat merasa perlu untuk menarik Turut Tergugat guna melakukan pembatalan atas akta yang telah dibuat terkait dengan pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007, serta mengembalikan dokumen-dokumen yang dititipkan;
8. Bahwa disebabkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan permasalahan dan Penggugat telah mengirimkan Peringatan, maka tiada jalan lain selain mengajukan permasalahan ini

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk dapat diperiksa, diadili dan diputus;

9. Bahwa adanya permasalahan ini disebabkan oleh adanya perbuatan dari Tergugat dan Turut Tergugat maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan, sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Sleman;
3. Menyatakan Tergugat telah cidera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Sleman batal dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati Putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat juga datang kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim Novita Arie Dwi Ratnaningrum, S.H, SP.Not., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

- Untuk Tergugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:
DALAM EKSEPSI

1. TENTANG GUGATAN KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT (*ERROR IN PERSONA*)

- a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) memasukkan BAMBANG SUDARMANTO sebagai pihak yang ditarik menjadi TERGUGAT. Hal ini dikarenakan BAMBANG SUDARMANTO pada saat melakukan perbuatan hukum jual beli dengan PENGGUGAT pada tahun 2005 dalam kapasitas sebagai Direktur PT. SARWO INDAH (dalam pailit) bukan atas nama pribadi. Kemudian pada tanggal 03 Mei 2011 PT. SARWO INDAH telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan Putusan 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg. Dengan adanya putusan tersebut maka, dengan ini TERGUGAT menyatakan tidak memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada PENGGUGAT karena pada dasarnya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan BAMBANG SUDARMANTO secara personal tidak ada, lebih tepatnya PENGGUGAT hanya memiliki hubungan hukum dengan PT. SARWO INDAH bukan dengan TERGUGAT secara pribadi. Dengan demikian, maka TERGUGAT tidak punya tanggung jawab atas Pelunasan terhadap sebidang tanah terhadap PENGGUGAT. Dengan adanya kekeliruan dengan memasukkan TERGUGAT dalam gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT (*error in*

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



persona) maka sudah selayaknya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

- b. Bahwa secara hukum, PENGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT adalah keliru. Seharusnya PENGUGAT mengajukan gugatan kepada PT. SARWO INDAH (dalam pailit) karena jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan antara PENGUGAT dengan PT. SARWO INDAH (dalam pailit) bukan secara pribadi dan setelah PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dinyatakan pailit sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka yang bertanggungjawab atas pelunasan objek sengketa dan kepengurusan harta serta hutang PT. SARWO INDAH (dalam pailit) adalah kurator.

2. TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- a. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang telah mengeluarkan Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg yang menyatakan bahwa PT. SARWO INDAH (dalam pailit) telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Kemudian pada Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 08 April 2014 menunjuk Kurator pengganti yaitu NASRULLAH NAWAWI, S.H., M.M., Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

"kurator berwewenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan apilit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali"

- b. Bahwa PENGUGAT telah keliru tidak menarik PT. SARWO INDAH sehingga menjadikan tentunya gugatan PENGUGAT menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sebab saat melakukan perbuatan hukum jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan antara PENGUGAT dengan PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dan setelah PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dinyatakan pailit sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor

Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka yang bertanggungjawab atas pelunasan objek sengketa serta pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit PT. SARWO INDAH (dalam pailit) adalah kurator. Mengingat apabila Gugatan ini tetap dilanjutkan dan menghasilkan putusan, akan dapat dipermasalahkan kembali oleh PT. SARWO INDAH (dalam pailit) karena akan sulit tercapai kepastian hukum. Dengan tidak diikutsertakannya Pihak PT. SARWO INDAH (dalam pailit), menjadikan gugatan PENGUGGAT kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga Dengan kurangnya pihak dalam gugatan ini yang mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat formil, maka mohon kiranya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. TENTANG OBSCUUR LIBEL

- a. Bahwa PENGUGAT pada materi gugatannya khususnya Petitum Gugatan memohon untuk dilakukan pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 pada tanggal 26 Februari 2007, hal tersebut bertentangan dengan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT karena PENGUGAT dalam Gugatan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi. Menurut Pasal 1238 KUHP Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi adalah *"kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."* Dengan adanya dasar hukum tersebut maka wanprestasi yang dituduhkan oleh PENGUGAT menjadi kabur (*obscuur libel*) karena sudah ada Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 yang menyatakan PT. SARWO INDAH (dalam pailit) pailit yang menjadikan PT. SARWO INDAH (dalam pailit) tidak mempunyai hak dan kewajiban lagi untuk membayar pelunasan terhadap objek sengketa sehingga tidak dapat disebut lalai dalam memenuhi kewajiban. Dengan demikian dapat dikatakan gugatan ini bukan gugatan wanprestasi, dan sudah

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).

- b. Bahwa PENGGUGAT telah keliru memahami konsep wanprestasi, karena pada dasarnya gugatan wanprestasi harus berisi unsur-unsur yang bersifat merugikan secara materiil sebagaimana tertuang dalam Pasal 1243 yang berisi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Sementara itu dalam gugatan wanprestasi ini PENGGUGAT hanya meminta pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007, jadi gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur wanprestasi karena dalam gugatan ini terlihat jelas tidak ada kerugian materiil yang timbul. Sehingga gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
- c. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum Poin kedua dan keempat sangat kontradiktif karena pada Poin Kedua PENGGUGAT meminta menyatakan SAH Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007, sedangkan Poin keempat, PENGGUGAT meminta menyatakan BATAL dengan segala akibat hukumnya Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007. Sehingga hal tersebut menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*). Sehingga sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- d. Bahwa PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas batas-batas dari obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415, sehingga hal sedemikian menimbulkan kekaburan objek sengketa (*obscuur*

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



libel) yang dimaksud oleh PENGGUGAT, maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI No.1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 November 1984 yang menyatakan,

"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek tanah sengketa dinyatakan obscure libel".

Sehingga sudah selayaknya Gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Sela yang amarnya menyatakan sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT
2. Bahwa mohon hal-hal yang telah diutarakan dalam eksepsi sepanjang relevan dengan materi jawaban dalam perkara ini dinyatakan berlaku pula sebagai dalil dan alasan hukum dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT keberatan dengan Posita Poin pertama dan kedua yang menyatakan jika perbuatan TERGUGAT membeli sebagian tanah seluas 409 m² yang terletak di Desa Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman yang selanjutnya dikenal sebagai OBYEK SENGKETA adalah perbuatan pribadi. Sebab saat melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut TERGUGAT masih menjadi Direktur Utama bertindak untuk dan atas nama PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dan bukan sebagai pribadi. Sehingga TERGUGAT tidak mempunyai hak dan kewajiban untuk membayar pelunasan terhadap objek sengketa secara pribadi. Bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyebutkan:

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



"Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki."

sehingga dalam hal ini TERGUGAT menolak untuk melakukan pelunasan apapun secara pribadi karena pada saat perjanjian jual beli dibuat, TERGUGAT masih bertindak sebagai Direktur PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dengan demikian TERGUGAT tidak memiliki tanggungjawab atas pelunasan sebidang tanah sebagaimana dimaksud.

4. Bahwa TERGUGAT keberatan dengan Posita Poin Ketiga Dan Keempat yang menyatakan bahwa TERGUGAT hingga saat ini tidak melakukan kewajiban pelunasan terhadap sebidang tanah kepada PENGUGAT dengan kurangnya pembayaran sejumlah Rp33.825.000,- (tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tidak melakukan pengembalian sisa luas tanah melalui proses pecah sertifikat karena tanah tersebut dibeli oleh TERGUGAT dalam kapasitas sebagai Direktur PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dan pada waktu itu obyek sengketa menjadi bagian aset PT. SARWO INDAH (dalam pailit) dan terhitung sejak tanggal 03 Mei 2011 Kurator bertanggungjawab menyelesaikan segala persoalan yang muncul terkait status pailit PT. SARWO INDAH (dalam pailit).

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum;

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR

Jika berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

- Untuk Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Dalam EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT dengan tegas menyatakan menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT.
2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT adalah tidak sah karena terhadap Obyek Tanah dalam Perkara *a quo* sudah dinyatakan *Boedel Pailit* dalam Perkara Kepailitan berdasarkan Putusan No. 02/Pailit/2011/PN Niaga Smr tanggal 03 Mei 2011 pada Pengadilan Niaga Semarang.
3. Bahwa dengan demikian, oleh karena Obyek Tanah tersebut sudah masuk dalam *Boedel Pailit* maka Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo*. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk Menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

I. PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT.
- Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Niaga Semarang di Semarang, Prov. Jawa Tengah.

II. SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 12 Januari 2023, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik pada tanggal 19 Januari 2023;

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili, telah dijatuhkan putusan sela pada tanggal 24 Februari 2023 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007, yang dibuat dihadapan Daru Purwaningsih, SH, selaku Notaris di Kab. Sleman, bukti surat bertanda P - 01;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur No. 02028/2005 tanggal 19 Oktober 2005 seluas 729 m² atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 02;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 9 Agustus 2005 sebesar Rp10.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 03;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 20 Oktober 2005 sebesar Rp15.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 04;
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 6 Februari 2006 sebesar Rp6.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 05;
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 17 Maret 2006 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 06;
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 3 Mei 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 07;
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 4 Juni 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 08;

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 4 Juli 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 09;
10. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 6 September 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 10;
11. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 2 Oktober 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 11;
12. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 6 November 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 12;
13. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 4 Desember 2007 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 13;
14. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 7 Januari 2008 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 14;
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 12 Februari 2008 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 15;
16. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 9 Maret 2008 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 16;
17. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 12 Mei 2008 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 17;
18. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 30 Maret 2009 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 18;
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal April 2009 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 19;
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal Mei 2009 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 20;

Halaman 13 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

21. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 1 September 2009 sebesar Rp3.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 21;
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 19 Oktober 2009 sebesar Rp1.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 22;
23. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 24 November 2009 sebesar Rp2.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 23;
24. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 30 Desember 2009 sebesar Rp1.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 24;
25. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 3 Maret 2010 sebesar Rp1.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 25;
26. Fotokopi Kwitansi pembayaran pada tanggal 1 Mei 2010 sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 26;
27. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 27;
28. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebesar Rp5.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 28;
29. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebesar Rp1.000.000,00 tanah terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem, bukti surat bertanda P - 29;
30. Fotokopi Surat Perjanjian sewa tanah oleh Penggugat selaku pemilik tanah dengan R. Wiyono, Riyad Efendi, Soraya Sungkar, selaku Penyewa pada tanggal 20 November 2000, bukti surat bertanda P - 30;
31. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Penyelesaian /Pelunasan Sewa Tanah milik Penggugat, yang di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta atas nama Rukiyem oleh Bapak Mahfirin selaku Penyewa sebesar Rp 80.000.000,00 (delapanpuluh juta rupiah) pada tanggal 20 Agustus 2013, bukti surat bertanda P - 31;

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



32. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pelunasan Penambahan Perpanjangan Sewa Tanah milik Penggugat, yang di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta atas nama Rukiyem oleh Ibu Soraya/Bapak Joni sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 1 Agustus 2013, bukti surat bertanda P - 32;

33. Fotokopi Surat Pernyataan dari Bapak Mahfirin selaku Penyewa tanah milik Penggugat pada tanggal 2 Januari 2019, bukti surat bertanda P - 33;

34. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/0697/VIII/2022/SPKT/POLDA D.I.Yogyakarta tertanggal 31 Agustus 2022, bukti surat bertanda P- 34;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat bertanda P-01 sampai dengan P-34 telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-2, P-31 dan P-32, tidak dapat ditunjukkan surat aslinya hanya fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Sugeng Santoso, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan darah serta tidak satu pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat dan tidak memiliki hubungan darah serta tidak satu pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Turut Tergugat dan tidak memiliki hubungan darah serta tidak satu pekerjaan dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal dengan Penggugat karena Penggugat meminta tolong saksi untuk menagih pembayaran jual beli tanah yang berada di dusun Patran dengan luas kurang lebih 729 m² yang dibeli oleh Tergugat seluas kurang lebih 409 m²;
- Bahwa menurut saksi jika jual beli tanah tersebut dilakukan secara pribadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan Penggugat menjual tanah tersebut ke Tergugat dan menyisakan kekurangan tagihan pembayaran serta belum menyerahkan sisa tanah kepada Penggugat seluas 320 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dibeli telah menjadi Perumahan Tata Burni Regency II;
- Bahwa saksi menyatakan jika pembayaran pertama kali dilakukan pada bulan Agustus 2005 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran kedua dilakukan di kantor PT. Sarwo Indah karena saat Penggugat datang ke Rumah Tergugat dan saat itu Tergugat tidak ada di rumah;
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran kedua sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan ketika Penggugat di kantor PT. Sarwo Indah, menghasilkan perjanjian yang menyatakan bahwa Tergugat harus membayar sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per bulan hingga lunas;
- Bahwa pada saat saksi mendatangi kantor PT. Sarwo Indah untuk menagih pembayaran, Tergugat tidak ada di kantor dan saksi hanya menemui karyawannya yang bernama Bu Ning dan Bu Ning yang memberikan pembayaran berserta kwitansinya;
- Bahwa jumlah pembayaran ke tiga hanya sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan melanggar perjanjian sebelumnya dimana seharusnya membayar sejumlah Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui pembayaran cicilan pelunasan tanah selanjutnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui totalan harga tanah yang dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan jika Tergugat menyisakan biaya cicilan sebesar antara Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) sampai dengan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi menyatakan tahu jika sisa tanah yang belum dikembalikan seluas 320 (tiga ratus dua puluh) meter persegi;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat akta jual-beli dan berkas-berkas lainnya yang berhubungan dengan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat kwitansi pada daftar bukti P-03 (kwitansi pembayaran PT. Sarwo Indah);
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat kwitansi pada daftar bukti P-04 dan P-05 ;

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan notaris awalnya bukan Turut Tergugat (Daru Purwaningsih) karena tanah tersebut dibeli oleh Tergugat sehingga notarisnya diganti menjadi Turut Tergugat;
- Bahwa Turut Tergugat menjanjikan urusan dan berkas-berkas jual beli tanah akan selesai dalam waktu 2 (dua) tahun sehingga selesai kurang lebih pada tahun 2008, namun tidak terealisasi hingga sekarang;
- Bahwa PT. Sarwo Indah yang saksi ketahui pada saat ini dalam keadaan pailit;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu posisi Tergugat di PT. Sarwo Indah;
- Bahwa tidak mengetahui bahwa kwitansi P-04 dan P-05 dikeluarkan oleh PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi menyatakan hanya tahu jika jual beli tersebut dilakukan secara pribadi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan saat pertama kali datang ke obyek sengketa sudah ada pondasi rumah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu sekarang sisa tanah tersebut dikuasai oleh siapa;
- Bahwa saksi menyatakan tidak paham kondisi dan status PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dimasa sekarang;
- Bahwa saksi menyatakan jika Bu Ning adalah staff atau karyawan PT. Sarwo Indah (dalam pailit);
- Bahwa saksi menyatakan pembayaran pelunasan cicilan dilakukan oleh Bu Ning;
- Bahwa saksi menyatakan jika Penggugat dan saksi diarahkan oleh Bu Ning untuk menemui Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah agar proses pemecahannya lebih cepat;
- Bahwa saksi menyatakan jika saksi ikut ke kantor Turut Tergugat untuk membantu dan menemani Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu apa yang dibicarakan antara Penggugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu asal muasal tanah tersebut dari mana atau dari siapa;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu isi dari putusan-putusan dari gugatan sebelumnya;
- Bahwa saksi menyatakan jika obyek sengketa sudah bersertifikat;

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tahu jika tanah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu nomor sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tahu luas total tanah tersebut yaitu seluas 729 (tujuh ratus dua puluh sembilan) meter persegi;
- Bahwa saksi menyatakan tidak bisa menjelaskan secara rinci batas-batas obyek sengketa hanya bisa menjelaskan secara sederhana. Bahwa saksi menyatakan batas-batas obyek sengketa, yaitu:
 - a. Selatan : sawah Sisa tanah milik penggugat
 - b. Timur : sudah ada pondasi perumahan
 - c. Barat : sudah ada pondasi perumahan
 - d. Utara : jalan
- Bahwa saksi menyatakan dimintai tolong penggugat untuk membantu menagih ke Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kapan terjadinya perjanjian;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli atau berkas-berkas jual beli;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu harga jual beli, hanya tahu luas tanah saja;
- Bahwa saksi menyatakan hanya mengetahui ada 3 (tiga) kali pembayaran pelunasan cicilan;
- Bahwa saksi menyatakan sertifikat tanah diserahkan kepada Turut Tergugat oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan saat ke kantor Turut Tergugat tidak melihat Penggugat menyerahkan dokumen atau berkas selain sertifikat tanah;
- Bahwa saksi menyatakan tahu jika ada perjanjian di kantor Turut Tergugat dan tidak tahu isinya;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui permasalahan ini dari cerita Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan saat pertama kali datang ke obyek sengketa sudah ada pondasi rumah untuk perumahan Tata Bumi Regency II;
- Bahwa saksi menyatakan pondasi rumah tersebut ada lebih dari 10 pondasi;
- Bahwa saksi menyatakan sisa tanah masih menjadi sawah;

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan sisa tanah masih dikuasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan pondasi rumah Perumahan Tata Bumi Regency II dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kapan pondasi tanah tersebut dibangun;
- Bahwa saksi menyatakan hanya tahu mengenai penagihan pelunasan cicilan;
- Bahwa saksi menyatakan terakhir kali ke obyek sengketa saat melakukan penagihan ke dua pada tanggal 20 Oktober 2005;
- Bahwa saksi menyatakan saat mengunjungi obyek sengketa sudah ada pondasi rumah, namun rumah belum ada/belum jadi dan ada tembok disebagian sisi;
- Bahwa saksi menyatakan sepengetahuan saksi pondasi tersebut menjadi Perumahan Tata Bumi Regency II;
- Bahwa saksi menyatakan belum pernah melihat langsung Perumahan Tata Bumi Regency II;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu milik siapa Perumahan Tata Bumi Regency II;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu hubungan Tergugat dengan perumahan tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu posisi Tergugat di PT. Sarwo Indah (dalam keadaan pailit);
- Bahwa saksi menyatakan saat ke kantor Turut Tergugat Bu Ning ikut mendampingi;
- Bahwa saksi menyatakan ikut mendampingi Penggugat di kantor Turut Tergugat dari awal hingga akhir;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi telah menyerahkan sertifikat kepada Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi jika Penggugat hanya menjual tanahnya seluas 409 (empat ratus sembilan) meter persegi kepada Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat akte notaris nomor 7;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat surat pelepasan hak;
- Bahwa saksi menyatakan suami Penggugat masih hidup hingga sekarang;

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan sistem pembayaran tanah dengan cara mencicil atau mengangsur;
- Bahwa saksi menyatakan penagihan pembayaran cicilan ke empat, ke lima dan seterusnya dilakukan bertahun-tahun;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah bertemu dengan Tergugat dan tidak pernah menemui Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat harus ditagih terlebih dahulu agar mau membayar tagihan;
- Bahwa pembayaran cicilan pelunasan oleh Tergugat harusnya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) perbulan;
- Bahwa kesepakatan harus membayar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) perbulan dalam bentuk kwitansi;
- Bahwa Tergugat membayar sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hanya dilakukan satu kali. Selanjutnya tidak pernah membayar sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan terakhir membantu Penggugat dalam menagih cicilan pada tahun 2006;
- Bahwa saksi menyatakan tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dari Penggugat;

2. Ragil Yudo Prastowo, S.IP, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dalam perkara hanya mengetahui sebatas mengenai jual beli tanah obyek sengketa;
- Bahwa letak obyek sengketa berada di daerah Patran, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman;
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui batas-batas obyek sengketa, yaitu:
 - a. Batas selatan : Tanah milik Ebu Sastrogriyo
 - b. Batas timur : Parit, Jalan Titi Bumi
 - c. Batas utara : Tempat Pak Mardi
 - d. Batas barat : tidak tahu;

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa total luas tanah milik Penggugat yaitu 729 (tujuh ratus dua puluh sembilan) meter persegi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tanah (obyek sengketa) karena melihat adanya baliho yang bertulisan bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Kurator dan baliho tersebut terpasang di atas tanah tersebut;
- Bahwa sekarang baliho tersebut sudah tidak terpasang;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan tanah antara Penggugat dengan Tergugat setelah menanyakan perihal baliho ke Penggugat dan anak-anak Penggugat;
- Bahwa pada awalnya anak Penggugat menelpon saksi mengatakan sertifikat tanah sudah jadi di tempat Turut Tergugat dan saksi diminta untuk mengambil sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa pada saat akan mengambil sertifikat tanah tersebut, Turut Tergugat tidak ada di kantor, namun bertemu dengan adik Turut Tergugat tertanggal 4 Mei 2017;
- Bahwa saksi menyatakan tidak diperlihatkan sertifikat tersebut karena sertifikat tersebut sudah dikuasai oleh Kurator;
- Bahwa saksi menyatakan sampai saat ini belum pernah bertemu dengan Turut Tergugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan karena jual beli tanah;
- Bahwa Tergugat adalah pemilik dari PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi menyatakan tahu harga jual tanah milik Penggugat pada saat itu kurang lebih sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter;
- Bahwa Tergugat membeli tanah Penggugat seluas 420 (empat ratus dua puluh) meter persegi dari 729 (tujuh ratus dua puluh sembilan) meter persegi;
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat membayar dengan cara mengansur atau mencicil;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut belum lunas dan kekurangan tersebut kurang lebih sebesar Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui sisa pembayaran tersebut karena penggugat pernah meminta tolong kepada saksi untuk menyimpan kwitansi asli;

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa Penggugat dan anak-anak Penggugat sangat mempercayai saksi untuk menyimpan kwitansi tersebut;
- Bahwa Kwitansi Pembayaran tanah yang mengeluarkan adalah PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi tidak ikut serta penagihan kepada Tergugat, yang melakukan penagihan adalah anak-anak penggugat;
- Bahwa anak-anak Penggugat kadang menagih kerumah Tergugat dan/atau ke kantor PT. Sarwo Indah;
- Bahwa jual beli tanah tersebut belum selesai karena Tergugat belum melunasi sisa pembayaran sejumlah kurang lebih Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan mengetahui sisa pembayaran yang belum lunas dari Sujud dan adanya surat dari Pak Achiel (advokat Tergugat);
- Bahwa pembayaran terhadap pembelian tanah belum lunas hingga sekarang;
- Bahwa pihak Penggugat menagih sisa pembayaran kepada Tergugat karena Tergugat tidak membayar sisa pembayaran;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu adanya perpindahan notaris terdahulu (Murlina) ke notaris Daru (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi menyatakan sampai tahun 2018 tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut pernah disewakan kepada Soraya kemudian oleh Soraya disewakan kembali ke orang lain untuk membuka Rumah Makan Nasi Padang;
- Bahwa uang sewa tanah tersebut dibayarkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama penyewa yang menyewa tanah tersebut guna membuka Rumah Makan Nasi Padang;
- Bahwa sekarang tanah tersebut tidak disewakan lagi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan dahulu tanah tersebut berbentuk sawah;
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Kurator pada tahun 2017 dan sudah dijual oleh Kurator;
- Bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Kurator dan dibeli oleh Ibu Ririn;
- Bahwa saksi menyatakan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Ibu Ririn;

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi dari pihak Penggugat, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/Pailit/2011/PN Niaga Smg tertanggal 03 Mei 2011, bukti surat bertanda T - 1;
2. Fotokopi Penetapan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/Pailit/2011/PN Niga Smg tertanggal 04 Juni 2012, bukti surat bertanda T - 2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 03/Pdt.G/2018/PN Smn, tertanggal 17 Oktober 2018, bukti surat bertanda T - 3;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 189/Pdt.G/2019/PN Smn, tertanggal 21 Juli 2020, bukti surat bertanda T - 4;
5. Fotokopi Salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 07 tertanggal 14 April 2009, dibuat di Daru Purwaningsih, S.H, Notaris Sleman, bukti surat bertanda T - 5;
6. Fotokopi Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, merujuk pada Pasal 27 & pasal 29, surat bukti bertanda T – 6;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-6 telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T-5, tidak dapat ditunjukkan surat aslinya hanya fotokopi dari fotokopi sedangkan T-3 dan T-4 Fotokopi sesuai dengan print out sumber Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, sedangkan bukti surat bertanda T-6 sesuai dengan print out sumber <https://putusanbpk.go.id/home/detail/40784>;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Ngadino, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat Tergugat minta tolong untuk membebaskan tanah yang ada di Patran untuk pembangunan Perumahan Tata Bumi Regency II agar perumahan tersebut berbentuk kotak (tidak berbentuk U) dimana tanah yang dimaksud merupakan milik Penggugat. Saksi bertemu dengan (almarhum Pak Parno) kemudian dipertemukan dengan Penggugat. Kemudian saksi

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berembug dengan Penggugat untuk membeli tanah Penggugat bagian belakang;
- Bahwa Tergugat minta tolong kepada saksi untuk membebaskan tanah dengan membeli tanah tersebut untuk Perumahan Tata Bumi Regency II yang terletak di desa Patran;
 - Bahwa saksi hanya melakukan pengadaan lahan, sehingga tidak tahu tanah tersebut dibeli oleh PT. Sarwo Indah atau secara pribadi;
 - Bahwa Tergugat sebagai pemilik PT. Sarwo Indah dan PT. Sarwo Indah sebagai developer dari Perumahan Tata Bumi Patran II;
 - Bahwa orang yang membeli tanah adalah Tergugat, namun, untuk urusan berkas, notaris, atau sebagainya atas nama PT. Sarwo Indah;
 - Bahwa saksi menyatakan Penggugat memiliki tanah namun masih Letter C dan akan dikonversi di Notaris Murlina namun karena akan dibeli oleh Tergugat, semua surat-surat yang sudah di Notaris Murlina dipindah ke Notaris Daru Purwaningsih (Turut Tergugat);
 - Bahwa luas tanah milik Penggugat keseluruhan kurang lebih 700 (tujuh ratus) meter persegi dan dibeli oleh pihak Tergugat hanya sebagian dengan luas kurang lebih 300 (tiga ratus) meter persegi;
 - Bahwa dahulu saat penjualan tanah deal/ kesepakatannya untuk DP sebesar kurang lebih Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tahun 2005/2006;
 - Bahwa wujud awal tanah saat jual beli berbentuk sawah, sekarang saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa saksi mengetahui PT. Sarwo Indah dari adik Ipar Tergugat yang merupakan teman saksi;
 - Bahwa saksi mendengar jika PT. Sarwo Indah mengalami kebangkrutan (pailit);
 - Bahwa harga tanah saat dibeli adalah sekitar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) hingga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) permeternya;
 - Bahwa saksi ikut dengan Penggugat pada saat pergi ke Notaris Murlina dan salah satu staff dari PT. Sarwo Indah untuk mengambil berkas tanah yang akan dikonversi oleh Notaris Daru (Turut Tergugat);
 - Bahwa saksi pada saat pergi ke kantor Notaris Daru (Turut Tergugat) saksi tidak ikut;

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan tidak mengetahui pembayaran selanjutnya, hanya mengetahui DP saja;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah yang dibeli oleh Tergugat dari bu Rukiyem (Penggugat) yaitu:
 - a. Utara: Milik Pak Sudibyo
 - b. Barat: Milik Pak Sumarjo
 - c. Selatan : Milik Pak Parno BP
 - d. Timur: Jalan
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahu sekarang tanah berbentuk apa;
- Bahwa tanah pada saat itu masih harus dikonversi terlebih dahulu, maka Tergugat memberikan DP terlebih dahulu;
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat menunda pembayaran yang seharusnya selesai 6 (enam) bulan menjadi 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dari tahun 2005;
- Bahwa Penggugat menerima pembayaran langsung dari kantor PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sisa tanah tersebut dikuasai oleh siapa;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat karena berteman dengan adik ipar Tergugat;
- Bahwa pekerjaan Tergugat adalah Direktur dari PT. Sarwo Indah;
- Bahwa dahulu Tergugat pernah beli tanah dan saksi juga yang mencarikan untuk dibuat Perumahan Tata Bumi Regency I;
- Bahwa saksi menyatakan Perumahan Tata Bumi Regency II awalnya berbentuk seperti huruf U, kemudian Tergugat meminta saksi untuk mencari tahu tanah tersebut milik siapa agar dibeli oleh Tergugat supaya Perumahan Tata Bumi Regency II berbentuk kotak;
- Bahwa PT. Sarwo Indah adalah developer dari Perumahan Tata Bumi Regency II;
- Bahwa tujuan pembelian tanah tersebut untuk membangun Perumahan Tata Bumi Regency II yang dibangun oleh PT. Sarwo Indah;
- Bahwa pembayaran uang muka atau DP sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dilakukan di rumah Penggugat, disaksikan oleh anak Penggugat yang perempuan, suami Penggugat, (alm) Suparno, Pak Lutfi, dan Saksi;

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa tanah tersebut dihargai sebesar sekitar Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) hingga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeternya;
- Bahwa saksi menyatakan hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembayaran tanah akan dilakukan dengan cara angsuran atau cicil atau pembayaran dilakukan secara bertahap dengan pembayaran dimuka atau DP sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kemudian saat konversi sertifikat bayar lagi, saat sertifikat sudah dipecah bayar lagi, sisanya dilunasi;
- Bahwa saksi menyatakan tidak membahas tanggal pembayaran (angsuran) saat rembukan;
- Bahwa Penggugat sudah memasukan konversi tanah ke Notaris Murlina, karena dibeli oleh Tergugat maka menggunakan jasa Notaris Daru Purwaningsih (Turut Tergugat);
- Bahwa semula tanah tersebut masih Letter C bukan SHM;
- Bahwa saksi tidak ikut ke kantor Notaris Daru Purwaningsih (Turut Tergugat) ;
- Bahwa Tergugat tidak datang di kantor Notaris Daru (Turut Tergugat), namun diwakili oleh karwayannya;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu kelanjutannya setelah meninggalkan kantor Notaris Murlina;
- Bahwa saksi menyatakan tanah yang dibeli tersebut sudah menjadi perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status PT. Sarwo Indah apakah dalam keadaan pailit atau tidak;
- Bahwa Tergugat masih memiliki hutang komisi terhadap saksi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa saksi menyatakan akan diberi fee (komisi) sebesar 2,5% oleh pembeli tanah yaitu PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi menyatakan karena Tergugat merupakan Direktur dari PT. Sarwo Indah, maka Tergugat mewakili PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut digunakan oleh PT. Sarwo Indah;
- Bahwa saksi menyatakan tidak tahu pembayaran sudah lunas atau belum;

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan hanya mengetahui tentang DP, karena setelah itu diambil alih oleh staff PT. Sarwo Indah untuk pengurusan pembayaran;
- Bahwa Karyawan/staff yang mengambil alih bernama Bu Ning;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pembayaran;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat surat sama sekali;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut masih Letter C dari Penggugat;

2. Ahmad Gazali, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Tergugat karena saksi pernah magang di Law Office Achiel Suyanto, dimana Tergugat sering datang ke kantor Law Office Achiel Suyanto dan teman teman magang lainnya memberitahu saksi mengenai Tergugat;
- Bahwa saksi magang di Law Achiel Suyanto sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa Tergugat datang ke kantor Law Achiel Suyanto atas nama PT. Sarwo Indah (dalam pailit);
- Bahwa saksi pernah dengar nama Penggugat karena pada tahun 2018/2019 ada gugatan di Pengadilan Negeri Sleman terkait jual beli tanah yang belum lunas yang masuk ke Boedel Pailit;
- Bahwa hasil putusan pada gugatan tersebut adalah Niet Ontvankelijke Verklaard NO dengan alasan Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dan kurang pihak yang digugat;
- Bahwa permasalahan jual beli tersebut antara PT. Sarwo Indah dengan Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan tanah objek sengketa masuk ke Boedel Pailit;
- Bahwa PT. Sarwo Indah dalam pailit sejak 2011 sampai dengan sekarang;
- Bahwa proses pailit belum selesai sampai sekarang;
- Bahwa Kurator dari PT. Sarwo Indah (dalam pailit) tersebut adalah Nasrullah;
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat berkas-berkas mengenai jual beli tanah tersebut;

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

- Bahwa saksi menyatakan tanah tersebut masuk ke dalam Boedel Pailit menurut berkas yang dibaca oleh saksi;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dari pemberkasan;
- Bahwa saksi menyatakan jual beli tanah tersebut belum lunas;
- Bahwa PT. Sarwo Indah dalam keadaan Pailit sejak bulan Maret 2011;
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat merupakan Direktur Utama dari PT. Sarwo Indah;
- Bahwa pada saat PT. Sarwo Indah dalam pailit yang menjabat sebagai Komisaris adalah Pak Dion;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Sarwo Indah dalam keadaan Pailit karena saksi melihat berkas saat saksi magang di kantor Law Office Achiel Suyanto, karena Kantor Law Office Achiel Suyanto merupakan kuasa hukum PT. Sarwo Indah saat Pailit;
- Bahwa saksi menyatakan pernah membaca gugatan tahun 2019 di Pengadilan Negeri Sleman terkait jual beli tanah yang belum selesai dan belum lunas;
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat pernah cerita jika PT. Sarwo Indah sudah pailit sehingga semua seharusnya diurus oleh Kurator;
- Bahwa saksi menyatakan putusan perkara dari gugatan sebelumnya menghasilkan putusan tidak dapat diterima atau N.O dengan alasan gugatan kabur (Obscuur libel) dan kurang pihak;
- Bahwa sertifikat tanah terakhir atas nama PT. Sarwo Indah;
- Bahwa sertifikat tanah (SHM) sudah masuk Boendel Pailit;
- Bahwa Tergugat sampai saat ini tidak mendapat laporan dari Kurator;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi dari pihak Tergugat, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan dipersidangan pada tanggal 17 Mei 2023 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015 telah melakukan perjanjian Jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 pada tanggal 26 Februari 2007 dibuat dihadapan Turut Tergugat yang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26, Tergugat membeli sebagian tanah milik Penggugat seluas 409 M2 dengan harga Rp 173.825.000,00 (seratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, atas nama Rukiyem, luas 729 M2 dan terletak di Kalurahan Banyuraden, Kapanewon Gamping, Kab. Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta, akan tetapi Tergugat tidak melakukan kewajiban pelunasan terhadap sebidang tanah yang dibeli tersebut kepada Penggugat dengan kekurangan pembayaran sejumlah Rp 33.825.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tidak melakukan pengembalian sisa luas tanah melalui proses pecah sertifikat, dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak melakukan kewajibannya kepada Penggugat menunjukkan adanya iktikad buruk pada diri Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang didalam jawaban pihak Tergugat dan Turut Tergugat, terdapat materi tentang Tangkisan atau Eksepsi bersama-sama jawabannya seperti tersebut diatas, maka terhadap Eksepsi tersebut harus dipertimbangkan terlebih dahulu seperti tersebut dibawah ini;

A. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa materi Tangkisan atau Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat seperti tersebut di atas, ternyata materi Eksepsi Turut Tergugat tersebut menyangkut tentang Kewenangan Mengadili yang terhadap hal tersebut telah dijatuhkan putusan sela terlebih dahulu pada tanggal 24 Februari 2023 sedangkan terhadap materi Tangkisan atau Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tidak menyangkut

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, seluruh materi Tangkisan atau Eksepsi dari Tergugat tersebut diputuskan dan dipertimbangkan bersama-sama dengan gugatan pokok;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Kuasa Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Error In Persona):

a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) memasukkan Bambang Sudarmanto sebagai pihak yang ditarik menjadi Tergugat. Hal ini dikarenakan Bambang Sudarmanto pada saat melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Penggugat pada tahun 2005 dalam kapasitas sebagai Direktur PT. Sarwo Indah (dalam pailit) bukan atas nama pribadi. Kemudian pada tanggal 03 Mei 2011 PT. Sarwo Indah telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang berdasarkan Putusan 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg. Dengan adanya putusan tersebut maka, dengan ini Tergugat menyatakan tidak memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada Penggugat karena pada dasarnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Bambang Sudarmanto secara personal tidak ada, lebih tepatnya Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan PT. Sarwo Indah bukan dengan Tergugat secara pribadi. Dengan demikian, maka Tergugat tidak punya tanggung jawab atas Pelunasan terhadap sebidang tanah terhadap Penggugat. Dengan adanya kekeliruan dengan memasukkan Tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh Penggugat (*error in persona*) maka sudah selayaknya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

b. Bahwa secara hukum, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat adalah keliru. Seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada PT. Sarwo Indah (dalam pailit) karena jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan antara Penggugat dengan PT. Sarwo Indah (dalam pailit) bukan secara pribadi dan setelah PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dinyatakan pailit sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka yang

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

bertanggungjawab atas pelunasan objek sengketa dan pengelolaan harta serta hutang PT. Sarwo Indah (dalam pailit) adalah kurator.

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

- a. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang telah mengeluarkan Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg yang menyatakan bahwa PT. Sarwo Indah (dalam pailit) telah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Kemudian pada Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 08 April 2014 menunjuk Kurator pengganti yaitu Nasrullah Nawawi, S.H., M.M., bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 *"kurator berwenang melaksanakan tugas pengelolaan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan apailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali"*
- b. Bahwa Penggugat telah keliru tidak menarik PT. Sarwo Indah sehingga menjadikan tentunya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sebab saat melakukan perbuatan hukum jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan antara Penggugat dengan PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dan setelah PT. Sarwo Indah (dalam pailit) dinyatakan pailit sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka yang bertanggungjawab atas pelunasan objek sengketa serta pengelolaan dan/atau pemberesan atas harta pailit PT. Sarwo Indah (dalam pailit) adalah kurator. Mengingat apabila Gugatan ini tetap dilanjutkan dan menghasilkan putusan, akan dapat dipermasalahkan kembali oleh PT. SARWO INDAH (dalam pailit) karena akan sulit tercapai kepastian hukum. Dengan tidak diikutsertakannya Pihak PT. Sarwo Indah (dalam pailit), menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga Dengan kurangnya pihak dalam gugatan ini yang mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat formil, maka mohon kiranya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Tentang Obscuur Libel

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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)



- a. Bahwa Penggugat pada materi gugatannya khususnya Petitem Gugatan memohon untuk dilakukan pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 pada tanggal 26 Februari 2007, hal tersebut bertentangan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat dalam Gugatan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi. Menurut Pasal 1238 KUHP Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi adalah *"kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."* Dengan adanya dasar hukum tersebut maka wanprestasi yang dituduhkan oleh Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) karena sudah ada Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 yang menyatakan PT. Sarwo Indah (dalam pailit) pailit yang menjadikan PT. Sarwo Indah (dalam pailit) tidak mempunyai hak dan kewajiban lagi untuk membayar pelunasan terhadap objek sengketa sehingga tidak dapat disebut lalai dalam memenuhi kewajiban. Dengan demikian dapat dikatakan gugatan ini bukan gugatan wanprestasi, dan sudah sudah selayaknya ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- b. Bahwa Penggugat telah keliru memahami konsep wanprestasi, karena pada dasarnya gugatan wanprestasi harus berisi unsur-unsur yang bersifat merugikan secara materiil sebagaimana tertuang dalam Pasal 1243 yang berisi *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."* Sementara itu dalam gugatan wanprestasi ini Penggugat hanya meminta pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007, jadi gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur wanprestasi karena dalam gugatan ini terlihat jelas tidak ada kerugian materiil yang timbul. Sehingga gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



c. Bahwa Penggugat dalam petitem Poin kedua dan keempat sangat kontradiktif karena pada Poin Kedua Penggugat meminta menyatakan SAH Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007, sedangkan Poin keempat, Penggugat meminta menyatakan BATAL dengan segala akibat hukumnya Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007. Sehingga hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat menjadi Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*). Sehingga sudah selayaknya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*);

d. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas dari obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415, sehingga hal sedemikian menimbulkan kekaburan objek sengketa (*obscuur libel*) yang dimaksud oleh Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan *Error In Persona* :

Bahwa proses jual beli objek sengketa dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman selaku Turut Tergugat, maka dalam perkara *a quo*, kedudukan para pihak telah jelas bertindak untuk dirinya sendiri baik dari Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku Pembeli dari objek tanah yang diperjanjikan dan kedudukan Tergugat tidak tercatat dan tidak pernah ada kata/kalimat yang menunjukan bahwa Tergugat "Bertindak untuk dan atas nama PT. Sarwo Indah selaku Direktur". Sehingga tidak tepat bila Tergugat berdalih melakukan tindakannya sebagai pembeli adalah dalam kedudukan mewakili perusahaan PT. Sarwo Indah, dengan demikian Penggugat telat tepat menentukan Tergugat dalam perkara *a quo* dan sudah selayaknya dalil Tergugat perihal *error in persona* untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :

Halaman 33 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Bahwa Gugatan Penggugat diajukan atas dasar adanya Wanprestasi dari hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sesuai pada perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman (Turut Tergugat). Hal mana para pihak dalam perikatan tersebut terjadi antara Ny. Rukiyem (Penggugat) dan Tn. Hj. Bambang Sudarmanto (Tergugat) secara pribadi, maka Penggugat telah tepat dalam menarik pihak-pihak yang berkepentingan dalam Gugatan *a quo*. Dengan demikian terhadap dalil Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);

3. Tentang Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) :

- Bahwa Tergugat telah keliru dalam memahami Gugatan Wanprestasi dalam perkara *a quo*, dimana Tergugat (Tn. Bapak Bambang Sudarmanto) dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri yang mana tidak terdapat status pailit atas pribadi Tergugat, sehingga terhadap status telah dinyatakan pailit dari PT Sarwo Indah tidak memiliki korelasi dengan perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat secara pribadi dengan Pelawan. Dengan demikian Gugatan Penggugat telah benar dan jelas sebagaimana ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata;
- Bahwa tentang gugatan Penggugat yang tidak menguraikan unsur bersifat merugikan secara materiil, Tergugat kurang memahami isi gugatan yang mana terdapatnya kewajiban Tergugat dengan berjanji akan mengembalikan sebagian luasan tanah seluas 320 m² dari total 729 m² atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415 tercatat atas nama Rukiyem sebagaimana tertuang pada Posita Gugatan Penggugat tertanggal 1 November 2022. Selain janji tersebut Tergugat berjanji akan melunasi sisa jual beli, namun hingga saat ini belum dilaksanakan. Akibat dari peristiwa tersebut, telah jelas dan nyata timbul kerugian yang dialami Penggugat, sebagai akibat tidak terlaksananya kewajiban Tergugat sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman tersebut;

Halaman 34 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Eksepsi tentang petitum Penggugat kontradiktif sehingga mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Dapat Penggugat bantah Eksepsi tersebut dengan dalil sebagai berikut :
Dalam hal ini Penggugat menegaskan Petitum Gugatan Penggugat tersebut memiliki substansi yang berbeda dan tidak bertolak belakang:
Perihal menyatakan sah Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tanggal 26 Februari 2007 adalah Petitum yang merujuk pada keabsahan suatu perjanjian atau perikatan yang dilakukan telah sesuai dengan yang ditentukan Undang-Undang yakni dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
Lebih lanjut perihal petitum menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, Petitum ini menjelaskan mengenai akibat hukum kebatalan Perjanjian yang terjadi akibat dari perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan mendasari pada Pasal 1240 KUHPerdara. Petitum ini sesuai dengan kaidah dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 21 Mei 1973 No. 704 K/Sip/1972 yakni “Bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat, maka dalam hal terjadi wanprestasi dari satu pihak oleh sebab tidak membayar harga barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual beli”;
- Bahwa eksepsi Penggugat yang tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa Sertipikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415 terletak di Kalurahan Banyuraden, Kapanewon Gamping, Kab. Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta. Dalil Tergugat tersebut keliru disebabkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman dan bukan merupakan sengketa tanah, sehingga sudah tepat dan jelas dasar pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan demikian, dalil Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*) beserta dalil eksepsi lainnya sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat tersebut diatas dan Replik tentang eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



materi eksepsi tentang Tentang Gugatan Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Error In Persona*) dan eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah menyangkut pokok perkara, untuk itu akan dipertimbangkan bersamaan Pertimbangan Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tentang Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), sebagai berikut;

- a. Bahwa gugatan kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan pada materi gugatan khususnya Petitum Gugatan memohon untuk dilakukan pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 pada tanggal 26 Februari 2007, hal tersebut bertentangan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat dalam Gugatan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1320 KUHPdata telah mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu: 1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. 2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. 3. Adanya objek perjanjian 4. Adanya causa yang halal; Bahwa dari keempat syarat tersebut, ketentuan syarat pertama dan syarat kedua disebut sebagai syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Artinya salah satu pihak dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi sepanjang para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu adalah tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum yang dapat dimaknai bahwa dari semula perjanjian dianggap tidak pernah terjadi; Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan surat gugatan pada perkara aquo Majelis Hakim berpendapat dalam dalil surat gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat tidak melakukan kewajiban pelunasan terhadap sebidang tanah kepada Penggugat dengan kekurangan pembayaran sejumlah Rp33.825.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tidak melakukan pengembalian sisa luas tanah melalui proses pecah sertifikat sebagaimana pada Akta Perikatan Jual Beli yang dapat diartikan Tergugat tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan atau dengan kata lain

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Prestasi yang dilakukan tidak sempurna, kemudian Penggugat pada amar petitum telah memformulasikan pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 pada tanggal 26 Februari 2007 pada amar petitum, maka terhadap formulasi surat gugatan yang demikian tidak sejalan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan hal tersebut mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas atau kabur, dengan demikian alasan Tergugat tentang gugatan kabur/ tidak jelas dikarenakan pada materi gugatan khususnya Petitum Gugatan memohon untuk dilakukan pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 pada tanggal 26 Februari 2007, hal tersebut bertentangan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat dalam Gugatan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi beralasan menurut hukum untuk diterima;

- b. Bahwa gugatan kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan pada surat gugatan Penggugat tidak terlihat jelas tidak ada kerugian materiil yang timbul gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur wanprestasi karena dalam gugatan ini terlihat jelas tidak ada kerugian materiil yang timbul;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat bahwasannya pada posita gugatan Penggugat hanya menyebutkan tindakan Tergugat yang telah mengingkari perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 mengakibatkan hak Penggugat dirugikan, sehingga Penggugat meminta untuk dilakukan pemulihan hak Penggugat melalui pembatalan atas Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat dengan segala akibat hukumnya, dengan adanya formulasi gugatan Penggugat tentang kerugian yang demikian Majelis Hakim berpendapat surat gugatan tidak menguraikan secara tegas dan terperinci tentang kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materiil dan/ataupun immaterial hal tersebut berakibat kabur/ tidak jelasnya surat gugatan (*Obscuur Libel*), dengan demikian alasan Tergugat sebagaimana tersebut diatas beralasan hukum untuk diterima;

- c. Bahwa gugatan kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan petitum Poin kedua dan keempat kontradiktif;



Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat pada petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan sah Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Sleman sedangkan pada petitum gugatan pada angka 4 menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007 dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Sleman batal dengan segala akibat hukumnya, petitum yang demikian adalah petitum yang saling bertentangan/kontradiktif satu dengan yang lain dan berakibat gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan demikian alasan Tergugat sebagaimana tersebut diatas beralasan hukum untuk diterima;

- d. Bahwa gugatan kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas dari obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, tertanggal 19 Oktober 2005.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat pada kenyataannya Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan batas-batas tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden tertanggal 19 Oktober 2005 atas nama Rukiyem dengan luas 729 (tujuh ratus dua puluh sembilan) meter persegi dan tidak pula menyebutkan batas-batas tanah yang dijual oleh Rukiyem (Penggugat) dengan luas 409 (empat ratus sembilan) meter persegi, oleh karena itu pada gugatan Penggugat secara tegas tidak dapat dilihat dengan jelas dan terang batas-batas dari tanah seluas 729 (tujuh ratus dua puluh sembilan) meter persegi dan tanah yang dijual Rukiyem (Penggugat) dengan luas 409 (empat ratus sembilan) meter persegi;

Menimbang, bahwa pada perkara aquo meskipun gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang wanpretasi didasarkan pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman, tetaplah harus secara tegas menyebutkan batas-batas tanah milik Rukiyem dan batas-batas tanah yang dijual dikarenakan obyek yang dijadikan perikatan adalah jual beli tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan tidak menyebutkan batas-batas tanah pada gugatan Penggugat berakibat gugatan menjadi kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), dengan demikian alasan Tergugat sebagaimana tersebut diatas beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi Tergugat *dinyatakan diterima*;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari pada Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa mengenai materi pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu memeriksa formalitas dari surat gugatan Penggugat untuk diketahui apakah gugatan Penggugat secara formal dapat diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MARI No. 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, dalam kaidah hukumnya azas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Yurisprudensi tersebut di atas, maka Penggugat memiliki hak dan kewenangan untuk menentukan siapa saja orang yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa meskipun demikian Penggugat yang memiliki hak dan kewenangan untuk menentukan siapa orang yang digugatnya, orang yang bertindak sebagai Penggugat dan Tergugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian pula sebaliknya apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasi mengandung error in persona;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Penggugat mengajukan gugatan yang mendasarkan pada perjanjian jual beli tanah yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tanggal 26 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Daru Purwaningsih, S.H. selaku Notaris di Kab. Sleman;

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa atas dasar perjanjian tersebut, Penggugat sebagai penjual tanah belum menerima uang kekurangan pembayaran terhadap penjualan sebidang tanah sejumlah Rp33.825.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tidak menerima pengembalian sisa tanah dari penjualan tanah seluas 409 (empat ratus sembilan) meter persegi melalui proses pecah sertifikat oleh karena itu Penggugat menarik Bambang Sudarmanto dalam perkara aquo sebagai Tergugat dikarenakan Penggugat beranggapan bahwa Bambang Sudarmanto sebagai orang pribadi dalam perjanjian tersebut sedangkan Notaris Daru Purwaningsih, S.H., yang membuat Akta Perikatan sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Bambang Sudarmanto melalui kuasanya dalam jawabannya menyatakan keberatan ditarik sebagai Tergugat dalam perkara aquo karena telah membeli sebagian tanah milik Penggugat seluas 409 (empat ratus sembilan) meter persegi yang terletak di Desa Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman (Obyek Sengketa) merupakan perbuatan pribadi, sebab pada saat melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut Bambang Sudarmanto kapasitasnya sebagai Direktur Utama yang bertindak untuk dan atas nama PT. Sarwo Indah dan bukan sebagai pribadi sehingga Bambang Sudarmanto sebagai Tergugat dalam perkara aquo tidak mempunyai hak dan kewajiban untuk membayar pelunasan terhadap objek sengketa secara pribadi;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil sebagaimana dimaksud diatas telah mengajukan bukti surat bertanda P-01 berupa Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 26 Februari 2007, yang dibuat dihadapan Daru Purwaningsih, SH, selaku Notaris di Kab. Sleman, bukti surat bertanda P-03 sampai dengan P-33 berupa Kwitansi Pembayaran tanah yang terletak di Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman, D.I.Yogyakarta, atas nama Rukiyem sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 berupa Putusan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/Pailit/2011/PN Niaga Smg tertanggal 03 Mei 2011, bukti surat bertanda T-2 berupa Penetapan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/Pailit/2011/PN Niga Smg tertanggal 04 Juni 2012, Bukti surat bertanda T-5 berupa Akta Pelepasan Hak Nomor 7 tanggal 14 April 2009;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa surat bukti yang diajukan pihak Penggugat dan Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim pada kenyataannya telah terjadi perjanjian jual beli tanah milik Rukiyem yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 26 pada tanggal 26 Februari 2007

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam Perikatan jual beli tanah Penggugat (Rukiyem) sebagai penjual akan tetapi kapasitas Tergugat yaitu Bambang Sudarmanto adalah bertindak mewakili PT. Sarwo Indah meskipun didalam surat perjanjian tersebut tidak tercantum kapasitas Bambang Sudarmanto (Tergugat) sebagai Direktur PT.Sarwo Indah ataupun orang yang bertindak mewakili PT.Sarwo Indah akan tetapi hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya pembayaran terhadap tanah yang dilakukan oleh PT.Sarwo Indah disetiap kali pembayaran untuk pembelian tanah tersebut telah menggunakan kwitansi yang dikeluarkan oleh PT. Sarwo Indah dan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa terdapat Akta Pelepasan Hak yang didalam Akta Pelepasan Hak telah tercantum kedudukan hukum dari Tergugat yaitu Bambang Sudarmanto yang bertindak untuk dan atas nama PT. Sarwo Indah, kemudian dengan adanya Penetapan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/PAILIT/2011/PN.NIAGA.SMG.05 tertanggal 04 Juni 2012 terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa telah masuk pada boedel pailit sebagai harta pailit PT. Sarwo Indah, maka terhadap kedudukan Bambang Sudarmanto dalam perikatan jual-beli dengan Penggugat (Rukiyem) adalah bertindak untuk dan atas nama PT. Sarwo Indah bukan sebagai pribadi, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai kedudukan Tergugat yang bertindak untuk dan atas nama PT.Sarwo Indah beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Bambang Sudarmanto telah ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo yang kapasitasnya sebagai orang pribadi bukan sebagai orang yang bertindak mewakili kepentingan PT. Sarwo Indah maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat dalam kapasitasnya sebagai orang pribadi yang berakibat gugatan Penggugat mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawaban Tergugat telah menyampaikan eksepsi mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan PT. Sarwo Indah yang melakukan perbuatan hukum dalam jual beli sebidang tanah dengan Penggugat dan setelah PT. Sarwo Indah dinyatakan pailit sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg tertanggal 03 Mei 2011 Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka yang bertanggungjawab atas pelunasan objek sengketa serta pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit PT. Sarwo Indah (dalam pailit) adalah kurator;

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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)



Meimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa PT. Sarwo Indah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yaitu sebagai pembeli dalam perjanjian jual beli tanah milik Penggugat yang bersertifikat Hak Milik No. 4075/Banyuraden, Surat Ukur 02028/Banyuraden/2005 tertanggal 19 Oktober 2005, NIB 13.04.01.03.02415 atas nama Rukiyem dengan luas 729 (tujuh ratus dua puluh Sembilan) meter persegi yang terletak di Kalurahan Banyuraden, Kapanewon Gamping, Kab. Sleman, Prov. D. I. Yogyakarta dan berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 02/Pailit/2011/PN Niaga Smg., (vide bukti surat T-1), PT. Sarwo Indah telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang pada tanggal 03 Mei 2011, oleh karena PT.Sarwo Indah telah dinyatakan pailit maka telah ditetapkan kurator yang bertugas menginventarisasi dan mengamankan budel pailit, dengan memperhatikan hal tersebut dihubungkan dengan subyek hukum dalam gugatan Penggugat ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat yaitu PT. Sarwo Indah dan Kurator; dengan masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*pluris litis consurtium*) maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim telah berkesimpulan gugatan Penggugat cacat formal, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena formulasi surat gugatan sudah tidak terpenuhi dan gugatan telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Senin, tanggal 12 Juni 2023, oleh kami, Popi Juliyani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Lis Susilowati, S.H., M.H., dan Junita Pancawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2023 dengan dihadiri oleh Iwan Sulistyanto, S.H, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Lis Susilowati, S.H.,M.H.

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

Junita Pancawati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Iwan Sulistyanto, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 268/Pdt.G/2022/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

2. Biaya proses	Rp 90.000,00
3. Biaya Penggandaan	RP 21.000,00
4. Panggilan	Rp 660.000,00
5. Biaya PNBP	Rp 30.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp 40.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. <u>Materai</u>	Rp 10.000,00 +

Jumlah Rp891.000,00 (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)