



P U T U S A N
Nomor 455/Pdt/2020/PTSMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. Ny. Ismiati, bertempat tinggal di Griyan RT.005 RW.010, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, selanjutnya sebagai Pembanding semula Penggugat I;

2. Tuan Riyadi, bertempat tinggal di Griyan RT.005 RW.010, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, selanjutnya sebagai Pembanding II semula Penggugat II;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Penggugat I dan II memberi kuasa kepada H. Arif Sahudi, S.H., M.H., Dwi Nurdiansyah Santoso, S.H., Utomo Kurniawan, S.H., dan Georgius Limart Siahaan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di KARTIKA LAW FIRM Jl. Solo-Baki No. 50, Kwarasan, Grogol, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 September 2020;

Lawan:

1. Tuan Ahmad Sutarno, bertempat tinggal di Karanganyar Grumbul Sawit RT.03 RW.09, Kelurahan Jetis, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, selanjutnya sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. Koperasi Simpan Pinjam "Sinar Purnama", tempat kedudukan Jalan Kaliwingko, 134 B, Sukoharjo, selanjutnya sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Tuan Soni Suharyono, tempat tinggal Jalan Mawar Raya-Blok 07, Sukoharjo, selanjutnya sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Halaman 1 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kantor Pertanahan Kota Surakarta, tempat kedudukan Jl.Ki Hajar Dewantoro No.29, Jebres, Kec.Jebres, Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Slamet Suhardi, S.SiT,M.M., Hartadi, A.Ptnh., Tri Mardiyanti, S.SiT., Damaiana, Erinda Roziana dan Moch Giorardo Rekyan W, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa No : 767/Sku-33.72.MP.02.02/II/2020 tanggal 28 Februari 2020, sebagai selanjutnya sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

5. Tuan Prasetyawan, S.H. tempat tinggal Jl.Gajah Mada No.34, Surakarta, selanjutnya sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 oktober 2020 Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 2 Nopember 2020 Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG tentang Penetapan Hari Sidang untuk memeriksa perkara tersebut pada tingkat banding;
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca gugatan Para Pembanding semula Penggugat I dan II tertanggal 19 Pebruari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 21 Pebruari 2020 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang menikah pada 21 Mei 1992 dan pernikahan tersebut tercatat di KUA kecamatan Nogosari , Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah;
2. Bahwa selama perkawinan, Penggugat I dan Penggugat II pada tahun 1997 membeli tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1466, seluas \pm 156 M2 yang terletak di Kelurahan Pajang,

Halaman 2 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan batas – batas sebagai berikut

:

- Utara : Jalan
- Timur : rumah bapak johan pitoyo
- Selatan : rumah bapak pangadi
- Barat : rumah bapak badri

3. Bahwa tanah tersebut kemudian diatasnamakan kepada Penggugat I;

4. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 1466 pada 02 September 1997 terjadi penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680, seluas ± 156 M2, atas nama Nyonya Ismiati isteri Riyadi, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan
- Timur : rumah bapak johan pitoyo
- Selatan : rumah bapak pangadi
- Barat : rumah bapak badri

Mohon kemudian disebut sebagai Obyek Sengketa.

5. Bahwa pada 27 Agustus 2002 terjadi jual beli dimana Para Penggugat menjual tanah dan atau bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas ± 156 M2, atas nama Nyonya Ismiati isteri Riyadi, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta kepada Tergugat I. Para Penggugat dan Tergugat I sepakat harga jual beli sebesar Rp 156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah);

6. Bahwa jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH, PPAT Kota Surakarta;

7. Bahwa pada saat dilakukannya jual beli, Tergugat I sebenarnya belum melunasi Obyek sengketa. Tergugat I menyatakan akan melakukan pembayaran pelunasan obyek sengketa sekitar Minggu terakhir Desember 2002. Bahwa karena Tergugat I sudah dianggap adik sendiri oleh Penggugat I dan Penggugat II, maka Para Penggugat percaya saja dengan janji dari Tergugat I. Pada saat dilakukannya jual beli, Tergugat I hanya membayar uang muka sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Bahwa pada saat itu Tergugat I menyampaikan akan melunasi jual beli obyek sengketa paling lambat minggu terakhir bulan Desember 2002;

Halaman 3 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

8. Bahwa dengan demikian ada kewajiban dari Tergugat I untuk membayar sisa pembayaran pelunasan sebesar Rp 121.000.000 (seratus dua puluh satu juta rupiah) paling lambat minggu terakhir bulan Desember 2002;

9. Bahwa setelah jual beli, kemudian Tergugat I melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, seluas \pm 156 M2, atas nama Ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan batas – batas sebagai berikut

- Utara : Jalan
- Timur : rumah bapak johan pitoyo
- Selatan : rumah bapak pangadi
- Barat : rumah bapak badri

Selanjutnya mohon disebut sebagai **Obyek Sengketa**

10. Bahwa namun sampai dengan akhir Desember 2002, ternyata janji Tergugat I tidak terbukti dan sampai dengan diajukannya gugatan ini belum ada pembayaran pelunasan dari Tergugat I;

11. Bahwa ternyata Tergugat I pernah menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan hutang ke beberapa pihak, diantaranya kepada Nyonya Siti Maryani dan setahu Para Penggugat yang terakhir kepada Tergugat II;

12. Bahwa ketika obyek sengketa dijaminan ke pihak Tergugat II, beberapa kali Para Penggugat yang melakukan pembayaran angsuran pinjaman tersebut karena Tergugat I tidak mau membayar angsuran;

13. Bahwa obyek sengketa sampai dengan saat ini Para Penggugat masih memanfaatkan, menguasai dan menempati Obyek Sengketa, karena Para Penggugat masih berhak atas obyek sengketa dikarenakan salah satu sebabnya belum ada pembayaran pelunasan dari Tergugat I;

14. Bahwa dari dilakukannya jual beli obyek sengketa sampai dengan sekarang belum ada pembayaran pelunasan untuk obyek sengketa dari Tergugat I, dan beberapa kali Tergugat I menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan hutang ke beberapa pihak terbukti Tergugat I mempunyai itikad tidak baik dan telah melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat maka Para Penggugat ingin membatalkan perjanjian Jual Beli tersebut;

15. Bahwa Para Penggugat sudah berupaya berulang kali menegur Tergugat I atau dalam pertemuan keluarga selalu mengingatkan Tergugat I untuk segera melunasi pembayaran jual beli obyek sengketa namun tidak dihiraukan oleh Tergugat I;

Halaman 4 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

16. Bahwa dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah "Suatu Sebab Yang Halal"

serta Pasal 1266 KUHPerdara yang isinya menyatakan: " Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan";

serta Pasal 1267 KUHPerdara yang isinya menyatakan:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;"

17. Bahwa oleh karena sudah cukup terbukti secara hukum adanya itikad yang tidak baik dari Tergugat I dalam hal ini karena Tergugat I tidak melakukan pembayaran pelunasan atas obyek sengketa kepada Para Penggugat, maka sangat wajar dan cukup beralasan hukum bagi Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat I dalam hal untuk memilih memintakan Pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I berupa Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta;

18. Bahwa untuk itu terhadap pembayaran dari pembelian atas bidang tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang disebutkan pada bagian posita di atas yang hanya baru sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) , maka dengan adanya gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini yang meminta pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yaitu Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta cukup adil dan wajar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I agar menerima penyerahan uang miliknya dari Para Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

19. Bahwa oleh karena objek tanah perkara yang merupakan milik Para Penggugat sampai dengan saat ini masih dalam penguasaan (Beziter Recht) Para Penggugat serta belum adanya levering/penyerahan yang sah atas objek perkara dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan juga

Halaman 5 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

terbukti adanya pembayaran secara contante handeling (perbuatan tunai) yang dilakukan Tergugat I terhadap Para Penggugat atas objek sengketa, akan tetapi oleh karena atas haknya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680 yang secara administrasi belum beralih/dibalik namakan menjadi atas nama pemegang Hak Penggugat I atau dikembalikan seperti semula, maka untuk menghindari adanya penyulitan proses perolehan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680 menjadi atas nama pemegang Hak Penggugat I atau dikembalikan seperti semula, dengan ini dimohonkan secara mutatis-mutandis dalam gugatan aquo baik pada bagian Posita maupun pada bagian Petitum Gugatan Para Penggugat kiranya Pengadilan Negeri Surakarta Jo.Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo secara ex officio dapat menentukan dengan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Para Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah didepan/dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680 menjadi atas nama Pemegang Hak "Penggugat I " ic. Nyonya Ismiati isteri Riyadi;

20. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dalam maka setiap perbuatan hukum dan semua akta –akta otentik turunan yang terbit karena mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta menjadi batal, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

21. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum maka proses balik nama obyek sengketa dari atas nama Nyonya Ismiati isteri Riyadi menjadi atas nama Ahmad Sutarno menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum;

22. Bahwa karena proses balik nama obyek sengketa dari atas nama Nyonya Ismiati isteri Riyadi menjadi atas nama Ahmad Sutarno menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum maka setiap Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2 , atas nama ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang,

Halaman 6 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sebagai obyek hak tanggungan menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum;

23. Bahwa Tergugat II kami tarik sebagai pihak dalam perkara ini karena menerima obyek sengketa menjadi jaminan hutang dari Tergugat I dan sebagai penerima Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa;

Bahwa Tergugat I mendapat fasilitas kredit dari Tergugat II dengan menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan hutang;

Bahwa Tergugat II kemudian membuat Akta No. 45/Laweyan/2007 tanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat oleh Eret Hartanto, SH. PPAT Kota Surakarta dan kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 1894/2007;

Bahwa karena Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2, atas nama ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta telah batal, sah dan tidak mengikat secara hukum maka Akta No. 45/Laweyan/2007 tanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat oleh Eret Hartanto, SH. PPAT Kota Surakarta dan kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 1894/2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 1894/2007 ikut batal, tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

24. Bahwa Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena Para Penggugat mendapat informasi bahwa atas obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh Tergugat III;

Bahwa karena Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2, atas nama ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta telah batal, sah dan tidak mengikat secara hukum maka atas akta Peralihan dalam bentuk apapun dari Tergugat II ke Tergugat III atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2, atas nama ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sebagai obyek peralihan hak menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum ;

25. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan ilegal dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap objek tanah terperkara milik Para Penggugat kepada pihak lain dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Para Penggugat teristimewa terhadap bidang

Halaman 7 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

tanah objek perkara seluas ± 156 M² , terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ;

26. Bahwa Turut Tergugat I kami tarik sebagai pihak dalam perkara ini semata – mata agar mengetahui posisi sertifikat yang masih bermasalah di Pengadilan Negeri Surakarta dan agar tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;

Mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 huruf (e) yang menyebutkan bahwa “Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat-syarat dibawah ini tidak terpenuhi”

- (e) Tanah yang bersangkutan merupakan Obyek sengketa di Pengadilan.

Oleh sebab itu berdasarkan hal tersebut di atas diminta Turut Tergugat I menghormati PP No. 24 Tahun 1997 untuk sementara waktu tidak melakukan peralihan kepada siapa saja;

27. Bahwa Turut Tergugat II kami tarik sebagai subyek hukum karena sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk wilayah kota Surakarta untuk melaksanakan segala proses administrasi termasuk peralihan hak dari Penggugat I ke Tergugat I berdasarkan akta jual beli yang nantinya turut Tergugat II akan membuktikan dalam agenda sidang pembuktian untuk melengkapi proses persidangan agar tidak ada ketimpangan proses hukum di tengah jalan yang merugikan Para Penggugat;

28. Bahwa karena dasar dan alasan-alasan dari gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah berdasarkan hukum serta didasarkan atas bukti-bukti autentik yang berlaku mengikat, sempurna dan menentukan sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR, maka atas dasar hal dimaksud sangatlah tepat dan cukup beralasan sekali bagi Majelis Hakim aquo untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya. Ketua Pengadilan Negeri Surakarta agar segera mengadakan sidang, Selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak penuh atas sebidang tanah seluas ± 156 M² yang terletak di

Halaman 8 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

Kelurahan pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sesuai dengan alas bidang tanah dimaksud yaitu berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680;

3. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan ingkar janji kepada Para Penggugat karena tidak melakukan sisa pembayaran pelunasan sebesar Rp 121.000.000 (seratus dua puluh satu juta rupiah) atas tanah seluas 156 M2 sebagaimana tercantum dalam alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor :3680 yang terletak di Kelurahan pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta yang mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat;

4. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yaitu Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta;

5. Menyatakan tidak sah balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680, seluas \pm 156 M2, atas nama Nyonya Ismiati isteri Riyadi, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta menjadi atas nama Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2 , atas nama Ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;

6. Menyatakan Akta No. 45/Laweyan/2007 tanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat oleh Eret Hartanto, SH. PPAT Kota Surakarta dan Sertifikat Hak Tanggungan 1894/2007 yang menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3680, , seluas \pm 156 M2 , atas nama ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta sebagai obyek hak tanggungan menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum akta –akta otentik lainnya yang merupakan akta turunan dari Akta Jual Beli Nomor : 222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 yang dibuat oleh Prasetyawan SH , PPAT Kota Surakarta;

8. Menyatakan bahwa akta Peralihan dalam bentuk apapun atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2 , atas nama Ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ke Tergugat III menjadi tidak sah, batal dan tidak berkekuatan hukum;

9. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;

Halaman 9 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I agar menerima penyerahan uang miliknya dari Para Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
11. Memberikan Hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Para Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah didepan/dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor :3680, , seluas \pm 156 M2 , atas nama Ahmad Sutarno, terletak di Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta menjadi atas nama Pemegang Hak Penggugat (ic Nyonya Ismiati isteri Riyadi);
12. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
13. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta, meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
14. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul;

SUBSIDAIR

Memohon kepada Hakim untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Membaca jawaban tertulis dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yaitu sebagai berikut:

Jawaban dari Terbanding I semula Tergugat I :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil dalil Para Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dalam jawaban gugatan ini;
2. Bahwa Tergugat I memang sudah mengenal lama Penggugat I dan Penggugat II;
3. Bahwa Tergugat I mengakui membeli tanah dan bangunan sebagaimana yang disebutkan dalam surat gugatan dari Penggugat I dan Penggugat II pada bulan Agustus 2002;
4. Bahwa dalam pembelian tersebut, Tergugat I sudah membayar uang muka sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari jumlah

Halaman 10 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

total yang disepakati bersama sebesar Rp 156.000.000,00 (seratus lima puluh enam juta rupiah) dan berjanji akan melunasinya pada Desember 2002;

5. Bahwa memang benar Tergugat I belum melunasinya sampai sekarang karena keterbatasan kemampuan ekonomi namun Tergugat I tetap mempunyai niat baik untuk mencicil pembayaran rumah;

6. Bahwa tidak benar kalau Tergugat I tidak pernah mencicil sisa pembayaran pembelian rumah, Tergugat I sudah berkali-kali membayar angsuran rumah baik kepada Penggugat I atau kepada Penggugat II yang besarnya nanti akan Tergugat I buktikan dalam pembuktian;

7. Bahwa memang benar telah terjadi musyawarah berkali – kali antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan karena keterbatasan ekonomi belum bisa melakukan pelunasan jual beli kepada Para Penggugat;

8. Bahwa Tergugat I tetap beritikad baik untuk melunasi pembelian tanah tersebut, dan Tergugat I akan mengusahakan untuk melakukan pelunasan semampu Tergugat I;

Berdasarkan hal – hal yang telah disebutkan diatas, perkenankanlah dengan ini TERGUGAT I mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memutus:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat;

SUBSIDAIR

Namun bila Majelis berpendapat lain, dengan ini TERGUGAT II mohonkan untuk putusan yang seadil – adilnya (et aequum et bonum);

Jawaban Terbanding III semula Tergugat III :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Cacat Person karena tidak lengkap / kurang subyek hukumnya yaitu Tergugat (Plurium Litis Consortium);
2. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat point 23 halaman 7, didalilkan bahwa tanah obyek sengketa dijamin pada Tergugat II dengan akta No.45/Laweyan/2007 tertanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat oleh Eret Hartanto,SH,PPAT Kota Surakarta, yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan No.1894/2007, sehingga menjadi batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum dikarenakan sebagai akta turunan dari akta jual beli yang tidak sah;

Halaman 11 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas dalil tersebut Para Penggugat dalam petitumnya point 6 halaman 9, menuntut dibatalkannya akta jual beli tersebut (yaitu No.45/Laweyan/2007 tertanggal 27 Agustus 2007 dan Sertifikat Hak Tanggungan No.1894/2007);

Bahwa terhadap dalil dan petitum Para Penggugat tersebut, jelas-jelas Para Penggugat telah menarik dan/atau melibatkan seseorang yang bernama Eret Hartanto,SH selaku PPAT yang melakukan pengesahan atas perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Bahwa namun di dalam gugatannya, Para Penggugat nyata-nyata tidak menyertakan / menarik pihak PPAT tersebut selaku pihak dalam perkara aquo, sehingga gugatan Para Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya (Tergugat);

Bahwa gugatan terhadap pembatalan jual beli atas tanah, yang tidak melibatkan pihak PPAT selaku pihak yang diberi wewenang dalam pengesahan jual beli, tentu saja sangat merugikan PPAT yang mengesahkan jual beli dimaksud. Selain itu seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya mengesahkan jual beli, tentu saja tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga tidaklah bisa diabaikan / dikesampingkan dalam suatu gugatan pembatalan jual beli atas tanah tidak menyertakan / melibatkan PPAT;

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya (Tergugat), maka gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk tidak dapat diterima;

3. Bahwa cacad person yaitu kurang subyek dalam gugatan Para Penggugat, juga tampak ketika Para Penggugat tidak menarik / melibatkan isteri Tergugat I yaitu Nyonya Suparni;

Bahwa isteri Tergugat I yaitu Nyonya Suparni nyata-nyata ikut memberikan persetujuan dengan menandatangani akta jual beli ketika Tergugat III melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa dengan Tergugat I (pada saatnya nanti akan Tergugat III buktikan);

Bahwa dengan adanya posita dan petitum Para Penggugat yang membatalkan jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat III, maka yang berperan dalam jual beli tersebut WAJIB dilibatkan, tidak terkecuali isteri Tergugat I yang bernama Nyonya Suparni;

Bahwa dengan tidak melibatkan isteri Tergugat I dalam perkara aquo, maka gugatan Para Penggugat tidak lengkap subyek hukumnya (Tergugat),

Halaman 12 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga gugatan Para Penggugat beralasan hukum untuk tidak dapat diterima;

4. Bahwa selain gugatan Para Penggugat cacad person sebagaimana uraian tersebut di atas, ternyata gugatan Para Penggugat juga kabur / tidak jelas;

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat point 24 halaman 8, didalilkan bahwa Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena Para Penggugat mendapat informasi bahwa atas tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III, sehingga peralihan tersebut menjadi tidak sah dikarenakan sebagai turunan dari jual beli yang tidak sah;

Bahwa di dalam petitumnya yaitu petitum point 8 halaman 9, Para Penggugat juga menuntut pembatalan jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat III;

Bahwa namun dalil gugatan Para Penggugat point 24 halaman 8 tersebut, tidak menguraikan secara jelas dan tegas terjadinya proses jual beli dan juga tidak menguraikan dihadapan PPAT mana proses jual beli dilakukan. Dengan demikian nyata gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas, sehingga patut untuk tidak diterima;

Bahwa kekaburan / obscur libel gugatan Para Penggugat juga tampak terlihat dalam petitumnya, dimana petitum satu dengan petitum lainnya bertolak belakang. Bahwa di dalam petitum point 3 Para Penggugat menuntut untuk dinyatakan Tergugat I melakukan ingkar janji karena tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.121.000.000,- namun disisi lain yaitu petitum point 4, Para Penggugat menuntut untuk dinyatakan pembatalan jual beli atas obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Jadi terlihat jelas adanya ambiqu Para Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Bahwa ternyata tuntutan Para Penggugat yang ambiqu tersebut, dilandasi pula adanya dalil gugatan Para Penggugat yang ambiqu. Bahwa posita dan petitum yang membingungkan jelas merupakan bentuk kekaburan suatu gugatan, yang berdampak merugikan para tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;
2. Bahwa perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan PPAT Kota Surakarta

Halaman 13 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Prasetyawan,SH) sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Jual Beli No.222/Laweyan/2002 tertanggal 27 Agustus 2002 TENTU adalah sah dan mengikat;

Bahwa selain dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, tentu saja jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (vide : pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa “sebab yang halal” sebagai syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan point 15 halaman 4 yaitu adanya “wanprestasi” berupa tidak terpenuhinya sebagian pembayaran oleh Tergugat I atas jual beli tanah obyek sengketa, adalah TIDAK TEPAT, mengingat “wanprestasi” tidaklah termasuk dalam kriteria “sebab yang halal”;

3. Bahwa tentu saja para penghadap yang menghadap seorang PPAT dalam rangka ingin melakukan transaksi jual beli atas tanah, berkewajiban menyampaikan segala hal yang terkait dengan jual beli tersebut, tidak terkecuali mengenai harga obyek jual beli maupun cara pembayaran;

Bahwa tentu tidaklah mungkin seorang PPAT akan mengesahkan jual beli, apabila belum terjadi pembayaran, dan apabila belum terjadi pembayaran dan/atau baru sebagian pembayaran dilakukan, maka seorang PPAT tentu tidak akan mengesahkan jual beli, sangat mungkin hanya dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);

Bahwa KALAU PUN BENAR jual beli atas tanah obyek sengketa yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I diperjanjikan pembayaran secara bertahap, maka apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi, maka secara hukum pemenuhan prestasi yang dituntut oleh Para Penggugat TIDAK BISA ditimpakan kepada pihak lain selain TERGUGAT I itu sendiri;

Bahwa secara hukum “wanprestasi” adalah TIDAK TERPENUHINYA PRESTASI, yang dalam perkara aquo sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat, adalah Tergugat I belum memenuhi sebagian pembayaran jual beli yaitu sebesar Rp.106.000.000,- sebagaimana yang diperjanjikan. Sehingga yang bisa dilakukan penuntutan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I adalah pemenuhan prestasi berupa pembayaran uang sebesar Rp.121.000.000,- dengan segala kerugian yang diderita, BUKAN pembatalan jual beli dengan pengembalian uang yang sudah diterima oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;

4. Bahwa ketika Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa, maka secara hukum Tergugat I memiliki hak untuk

Halaman 14 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

menjaminkan tanah obyek sengketa sebagai agunan pinjaman atau mengalihkan kepada pihak lain;

Bahwa dengan demikian adalah sah ketika Tergugat I melakukan perjanjian hutang piutang dengan Tergugat II sebagaimana yang tertuang di dalam akta No.45/Laweyan/2007 tertanggal 27 Agustus 2007 yang dibuat oleh Eret Hartanto,SH,PPAT Kota Surakarta, berikut pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan No.1894/2007;

5. Bahwa begitu pula dengan tindakan Tergugat I yang kemudian mengalihkan (jual beli) tanah obyek sengketa kepada Tergugat III adalah sah dan mengikat, dan tentu saja Tergugat III sebagai pembeli berhak mendapat perlindungan hukum;

6. Bahwa terkait dengan sita jaminan atas tanah obyek sengketa yang dituntut Para Penggugat, tentu adalah sangat berlebihan, mengingat tanah obyek sengketa saat ini bukan milik Tergugat I, melainkan milik Tergugat III;

Bahwa apa yang dituntut oleh Para Penggugat berupa pembayaran sebagian uang jual beli atas tanah obyek sengketa terhadap Tergugat I sebesar Rp.121.000.000,- namun untuk memenuhi pembayaran tersebut Para Penggugat menuntut sita jaminan milik Tergugat III adalah tidak benar secara hukum;

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa dalam rekonpensi ini mohon Tergugat III Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Para Penggugat Konpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi, sedangkan Tergugat I konpensi disebut Tergugat I rekonpensi;

2. Bahwa apa yang terurai di dalam pokok perkara / konpensi mohon menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonpensi ini;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi (Tergugat III Konpensi) sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan jual beli dengan Tergugat I Rekonpensi (Tergugat I Konpensi) yang dilakukan pada tanggal 17 Desember 2018 dihadapan PPAT Eret Hartanto,SH yang dituangkan di dalam Akta No.129/2018;

4. Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut, isteri Tergugat I Rekonpensi (Tergugat I Konpensi) yang bernama Nyonya Suparni juga telah memberikan persetujuan dengan ikut menandatangani akta perjanjian jual beli;

Halaman 15 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena kesibukan Penggugat Rekonpensi, sejak dilakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa, Penggugat Rekonpensi belumlah mengajukan upaya hukum pengosongan melalui pengadilan;

6. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa terhitung sejak adanya transaksi jual beli pada tanggal 17 Desember 2018, maka secara hukum penghunian atas tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat Rekonpensi maupun pihak lain yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonpensi sejak tanggal 17 Desember 2018 adalah melawan hukum;

7. Bahwa selama Penggugat Rekonpensi memiliki hak atas tanah obyek sengketa, belum pernah memberikan ijin penghunian kepada Para Tergugat Rekonpensi atau pihak yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja, sehingga secara hukum patut Para Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja yang menghuni tanah obyek sengketa dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa secara sukarela, namun apabila tidak dapat dilakukan secara sukarela tentu dapat dilakukan pengosongan dengan bantuan alat Negara;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat III Konpensi / Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, untuk memeriksa dan memutusi perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Rekonpensi :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I Rekonpensi yang tertuang di dalam Akta Jual Beli No.129/2018 tanggal 17 Desember 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Eret Hartanto,SH adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah Obyek Sengketa;

Halaman 16 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

4. Menyatakan penghunian atas tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat Rekonpensi atau yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja adalah merupakan penghunian yang tidak sah dan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi atau yang mendapat hak dari Para Tergugat Rekonpensi maupun siapa saja untuk mengosongkan tanah obyek sengketa bila perlu dengan bantuan alat Negara;

Subsida :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat sebatas hal-hal yang berhubungan dengan tugas pokok dan fungsi yang menjadi kewenangan Turut Tergugat I;
3. Bahwa tanah yang menjadi obyek perkara tersebut, berdasarkan data yang ada di kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah sebagai berikut :
Buku Tanah Milik No.3680/Kelurahan Pajang seluas ± 156 m² terdapat catatan sebagai berikut :
 - Bahwa Buku Tanah Hak Milik No.1466/Kelurahan Pajang seluas ± 156 m² atas nama Ny.Ismiati isteri Riyadi telah dimatikan karena penggantian Sertifikat dan telah diganti menjadi Buku Tanah Hak Milik No.03680/Kelurahan Pajang;
 - Bahwa Hak Milik 03680/Kelurahan Pajang dari Ny.Ismiati isteri Riyadi telah beralih kepada Tuan Ahmad Sutarno dengan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 222/Laweyan/2002 tanggal 27/08/2002 yang dibuat oleh Prasetyawan, S.H selaku PPAT;
 - Bahwa kemudian telah dicatatkan peralihan jual beli dari Tuan Ahmad Sutarno menjadi atas nama Soni Suharyono berdasarkan Akta Jual Beli No.129/2018 tanggal 17/12/2018 yang dibuat oleh Eret Hartano selaku PPAT;
 - Bahwa pencatatan peralihan jual-beli Hak Atas Tanah sudah berdasarkan peraturan pendaftaran pertanahan.
4. Bahwa Jual Beli yang tidak dibayarkan Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam pokok gugatan merupakan tanggungjawab

Halaman 17 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya Penggugat dengan Tergugat sedangkan TurutTergugat I telah melaksanakan pencatatan peralihan antara Ny.Ismiati isteri Riyadi (Para Penggugat) kepada Ahmad Sutarno (Tergugat I) sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

5. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surakarta merupakan sebuah lembaga administrasi yang bertugas dan mempunyai fungsi sebagai pencatat secara administrasi yang semata-mata tidak bertanggungjawab atas isi dokumen yang dicatatkan namun demikian secara kelembagaan tetap akan taat dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim sepanjang putusan-putusan tersebut sesuai dengan peraturan-peraturan pendaftaran tanah;

Berdasarkan dalil-dali Turut Tergugat yang telah dikemukakan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Membaca Replik dari kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya Duplik diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Juli 2020, oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2020 dan oleh Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Juli 2020;

Membaca putusan akhir Pengadilan Negeri Surakarta dalam putusan Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);

Dalam Rekonpensasi

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensasi tidak dapat diterima;

Halaman 18 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum para Penggugat Konpensi / para Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.551.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca akte pernyataan permohonan banding yang menyatakan bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 15 September 2020 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Surakarta telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 September 2020 melalui kantor Kelurahan Jetis Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 September 2020 melalui Kantor desa Grogol, kecamatan Grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 September 2020 melalui kantor desa Madegondo, kecamatan grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 September 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 September 2020 melalui Kantor kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Surakarta;

Membaca memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II tertanggal 29 September 2020 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 September 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 September 2020 secara delegasi melalui Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2020 melalui Kantor desa Grogol, kecamatan Grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Oktober 2020 melalui kantor desa Madegondo, kecamatan grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 September 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 Oktober 2020 melalui Kantor kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Surakarta;

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II yaitu

Halaman 19 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

tertanggal 24 September 2020 dan kepada kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 September 2020 melalui kantor Desa Jetis, kecamatan Jaten, kabupaten Karanganyar, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 September 2020 melalui Kantor desa Grogol, kecamatan Grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 September 2020 2020 melalui kantor desa Madegondo, kecamatan grogol, kabupaten Sukoharjo, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 September 2020 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 September 2020 melalui Kantor kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, dengan demikian para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari kuasa hukum para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Pembanding semula Pengugat I dan II keberatan dan tidak sependapat atas pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan No.54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 tersebut yang menerima eksepsi Terbanding III semula Tergugat III yaitu Para Pembanding semula Penggugat I dan II kurang memasukan istri dari Terbanding I semula Tergugat I sehingga gugatan kurang pihak, kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II menyatakan bahwa Penggugat berhak mengajukan gugatan kepada subyek hukum manapun yang dianggap melanggar hak hukum, mengutip dari Ny.Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., didalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek " (halaman 3) bahwa penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai tergugat, perkataan

Halaman 20 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

“merasa” dan “dirasa” adalah belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat;

Bahwa istri dari Terbanding I semula Tergugat I dalam akta hanya bersifat mengetahui, sehingga perannya tidak signifikan untuk dilibatkan atau ditarik sebagai subyek hukum dalam gugatan, sehingga tidak mempengaruhi kronologis atau fakta hukum yang dikemukakan dalam surat gugatan;

- Bahwa dengan alasan-alasan seperti tersebut di atas maka kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dapat menerima dan mengabulkan permohonan banding dan gugatan dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II, atau memberikan putusan yang patut dan baik (*Ex aequo et bon*) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang tidak menemukan hal-hal baru yang dapat memperbaiki maupun membatalkan putusan perkara aquo karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020, memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II dan surat-surat lain dalam perkara ini, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan menguraikan semua pertimbangan-pertimbangan hukumnya dengan tepat dan benar dalam putusannya, sehingga pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 54/Pdt.G/ 2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 dapat dipertahankan dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Penggugat I dan II tetap dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan II;

Halaman 21 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG

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

Mengingat Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 54/Pdt.G/2020/PN Skt tanggal 3 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 24 Nopember 2020, oleh kami Bambang Haruji, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dharma E. Damanik, S.H., M.H., dan Agus subekti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 30 Nopember 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu Agoeng Widjantoro, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang dan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Dharma E. Damanik, S.H., M.H.

Bambang Haruji, S.H., M.H.

Halaman 22 Putusan Nomor 455/Pdt/2020/PT SMG



TTD

Agus Subekti, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Agoeng Widijantoro,S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1. | Materai |
| putusan | Rp 6.000,00 |
| 2. | Redaksi |
| putusan | Rp 10.000,00 |
| 3. | Pemberkasan..... |
| | <u>Rp134.000,00</u> |

Jumlah.....Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)