



UNTUK DINAS. PUTUSAN

Nomor 226/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Shindu Pranoto**, berkedudukan di Gerdu RT.002-RW.006, Kel/Desa Giripurwo, Kec-Kab. Wonogiri, Sekarang bertempat tinggal di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo, sebagai **Pembanding I/semula Penggugat I**
2. **Sioee Ging Hwa**, berkedudukan di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo, sebagai **Pembanding II/semula Penggugat II**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARSY NUUR M.Y. UJIANTORO, S.H., M.H. dan RIFAN ADI NUGRAHA, S.H. beralamat di Ngoresan Rt. 002/017, (Jl. Kartika - Gang Nuri) Kel - Kec. Jebres, Kota Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2019 Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding I/semula Para Penggugat**;

MELAWAN

1. **Santi Widyaningsih**, bertempat tinggal di Gerdu RT.002-RW.006, Kel/Desa Giripurwo, Kec-Kab. Wonogiri sekarang bertempat tinggal Jl. Anggrek Raya BP.2 RT.004 RW.009, Kel. Langenharjo Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo. Telp.0271-620171, sebagai **Terbanding I/semula Tergugat I**;
2. **Irhandy Raharjo**, bertempat tinggal di Jl. Kemayoran Barat No. 208 RT.007 RW. 005 Kel. Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat., sebagai **Terbanding II/ semula Tergugat II**;
3. **Renaldy Raharjo**, bertempat tinggal di The Green Court Velisium II No.77 RT.006 RW. 014, Kel Cengkareng Timur, Kec. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, sebagai **Terbanding III/semula Tergugat III**;



4. **Buyung Rachmady Raharjo**, bertempat tinggal di Jl. Dillenia 6 Blok G6 No.11, Komplek PBR, RT.001-RW.002 Kel. Meruya Selatan, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Pusat, sebagai **Terbanding IV/semula Tergugat IV**;

5. **Yugo Oriesgraha Raharjo**, bertempat tinggal di Ayana Residence Blok N-11, RT.001 RW. 016 Kel. Pakujaya, Kec. Serpon Utara, Kota Tangerang Selatan, sebagai **Terbanding V/semula Tergugat V**;

Tergugat I, II, III, IV dan V dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. MAHESA JATI KUSUMA, SH.MH. 2. RESO ADI SETYA, SH., Advokat pada Kantor Law Office KUSUMA & PARTNERS Advocates & Legal Consultants bertempat kedudukan di Jalan Kalitan No. 9 Penumping Surakarta, Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Sukoharjo tertanggal 08 Januari 2020 dengan Nomor: 19/SK/2020/PN Skh.

6. **Murtini, S.H**, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No.192 Sukoharjo, sebagai **Terbanding VI/semula Tergugat VI**;

7. **Seno Budi Santoso, S.H**, bertempat tinggal di Ngebuk (Dusun III) RT.003 RW.007 Kartasura Sukoharjo. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. SUDARMAN, SH.MH. 2. TRI SETYAWAN, SH. Advokat Konsultan Hukum yang berkantor di Perm Gading Permai A.1, Solo Baru-Grogol Sukoharjo surat Kuasa khusus tanggal 21 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Sukoharjo tertanggal 27 Juni 2019 dengan Nomor: 267/SK/2019/PN Skh.sebagai **Terbanding VII /semula Tergugat VII**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding/semula Para Tergugat** ;

8. **PT. Bank Negara Indonesia Tbk Kantor Pusat Yang Berkedudukan Di Jakarta cq. PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Wonogiri**, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani No. 222 Kel. Wonokarto, Kec-Kab Wonogiri, sebagai **Turut Terbanding I /semula Turut Tergugat I**

9. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pertanahan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukoharjo, sebagai Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II;

Selanjutnya disebut Para Turut Terbanding/ semula Para **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 226/PDT/2020/PT SMG tanggal 15 Mei 2020;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 226/PDT/ 2020/PT SMG tanggal 15 Mei 2020;
3. Telah membaca berkas perkara Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor: 49/Pdt.G./2019/PN Skh., dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 25 April 2019 dalam register Nomor 49/Pdt.G./2019/PN Skh. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA (Dalam Konvensi) :

1. Bahwa Penggugat I dan II adalah sepasang Suami – Isteri yang terikat perkawinan berdasarkan Akta Perkawinan Nomor C. 121/1992 yang diterbitkan Kepala Kantor Catatan Sipil Surakarta tanggal 3 Oktober 1992 kemudian memiliki, menguasai dan menempati Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 yang sebelumnya atas nama Shindu Pranoto (ic. PENGGUGAT I) berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Bu Yusup / BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Raharjo / SHGB 324
- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U / Ny. Jap Lan Hwa / BP-16

Yang kemudian Mohon disebut sebagai ----- OBYEK SENGKETA.

Halaman 3 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



2. Bahwa TERGUGAT I merupakan saudara kandung Penggugat I. Selama hidupnya TERGUGAT I menikah (kawin) dengan seseorang bernama Agus Yandani Rahardjo, sehingga TERGUGAT I adalah Isteri SAH Agus Yandani Rahardjo, kemudian dalam pernikahannya (perkawinannya) memiliki keturunan (dikaruniai) anak-anak diantaranya : TERGUGAT II, III, IV dan V.

3. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2017 Agus Yandani Rahardjo (Suami TERGUGAT I dan Ayah TERGUGAT I, II, III dan IV) meninggal dunia, oleh karenanya TERGUGAT I sebagai Isteri yang ditinggalkannya dan TERGUGAT II, III, IV dan V sebagai Anak-Anaknya adalah AHLI WARIS yang SAH dari Almarhum Agus Yandani Rahardjo, sehingga memenuhi syarat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata ini karena wajib bertanggung jawab menanggung timbulnya akibat keperdataan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Almarhum Agus Yandani Rahardjo. Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENYATAKAN Menurut Hukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V adalah AHLI WARIS yang SAH dari Almarhum Agus Yandani Rahardjo oleh karenanya wajib bertanggung jawab menanggung dan membayar secara tanggung renteng timbulnya akibat keperdataan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo.

4. Bahwa pada awalnya sebelum kenal dan menjadi saudara ipar (Konteks Jawa : per ipe-an) dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo (Suami TERGUGAT I dan Ayah TERGUGAT II, III, IV dan V), Penggugat I pekerjaannya adalah penyedia material dan bisnis konstruksi bangunan (pengembang) untuk perumahan skala kecil/segmen kelas bawah, kemudian setelah kenal dan menjadi saudara ipar Almarhum Agus Yandani Rahardjo, Penggugat I mulai diajak, dibujuk rayu supaya mau bekerja sama membuat dan mendirikan Perseroan Komanditer (commanditaire Venotschap/CV) bersama dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo, karena selalu diberi harapan (iming-iming) akan keuntungan yang besar, karena akan bermain tender-tender besar Pemkab. Wonogiri, sehingga Penggugat I mau bekerjasama dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo membuat dan mendirikan Perseroan Komanditer (commanditaire Venotschap/CV), yang kemudian diberi nama CV. ABDI KARYA berkedudukan di Wonogiri, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer tertanggal 23 Januari 1979 yang dibuat Notaris R. MOELJATMO, yang mana pada waktu itu Kedudukan Shindu Pranoto (ic.PENGGUGAT I) sebagai Direktur dan Almarhum Agus Yandani Rahardjo sebagai Wakil Direktur atau keduanya



dapat disebut keduanya sebagai Pesero Aktif sedangkan Pesero Diam/Pasif bernama Endang Widyastuti. Kemudian terjadi perubahan-perubahan kepengurusan di dalam Perseroan Komanditer diantaranya berdasarkan Akta Perubahan Perseroan Komanditer Nomor: 04 tanggal 26 April 2010 yang dibuat Notaris SRI HADI ASTUTI,SH yang mana kedudukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo sebagai Direktur dan Santi Widyarningsih (ic.TERGUGAT I) sebagai Wakil Direktur sedangkan Shindu Pranoto (ic. Penggugat I) dan Buyung Rachmady Raharjo (ic.TERGUGAT IV) sebagai Pesero Diam/Pasif. Kemudian setelah Almarhum Agus Yandani Rahardjo meninggal dunia, terjadi perubahan kepengurusan berdasarkan Akta Keluar Masuk Serta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer CV. Abdi Karya Nomor: 3 tanggal 06 Juni 2017, yang dibuat Notaris Hendrawan Guna Wijaya, S.H. yang mana kedudukan Irhandy Raharjo (ic.TERGUGAT II) sebagai Direktur dan Renaldy Raharjo (ic.TERGUGAT III) sebagai Wakil Direktur sedangkan Shindu Pranoto (ic.PENGGUGAT I) dan Yugo Oriesgraha Raharjo (ic.TERGUGAT V) sebagai PESERO DIAM / Pasif.

5. Bahwa hubungan kerja di dalam Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA tersebut terjalin cukup lama sehingga Penggugat I sangat percaya dengan segala ucapan tindakan Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan Santi Widyarningsih (ic.TERGUGAT I), karena selain terjalin hubungan kerja yang cukup lama juga terdapat hubungan keluarga (family), dengan Penggugat I, yang secara langsung (otomatis) mempunyai hubungan kekeluargaan (family) pula dengan Penggugat II.

6. Bahwa dahulu Sertipikat Tanah Obyek Sengketa pernah dijaminkan Almarhum Agus Yandani Rahardjo atas nama CV. Abdi Karya ke PT. Bank BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I), berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 188 / Grogol/ 2002 yang dibuat Ignatius Agus Saptono selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo tertanggal 12-08-2002 dan Sertipikat Hak Tanggungan ke-3 Nomor: 1110/2002, kemudian Penggugat I dan II LUNASI hutang-hutang pada dengan harta pribadi / harta bersama (gono-gini), sehingga Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENYATAKAN menurut hukum Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa adalah HARTA BERSAMA Penggugat I dan II (Harta Gono-Gini).

7. Bahwa suatu ketika Kepercayaan Penggugat I dan II disalahgunakan oleh Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I, karena kurang lebih pada Bulan Maret 2004 Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan



TERGUGAT I membujuk rayu dengan tipu muslihat supaya mau MEMINJAMKAN dan memproses balik namakan atas nama Surat Sertipikat Hak Milik Nomor : 3393 Tanah Obyek Sengketa kepada Almarhum Agus Yandani Rahardjo, dengan alasan Almarhum Agus Yandani Rahardjo menerangkan dirinya sebagai Direktur dan orang penting yang dikenal pejabat-pejabat PemKab Wonogiri harus memiliki Aset Pribadi untuk mendukung performa, kredibilitas dan akuntabilitasnya dihadapan para pejabat Kabupaten sehingga bisa lebih mudah memenangkan tender-tender pekerjaan yang diadakan pemerintah kabupaten Wonogiri, kemudian Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I menjanjikan harapan (memberi iming-iming dan bujuk rayu/ bedrog/kecurangan) keuntungan besar dan Almarhum Agus Yandani Rahardjo bersama TERGUGAT I (isterinya) berjanji akan sesegera mungkin mengembalikan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat I dan II jika sudah tidak terpakai sebagaimana keadaan semula atas nama Shindu Pranoto (ic. Penggugat I), maka karena itu Penggugat I dan II terkecoh dengan janji-janji (iming-iming) keuntungan besar sehingga dipinjamkannya Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 Tanah Obyek Sengketa kepada Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I, yang kemudian Surat Sertipikat (SHM) Tanah Obyek Sengketa tersebut diproses balik nama berdasarkan Jual Beli Pura-Pura (schijnhandeling) atau Jual Beli Fiktif TANPA PEMBAYARAN yang SAH, TANPA PERSETUJUAN Penggugat II selaku Isteri Penggugat I yang SAH, melalui Dua SURAT KUASA MUTLAK selaku Penjual dan Pembeli yang keduanya tertanggal 05-01-2004, berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo dan kemudian diproses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke atas nama Almarhum Agus Yandani Rahardjo oleh Kantor Pertanahan (BPN) Sukoharjo (ic. TURUT TERGUGAT II) tertanggal 16 April 2004.

8. Bahwa setelah Sertipikat Tanah Obyek Sengketa telah beralih nama ke atas nama Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I), kemudian Sertipikat Tanah Obyek Sengketa tersebut di Jaminkan Ke PT. Bank BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) oleh Almarhum Agus Yandani Rahardjo untuk dicarikan pinjaman uang ke PT. Bank BNI Cabang Wonogiri dari Bulan Maret 2005 sampai dengan Bulan September 2015, sebagaimana adanya :



- a. Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta, Peringkat Pertama No. 523/2005 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 15-03-2005.
 - b. Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan di Jakarta, Peringkat Kedua No. 3107/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 10-12-2007.
 - c. Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Peringkat Ketiga No. 3355/2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-10-2008.
 - d. Kemudian terakhir pada tanggal 08-07-2015, Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) menjaminkan lagi Obyek Sengketa ke TURUT TERGUGAT I sebagai syarat mencari pinjaman / kredit modal kerja atas dasar Perjanjian Kredit Nomor : 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat sebagaimana dalam Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Peringkat Keempat No. 5217/2013 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-09-2015.
9. Bahwa Perikatan dan Perjanjian Jaminan Kredit di PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk Berkedudukan di Jakarta melalui PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Wonogiri (ic. TURUT TERGUGAT I) didasarkan pada tindakan dan perbuatan tipu muslihat (perbuatan curang/bedrog, tipu daya) Almarhum Agus Yandani Rahardjo kepada PENGGUGAT I dan II dan didasarkan pula pada Proses Jual Beli Obyek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH



yang CACAT HUKUM, sehingga Proses Perjanjian dan Perikatan Jaminan Obyek Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Almarhum Agus Yandani Rahardjo dengan PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk yang Berkedudukan di Jakarta melalui PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Wonogiri (ic. TURUT TERGUGAT I) adalah CACAT HUKUM, sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk;

- a. MENYATAKAN menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.
- b. MENYATAKAN menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.
- c. MENYATAKAN menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.
- d. MENYATAKAN menurut hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.
- e. MENYATAKAN menurut hukum Proses Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.



f. MENYATAKAN menurut hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor: 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor: 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

10. Bahwa dengan batal dan tidak sahnya Perjanjian dan Perikatan Jaminan Obyek Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara Almarhum Agus Yandani Rahardjo dengan PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk yang Berkedudukan di Jakarta melalui PT. Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Wonogiri (ic. TURUT TERGUGAT I) maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :

a. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) berkedudukan di Jakarta, Peringkat Pertama No. 523/2005 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 15-03-2005 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

b. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) TBK berkedudukan di Jakarta, Peringkat Kedua No. 3107/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 10-12-2007 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

c. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Peringkat Ketiga No. 3355/2008 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-10-2008 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

d. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) TBK berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Peringkat Keempat No. 5217/2013 berdasarkan Akta Pemberian



Hak Tanggungan / APHT tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (Ic.TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

11. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah diberi keuntungan sebagaimana janji-janji Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I (isterinya). Bahkan sejak Kurang lebih September 2017 hingga sekarang Gugatan didaftarkan, Penggugat I sudah tidak pernah menerima Gaji selaku Pesero Pasif yang hanya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perbulan, sehingga sejak Awal Tahun 2018 setiap kali ada kesempatan Para Penggugat meminta kembali Sertipikat Tanah Obyek Sengketa kepada Almarhum Agus Yandani Rahardjo berserta TERGUGAT I (isterinya), namun tidak diberikan dengan alasan masih menjadi Jaminan di PT.Bank BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) atas dasar pinjaman perjanjian kredit yang katanya/alasannya hasil pinjamannya untuk perputaran usaha CV. Abdi Karya, setelah itu Para Penggugat setiap kali ada waktu dan kesempatan, Para Penggugat meminta terus menerus Sertipikat Tanah Obyek Sengketa namun tidak pernah diberikan dan tidak pernah direspon (tidak ditanggapi). Bahkan Laporan pertanggungjawaban laba rugi CV. Abdi Karya, dengan berbagai alasan juga tidak pernah diberikan ketika diminta Para Penggugat, karena peristiwa tersebut memicu pikiran berat sehingga Penggugat I mengalami Depresi mental berat hingga terkena serangan Sakit Stroke sampai 2 kali Stroke, dan menderita penyakit jantung, kemudian hingga sekarang masih menjalani pengobatan rawat jalan.

12. Bahwa Jual Beli pura-pura terhadap Obyek Sengketa disertai iming-iming, bujuk rayu (bedrog/kecurangan) yang dilakukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo atas persetujuan TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 378 KUHP. Dan Surat Kuasa Jual dan Beli yang bersifat Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Mendagri No.14/1982 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584 .

13. Bahwa perbuatan/tindakan TERGUGAT I dengan tipu daya (perbuatan curang/bedrog) menipu Penggugat dengan cara Penggugat diberi Janji-janji dan harapan keuntungan besar (memberi iming-iming dan bujuk rayu/ bedrog / kecurangan) dengan syarat menandatangani SURAT KUASA MUTLAK selaku Penjual tertanggal 05-01-2004 sebagai proses



balik nama berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic.TERGUGAT VI) secara tanpa hak melawan hukum, maka terlihat pembuatan akta-akta Authentik tersebut dibuat secara pura-pura (proforma) yang materinya tidak sesuai dengan kenyataan atau fakta yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notariil yang dibuat demikian itu adalah mengakibatkan batal demi hukum sejak akta itu diterbitkan. Oleh karenanya sudah selayaknya SURAT KUASA MUTLAK selaku Penjual tertanggal 05-01-2004 dan Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 berikut Akta-Akta yang mengikutinya sebagaimana Surat Perjanjian Kredit Nomor : 2015/028 tanggal 08-07-2015 dan Surat Sertipikat Hak Tanggungan ke IV Nomor 05217/2015 tanggal 14-09-2015 tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM, Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, PN Magelang 12-6-1971 No. 89/1970 Pdt.PT. Semarang 17- 1-1974 No. 155 /1973 Pdt.PT.Smg., MA. 28-7-1977 No.600 K/Sip/1974, yang menerangkan Bahwa Akte Notaris yang isinya tidak bersandar hukum atau bertentangan dengan hukum, tidak dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwasanya tiada sepakat yang syah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada hakim. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002 membuat kaidah hukum bahwa dalam keadaan penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk Menyatakan kehendaknya, maka perjanjian tersebut batal. Untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah dari :

- a. aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut.
- b. aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi ataupun psikologis.



14. Bahwa perbuatan/tindakan Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I memberi janji harapan palsu (iming-iming / Bedrog/ perbuatan curang) kepada Para Penggugat supaya Sertipikat Tanah Obyek Sengketa diserahkan kepada Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I, yang kemudian secara tanpa hak dan melawan hukum melakukan proses balik nama Sertipikat Tanah Obyek Sengketa ke atas nama Agus Yandani Rahardjo sebagaimana Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk **MENYATAKAN** Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I **TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

15. Bahwa atas terjadinya proses balik nama Surat Sertipikat (SHM) Tanah Obyek Sengketa berdasarkan Jual Beli Pura-Pura (schijnhandeling) atau Jual Beli Fiktif TANPA PEMBAYARAN yang SAH, TANPA PERSETUJUAN Penggugat II selaku Isteri Penggugat I yang SAH, melalui Dua SURAT KUASA MUTLAK selaku Penjual dan Pembeli yang keduanya tertanggal 05-01-2004, berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sukoharjo (ic.TERGUGAT VI) dan kemudian diproses pendaftaran pencatatan perubahan peralihan hak ke atas nama Almarhum Agus Yandani Rahardjo oleh Kantor Pertanahan (BPN) Sukoharjo (ic. TURUT TERGUGAT II) tertanggal 16 April 2004 sebagaimana Pokok Perkara (posita) Nomor / Angka 7 (tujuh) tersebut diatas, yang terjadi berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pokok Perkara (posita) Nomor / Angka 14 (empat belas), maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk:

- a. **MENYATAKAN** Menurut Hukum Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara Penggugat I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah **TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.**
- b. **MENYATAKAN** Menurut Hukum Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah **TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.**



c. **MENYATAKAN** Menurut Hukum seluruh Akta-Akta yang Mengikuti Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara Penggugat I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah **TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.**

16. Bahwa akibat **TIDAK SAHNYA dan BATALNYA** Proses Jual Beli Obyek Sengketa dan Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic.TERGUGAT VI) antara Penggugat I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo, maka peralihan hak kepemilikan atas Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: posita No.1/Obyek Sengketa) menjadi tidak berkekuatan hukum, tidak berlaku dan tidak mengikat, sehingga pencatatan perubahan peralihan haknya harus dikembalikan pada posisi pencatatan hak sebelumnya ke atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) atau sebelum proses balik nama, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk :

a. **MENYATAKAN** Perubahan peralihan hak ke atas nama Agus Yandani Rahadjo di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: posita No.1/Obyek Sengketa) yang telah didaftar dan dicatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo (ic.TURUT TERGUGAT II) berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah **TIDAK MENGIKAT, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU LAGI.**

b. **MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN TURUT TERGUGAT II HARUS** melakukan pencoretan dan/atau perubahan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas nama pemegang



hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang /saat ini (Agus Yandani Rahardjo) dan kemudian mengembalikan pencatatan perubahan peralihan hak pada posisi pencatatan pemegang hak sebelumnya (semula) atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana sebelum adanya perubahan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004.

c. **MENYATAKAN MENURUT HUKUM** putusan perkara ini dapat dijadikan alas hak dan dasar untuk melakukan proses perubahan, pencatatan, pendaftaran, penerbitan sertipikat baru atau sertipikat pengganti dan tindak lanjut untuk melakukan pencoretan atau perubahan pencatatan pendaftaran atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut diatas untuk didaftar, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara (Posita) Nomor / Angka 16 (enam belas) huruf b tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat I dan II atau PARA Penggugat sebagai **PEMILIK yang SAH.**

17. Bahwa oleh karena Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Obyek Sengketa masih dikuasai dan dimiliki secara tanpa hak dan melawan hukum oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V dan/ataupun PIHAK-PIHAK LAIN, maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini supaya **MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV, V dan/atau barang siapa saja yang mendapat hak ataupun kuasa daripadanya HARUS SEGERA MENYERAHKAN** Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005–RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: posita No.1/Obyek Sengketa) secara sekaligus dan seketika dalam keadaan baik tanpa syarat kepada **TURUT TERGUGAT II** untuk diproses menurut prosedur hukum yang berlaku. Kemudian apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa tersebut tidak juga diserahkan kepada **TURUT TERGUGAT II** sebagaimana tersebut, maka Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Tanah Obyek Sengketa tersebut **DINYATAKAN TIDAK**



BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU LAGI dan TIDAK MENGIKAT, Oleh karena itu MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN pula TURUT TERGUGAT II harus mendaftarkan, merubah, mencatat dan menerbitkan Surat Sertipikat Baru atau Pengganti terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut menurut prosedur hukum yang berlaku yang memuat pencoretan atau perubahan pendaftaran pencatatan atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini untuk didaftarkan, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara (Posita) Nomor / Angka 16 (enam belas) huruf b dan c tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat I dan II sebagai PEMILIK yang SAH.

18. Bahwa pertanggung jawaban atas kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo, menjadi tanggung jawab TERGUGAT I, II, III, IV dan V selaku Ahli Waris Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I menjadi tanggung jawabnya sendiri, sehingga Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENYATAKAN menurut hukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V wajib bertanggungjawab membayar secara tanggung renteng atas kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung Para Penggugat. Adapun Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami, diderita dan ditanggung Para Penggugat rinciannya adalah sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIIL

Para Penggugat menanggung kerugian materiil karena kehilangan HAK untuk memiliki dan menguasai Sertipikat (dokumen) Tanah Obyek Sengketa, yang apabila dicarikan pinjaman maka bisa mendapat pinjaman sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), yang bila digunakan untuk perputaran usaha maka dapat memberikan keuntungan paling sedikit 2% setiap bulan. Oleh karena TERGUGAT I, II, III, IV, dan V menguasai kepemilikan Sertipikat tanah Obyek Sengketa tersebut sejak kurang lebih bulan Maret 2004 sampai dengan gugatan ini didaftarkan Bulan April 2019 atau ± 169 (Seratus Enam Puluh Sembilan) bulan, dan sama sekali belum pernah menyerahkan kepada Para Penggugat maka KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut: :

= Rp.1.000.000.000 x 2% (keuntungan per bulan) x 169 Bulan



= 3.380.000.000, - (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah).

Maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN MATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung Para Penggugat adalah sebesar Rp.3.380.000.000,- (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, dan V untuk membayar Kerugian Materiil sebesar tersebut kepada Para Penggugat.

B. KERUGIAN IMMATERIIL :

Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, II, III, IV, dan V tersebut telah meresahkan Para Penggugat sehingga menguras waktu, tenaga dan pikiran untuk mengurus perkara ini. maka wajar bila Para Penggugat mengalami, menderita dan menanggung kerugian IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Sehingga Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PARA Penggugat adalah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Menghukum TERGUGAT I, II, III, IV, dan V untuk membayar Kerugian Immateriil sebesar tersebut kepada PARA Penggugat.

19. Bahwa PARA Penggugat merasa resah dan khawatir karena terdapat alasan sangkaan yang kuat tanah dan bangunan Obyek Sengketa berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya akan dialihkan kepada PIHAK LAIN karena Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Obyek Sengketa tersebut (vide: posita No.1) masih dalam penguasaan dan kepemilikan secara tidak sah dan melawan hukum oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V dan/ataupun Pihak-Pihak lain, sehingga dapat merugikan Para Penggugat dan diperlukan pula suatu barang (benda) untuk menjamin terbayarnya kerugian baik Materiil dan Immateriil yang diderita dan dialami Para Penggugat. Oleh karena itu untuk menjamin supaya tanah dan bangunan OBYEK SENKETA tersebut tidak dialihkan kepada PIHAK LAIN dan Guna menjamin terbayarkannya Kerugian MATERIIL dan IMMATERIL yang dialami dan diderita Para Penggugat, maka Mohon kepada majelis hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Mengabulkan dan Menyatakan SAH dan Berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) terhadap:

a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : \pm 240 M² yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Bu Yusup / BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Rahardjo / SHGB 324
- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/ Ny. Jap Lan Hwa / BP-16

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, seluas : \pm 300 M², yang bidang tanahnya terletak di Jl. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo. dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Obyek sengketa / SHM.3393/ BP-17
- Sebelah Timur : Rumah Pak Haryanto
- Sebelah Selatan : Jalan Anggrek Raya
- Sebelah Barat : Rumah Pak Soetomo dan Ibu Tanti

20. Bahwa supaya putusan perkara ini cepat segera dilaksanakan dan segera diserahkan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I, II, III, IV dan V atau barang siapa saja yang mendapat hak/kuasa daripadanya, kepada TURUT TERGUGAT II dan/atau kepada PARA PENGGUGAT, maka Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT I, II, III, IV dan V dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada TURUT TERGUGAT II dan/atau kepada PARA PENGGUGAT.

21. Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoorad).

B. DALAM PROVISI :

Halaman 17 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 (vide: Obyek Sengketa) masih dalam Penguasaan TERGUGAT I, II, III, IV dan V, maka seluruh transaksi, baik jual beli, pinjaman/Kredit, Gadai, Hak Tanggungan, proses balik nama, proses pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak dan proses-proses lain yang berhubungan dengan Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 (vide: Obyek Sengketa) harus dihentikan demi menghormati proses peradilan yang bermartabat dan untuk menghindari segala bentuk pelanggaran hukum termasuk menghindari kerugian PARA PENGGUGAT, maka Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk Menyatakan dan Memerintahkan TERGUGAT I, II, III, IV, V dan TURUT TERGUGAT I dan II untuk menghentikan seluruh proses transaksi baik jual beli, pinjaman/Kredit, Gadai, Hak Tanggungan, proses balik nama, proses pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak dan proses-proses lain terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 (vide: Obyek Sengketa), sampai dengan putusan perkara ini mendapatkan kepastian hukum atau setidaknya tidaknya putusan perkara aquo ini telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini supaya memberikan putusan hukum (Dalam Petitum) sebagai berikut :

PRIMAIR :

A. DALAM PROVISI :

MENYATAKAN dan MEMERINTAHKAN TERGUGAT I, II, III, IV, V dan TURUT TERGUGAT I dan II untuk menghentikan seluruh proses transaksi baik jual beli, pinjaman/Kredit, Gadai, Hak Tanggungan, proses balik nama, proses pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak dan proses-proses lain terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 (vide: Obyek Sengketa), sampai dengan putusan perkara ini mendapatkan kepastian hukum atau setidaknya tidaknya putusan perkara aquo ini telah berkekuatan hukum tetap.

B. DALAM POKOK PERKARA (Dalam Konvensi) :

1. MENERIMA dan MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT I dan II (PARA PENGGUGAT) untuk SELURUHNYA
2. Menerima, Mengabulkan dan Menyatakan SAH dan Berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) terhadap:
 - a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan

Halaman 18 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Bu Yusup / BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Raharjo / SHGB 324
- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/ Ny. Jap Lan Hwa / BP-16

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, seluas : ± 300 M², yang bidang tanahnya terletak di Jl. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo. dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Obyek sengketa / SHM.3393/ BP-17
- Sebelah Timur : Rumah Pak Haryanto
- Sebelah Selatan : Jalan Anggrek Raya
- Sebelah Barat : Rumah Pak Soetomo dan Ibu Tanti

3. MENYATAKAN Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

4. MENYATAKAN Menurut Hukum TERGUGAT I , II, III, IV dan V adalah AHLI WARIS yang SAH dari Almarhum Agus Yandani Rahardjo oleh karenanya wajib bertanggung jawab menanggung dan membayar secara tanggung renteng timbulnya akibat keperdataan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo.

5. MENYATAKAN Menurut Hukum Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa adalah HARTA BERSAMA Penggugat I dan II (Harta Gono-Gini Penggugat I dan II).

6. MENYATAKAN Menurut Hukum Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

7. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Jual Beli No.174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku

Halaman 19 Putusan Nomor 226/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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

8. MENYATAKAN Menurut Hukum seluruh Akta-Akta yang Mengikuti Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara Penggugat I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH. (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

9. MENYATAKAN Perubahan peralihan hak ke atas nama Agus Yandani Rahadjo di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: posita No.1 / Obyek Sengketa) yang telah didaftar dan dicatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo (ic.TURUT TERGUGAT II) berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini, SH. (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK MENGIKAT, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU LAGI.

10. MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN TURUT TERGUGAT II HARUS melakukan pencoretan dan/atau perubahan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang /saat ini (Agus Yandani Rahardjo) dan kemudian mengembalikan pencatatan perubahan peralihan hak pada posisi pencatatan pemegang hak sebelumnya (semula) atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana sebelum adanya perubahan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004.

11. MENYATAKAN MENURUT HUKUM putusan perkara ini dapat dijadikan alas hak dan dasar untuk melakukan proses perubahan, pencatatan, pendaftaran, penerbitan sertipikat baru atau sertipikat pengganti dan tindak lanjut untuk melakukan pencoretan atau perubahan pencatatan pendaftaran atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut diatas untuk didaftar, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara

Halaman 20 Putusan Nomor 226/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)



(Posita) Nomor / Angka 16 (enam belas) huruf b tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat I dan II atau Para Penggugat sebagai PEMILIK yang SAH.

12. MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV, V dan/atau barang siapa saja yang mendapat hak ataupun kuasa daripadanya HARUS SEGERA MENYERAHKAN Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ±240 M² yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005–RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: posita No.1 / Obyek Sengketa) secara sekaligus dan seketika dalam keadaan baik tanpa syarat kepada TURUT TERGUGAT II untuk diproses menurut prosedur hukum yang berlaku. Kemudian apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa tersebut tidak juga diserahkan kepada TURUT TERGUGAT II sebagaimana tersebut, maka Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Tanah Obyek Sengketa tersebut DINYATAKAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU LAGI dan TIDAK MENGIKAT, Oleh karena itu MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN pula TURUT TERGUGAT II harus mendaftarkan, merubah, mencatat dan menerbitkan Surat Sertipikat Baru atau Pengganti terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut menurut prosedur hukum yang berlaku yang memuat pencoretan atau perubahan pendaftaran pencatatan atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini untuk didaftarkan, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama SHINDU PRANOTO (ic. Penggugat I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara (Posita) Nomor / Angka 16 (enam belas) huruf b dan c tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat I dan II sebagai PEMILIK yang SAH.

13. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic.TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

14. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh



Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

15. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

16. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

17. MENYATAKAN Menurut Hukum Proses Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

18. MENYATAKAN menurut hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor: 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor: 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

19. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta, Peringkat Pertama No. 523/2005 berdasarkan APHT tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 15-03-2005 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

20. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan di Jakarta, Peringkat Kedua No. 3107/2007 berdasarkan APHT tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 10-12-2007 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

21. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Peringkat Ketiga No. 3355/2008 berdasarkan APHT tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-10-2008 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

22. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Peringkat Keempat No. 5217/2013 berdasarkan APHT tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (Ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-09-2015. adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

23. MENYATAKAN Menurut Hukum TERGUGAT I, II, III, IV dan V wajib bertanggungjawab membayar secara tanggung renteng atas kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT.

24. MENYATAKAN MENURUT HUKUM seluruh KERUGIAN yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT adalah MATERIIL sebesar Rp.3.380.000.000,- (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

25. MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar seluruh KERUGIAN yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT adalah MATERIIL sebesar Rp.3.380.000.000,- (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan IMMATERIIL sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

26. MENGHUKUM TERGUGAT I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini menurut prosedur hukum yang berlaku.

27. MENGHUKUM TERGUGAT I, II dan III dan SEMUA PIHAK untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini.

Halaman 23 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya Sertipikat Tanah Obyek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT I, II, III, IV dan V dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada TURUT TERGUGAT II dan/atau kepada PARA PENGGUGAT.

29. MENYATAKAN putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoord).

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang ada perubahan/perbaikan sebagai berikut:

1. Pada halaman 1 angka 2 yang tertulis :
2. Nama : SIOEE GING HWA
Tempat, Tgl Lahir : Yogyakarta, 28-02-1966
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : WNI / Indonesia Pendidikan : SMA
Agama : Kristen
Alamat : Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 –
RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab.
Sukoharjo.
Pekerjaan : Karyawan Swasta/Pedagang
Status : Kawin
Selanjutnya mohon disebut sebagai -----PENGGUGAT II.

Dibawah kalimat tersebut ditambahkan kalimat menjadi sebagai berikut :

2. Nama : SIOEE GING HWA
Tempat, Tgl Lahir : Yogyakarta, 28-02-1966
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : WNI / Indonesia
Pendidikan : SMA
Agama : Kristen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 –
RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab.
Sukoharjo.

Pekerjaan : Karyawan Swasta/Pedagang

Status : Kawin

Selanjutnya mohon disebut sebagai ----- PENGGUGAT II.

Mohon selanjutnya PENGGUGAT I dan II disebut sebagai -- PARA
PENGGUGAT.

2. Pada halaman 2 angka 7 yang tertulis :

7. Nama : SENO BUDI SANTOSO,S.H

Alamat : Ngebuk (Dusun III) RT.003– RW.007 Kartasura
Sukoharjo

Pekerjaan/ Jabatan : Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Sukoharjo

Selanjutnya mohon disebut -----“TERGUGAT VII“.

Dibawah kalimat tersebut ditambahkan kalimat menjadi sebagai berikut :

7. Nama : SENO BUDI SANTOSO,S.H

Alamat : Ngebuk (Dusun III) RT.003 – RW.007 Kartasura
Sukoharjo

Pekerjaan/ Jabatan : Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Sukoharjo

Selanjutnya mohon disebut -----“TERGUGAT VII“.

Mohon selanjutnya TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI dan VII, disebut sebagai PARA
TERGUGAT.

3. Pada halaman 3 angka 9 yang tertulis :

9. Nama : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor
Pertanahan Sukoharjo

Alamat : Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Jalan Veteran
No. 310 Sukoharjo

Selanjutnya mohon disebut -----“TURUT TERGUGAT II“.

Dibawah kalimat tersebut ditambahkan kalimat menjadi sebagai berikut :

9. Nama : Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Pertanahan
Sukoharjo

Alamat : Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Jalan Veteran
No. 310 Sukoharjo

Halaman 25 Putusan Nomor 226/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)



Selanjutnya mohon disebut -----"TURUT TERGUGAT II".
Mohon selanjutnya TURUT TERGUGAT I dan II, disebut sebagai PARA
TURUT TERGUGAT.

4. Pada halaman 12 pokok perkara / posita nomor 19 huruf a yang
tertulis :

c. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang
melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan
Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang
bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 –
RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek
Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

setelah kalimat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393, disisipkan
ditambahkan nama / kalimat sebagaimana digaris bawahi dan dipertebal
sehingga menjadi sebagai berikut :

a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang
melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393, atas nama
Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987
tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di
Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo,
Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan
batas-batas :

5. Pada halaman 12 pokok perkara / posita nomor 19 huruf b yang tertulis :

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang
melekat di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324,
seluas : ± 300 M², yang bidang tanahnya terletak di Jl. Anggrek Raya
RT.004 – RW.009, Kel. Languharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.

Setelah kalimat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324,
disisipkan ditambahkan nama / kalimat sebagaimana digaris bawahi dan
dipertebal sehingga menjadi sebagai berikut :

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat
di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, atas nama
Buyung Rachmady Raharjo, seluas : ± 300 M², yang bidang tanahnya
terletak di Jl. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Languharjo, Kec.
Grogol, Kab. Sukoharjo.

6. Pada halaman 13 tuntutan/petitum Dalam Pokok Perkara (Konvensi)
angka/nomor: 2 huruf a yang tertulis :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : $\pm 240 \text{ M}^2$ yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

setelah kalimat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393, disisipkan ditambahkan nama / kalimat sebagaimana digaris bawah dan dipertebal sehingga menjadi sebagai berikut :

a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393, atas nama Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : $\pm 240 \text{ M}^2$ yang bidang tanahnya terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

7. Pada halaman 13 tuntutan/petitum Dalam Pokok Perkara (Konvensi) angka/nomor: 2 huruf b yang tertulis:

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, seluas : $\pm 300 \text{ M}^2$, yang bidang tanahnya terletak di Jl. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.

Setelah kalimat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, disisipkan ditambahkan nama / kalimat sebagaimana digaris bawah dan dipertebal sehingga menjadi sebagai berikut

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, atas nama Buyung Rachmady Raharjo, seluas : $\pm 300 \text{ M}^2$, yang bidang tanahnya terletak di Jl. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.

8. Pada halaman 17 tuntutan/petitum Dalam Pokok Perkara (Konvensi) angka/nomor: 26 yang tertulis:

26. MENGHUKUM TERGUGAT I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini menurut prosedur hukum yang berlaku.

Kalimat TERGUGAT I,II dan III dicoret, dirubah dan diperbaiki sebagaimana digaris bawah dan dipertebal, sehingga menjadi sebagai berikut :

Halaman 27 Putusan Nomor 226/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)



26. MENGHUKUM TERGUGAT I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara ini menurut prosedur hukum yang berlaku.

9. Pada halaman 17 tuntutan/petitum Dalam Pokok Perkara (Konvensi) angka/nomor: 27 yang tertulis:

27. MENGHUKUM TERGUGAT I, II dan III dan SEMUA PIHAK untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini.

Kalimat TERGUGAT I, II dan III dicoret, dirubah dan diperbaiki sebagaimana digaris bawah dan dipertebal, sehingga menjadi sebagai berikut :

27. MENGHUKUM PARA TERGUGAT, PARA TURUT TERGUGAT dan SEMUA PIHAK untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kuasa **Tergugat I, II, III, IV dan V** menyampaikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Para Penggugat diajukan Kurang Pihak (*Error in Personal*) dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah merupakan gugatan yang diajukan Kurang Pihak (*Error in Personal*);

2. Bahwa gugatan Para Penggugat seharusnya juga turut memasukkan Pihak CV.ABDI KARYA yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Jendral Sudirman No.109, Kelurahan Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah sebagai pihak Tergugat atau sebagai pihak yang turut digugat di dalam materi gugatan Para Penggugat;

3. Bahwa di dalam Posita Gugatan Para Penggugat Angka 4 (empat) Para Penggugat pada prinsipnya telah mengakui dan menerangkan mengenai eksistensi, proses pendirian, dan lingkup kerja dari CV.Abdi Karya sesuai dengan dasar akta pendirian dan beserta akta perubahannya. Bahwa menjadi tidak berdasar dan tidak relevan apabila kedudukan dan keberadaan CV. Abdi Karya tidak turut dilibatkan;

4. Bahwa juga terdapat dasar hukum dan argumentasi penggugat yaitu di dalam materi gugatan Para Penggugat Menyatakan di dalam Posita Gugatan Para Penggugat Angka 8 (delapan) yang pada



prinsipnya Menyatakan, “Bahwa setelah sertifikat Tanah Obyek Sengketa telah beralih nama ke atas nama Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I), kemudian Sertifikat Tanah Obyek Sengketa tersebut dijaminkan ke PT. BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) oleh Almarhum Agus Yandani Rahardjo untuk dicarikan pinjaman uang ke PT.Bank BNI Cabang Wonogiri dari Bulan Maret 2005 sampai dengan bulan September 2015, sebagaimana adanya :

.....”).

5. Bahwa dari argumentasi Para Penggugat tersebut menjadi pertanyaan yang mendasar, Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) pada saat itu menjadi nasabah (debitur) dari PT. BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) mengajukan pinjaman uang (*Credit*) untuk kepentingan apa dan bertindak sebagai apa???”.

6. Bahwa sebagaimana kita ketahui (yang akan dibuktikan berdasarkan bukti dan fakta selanjutnya), Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) pada saat itu bukan berkedudukan secara pribadi/ personal menjadi nasabah (debitur) dari PT. BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I). Bahwa Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) pada saat itu mengajukan pinjaman uang (*Credit*) kepada PT. BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) karena kedudukan dan bertindak sebagai Direktur Utama CV.ABDI KARYA yang berkedudukan dan berkantor pusat di jalan Jendral Sudirman No.109, Kelurahan Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah.

7. Bahwa pendirian Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA berdasarkan SK Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1835.HT.03.01-Tahun 2002 Tanggal 08 November 2002 tentang Akta Perubahan Perseroan Komanditer CV.ABDI KARYA yang dibuat pada Tanggal 11 Juli 2003 atas nama Direktur Utama adalah Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) dan kemudian terjadi pembaharuan tentang Akta Perubahan Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA yang dibuat pada Tanggal 21 April 2010 atas nama Direktur Utama adalah Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I);



8. Bahwa atas dasar dan pertimbangan tersebut sudah jelas dan pasti Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) bertindak untuk dan untuk mewakili kepentingan Perseroan Komanditer CV.ABDI KARYA. Bahwa para pihak yang mengikatkan diri di dalam kesepakatan perjanjian kredit adalah Perseroan Komanditer CV.ABDI KARYA dengan PT. BNI Cabang Wonogiri (ic.TURUT TERGUGAT I) seperti yang telah diuraikan pada Posita Gugatan Para Penggugat Angka 8 Huruf a, b, c, dan d.;

9. Bahwa Dasar Hukum mengenai Perseroan Komanditer telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 19 Kitab UU Hukum Dagang atau KUHD. Bahwa menurut Pasal 21 KUHD Menyatakan Persero Komanditer bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya terhadap semua hutang dan perikatan perseroan itu". Mengenai pendirian perseroan firma telah diatur berdasarkan akta otentik yang diatur dalam ketentuan (KUHPerd. 1868, 1874, 1895, 1898 dan KUHD 1, 26, 29 dan 31);

10. Bahwa kedudukan dan posisi dari Perseroan Komanditer CV.ABDI KARYA yang berkedudukan dan berkantor pusat di Gerdu RT.02/RW.06, Kelurahan Giripurwo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah adalah masuk sebagai Pihak yang seharusnya turut digugat serta tidak dikesampingkan terkait mengenai kedudukan dan kewenangannya didalam perkara *a quo*. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat yang diajukan ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah merupakan gugatan yang cacat formil atau diajukan Gugatan Kurang Pihak (*Error in Personal*) sehingga sudah sepantasnya Gugatan Para Penggugat dinyatakan Ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijk verklark*);

11. Bahwa terkait mengenai gugatan yang masuk kualifikasi cacat formil terdapat dasar hukum yang mengatur yaitu, menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : *Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hal.111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung (Error in Personal)*".

12. Bahwa dasar hukum Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis concertium*), yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang



ditarik sebagai tergugat dinyatakan tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Bahwa terdapat dasar hukumnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1125/K/PDT/1984.

B. Bahwa gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*) dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo adalah merupakan gugatan yang diajukan Kurang Pihak (*Error in Personal*) maka secara pokok mempengaruhi materi gugatan yang diajukan sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan alasan-alasan yang nyata dapat diterima (*aan vaardbaar*) serta bertentangan dengan kaidah hukum yurisprudensi (*Vide* : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia : a. Nomor 492 K/SIP/1970 tertanggal 21 November 1970; b. Nomor. 565 K/SIP/1973 tertanggal 21 Agustus 1974; c. dan nomor 582 K/SIP/1973 tertanggal 18 Desember 1975;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat disusun secara tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuurlibel*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklark*);

II. DALAM POKOK PERKARA (DALAM KONPENSI)

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) dengan tegas menolak/menyangkal seluruh dalil materi gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita gugatan perbuatan melawan hukum oleh Para Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui akan kebenarannya oleh Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) dalam jawabannya;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 1 (satu) mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dengan alasan sebagai berikut :
 - 2.1 Bahwa Para Penggugat tidak memiliki alas hak untuk menempatidan menguasai sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor :



3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ± 240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Ibu Yusuf/ BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Rahardjo/SHGB 324
- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/Ny.jap Lan Hwa/BP-16

Yang kemudian dalam gugatan ini disebut sebagai OBYEK SENGKETA

2.2 Bahwa Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) memiliki hak, menguasai dan sebagai pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ± 240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004, sehingga dalil dan argumentasi Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak benar dan tidak berdasar sehingga dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) Menyatakan benar terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 2 (dua) yang pada prinsipnya Menyatakan Tergugat I merupakan saudara kandung Penggugat I yang selama hidupnya Tergugat I menikah dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo, sehingga Tergugat I adalah istri sah Almarhum Agus Yandani Rahardjo, yang kemudian dalam perkawinannya dikaruniai anak-anak yaitu Tergugat II, III, IV, dan V. Bahwa atas tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat I dan istrinya (Penggugat II), Para Tergugat merasa sangat dikecewakan



karena tidak bisa berbalas budi atas kebaikan dan kerendahan hati yang diberikan oleh Para Tergugat. Bahwa Para Penggugat dengan sadar berusaha merusak hubungan kekeluargaan diantara mereka dengan memperlakukan obyek sengketa serta melakukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 3 (tiga) mohon untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan karena secara karakteristik dapat mencerminkan nilai-nilai dan etika yang tidak layak dan pantas dilakukan oleh seorang yang mengaku masih ada hubungan silsilah kekerabatan atau persaudaraan. Bahwa Para Penggugat diduga secara tidak sadar mengakui adanya etiket buruk setelah Almarhum Agus Yandani Rahardjo meninggal dunia, kemudian berusaha mengambil kesempatan untuk memperlakukan dan memaksakan kehendaknya untuk berusaha menguasai, menempati dan tidak mau meninggalkan/ mengosongkan obyek sengketa dengan tanpa dasar alas hak yang sah dan malah mengajukan gugatan perkara *a quo*. Sehingga mohon agar dalil-dalil Para Tergugat dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 4 (empat) akan Para Tergugat tanggap, mengenai inisiatif pendirian CV. Abdi Karya memang atas prakarsa Almarhum Agus Yandani Rahardjo dengan tujuan untuk lebih mengembangkan ekspansi bisnis yang sudah berjalan baik dengan dasar etiket baik dan kerjasama yang saling menguntungkan. Sehingga TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 4 (empat) yang pada prinsipnya Menyatakan, "Almarhum Agus Yandani Rahardjo dianggap mengajak, membujuk rayu supaya Penggugat I mau bekerjasama membuat dan mendirikan Perseroan Komanditer yang kemudian diberi nama CV. Abdi Karya berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer tertanggal 23 Januari 1979 yang dibuat Notaris R.Moeljatmo dengan segala proses perubahannya sampai sekarang. Bahwa Penggugat I atas inisiatif sendiri dan tanpa adanya bujuk rayu serta atas kehendak Almarhum Agus Yandani Rahardjo berkerja sama mengembangkan CV. Abdi Karya dengan proses pendirian dan perubahan sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.



Sehingga atas dasar pernyataan dan argumentasi tersebut mohon untuk dinyatakan sah dengan segala akibat hukumnya;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 6 (enam) mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena tidak benar dan tidak berdasar. Bahwa yang mengangsur pembayaran bunga dan angsuran pada PT.Bank BNI Cabang Wonogiri (Turut Tergugat I) adalah menggunakan keuangan CV. Abdi Karya, sehingga argumentasi Para Penggugat menjadi tidak berdasar dan hanya karangan semata (yang akan kami buktikan selanjutnya). Sehingga argumentari Para Penggugat diduga hanya berusaha menggiring opini dan berusaha untuk mencari-cari kesalahan dan pembenar. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar argumentasi Para Penggugat yang Menyatakan melunasi hutang-hutang apalagi dengan menggunakan harta pribadi;

7. Bahwa terkait pernyataan Para Penggugat menggunakan harta pribadi dalam pelunasan hutang-hutang atas obyek agunan semakin menjadi tidak relevan dengan mengaitkannya dengan harta bersama (gono-gini) dengan dasar sanggahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 08 yang dibuat pada Hari Jumat tanggal 14 November 1997 yang pada prinsipnya Menyatakan Penggugat I telah membuat Surat Pemisahan Harta dengan Penggugat II;

8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 7 (tujuh) mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena berdasarkan proses peralihan hak tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo telah sah sesuai dengan mekanisme dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalil dan argumentasi Para Penggugat tersebut dinyatakan tidak benar dan tidak berdasar sehingga dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena beritikad



buruk dengan berupaya untuk mengingkari segala ketentuan yang telah berlaku dan ditetapkan dengan segala akibat hukumnya;

9. Bahwa atas tindakan Para Penggugat yang karena telah menuduh Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) dan Tergugat I dengan pernyataan, "membujuk rayu dengan tipu muslihat supaya mau meminjamkan dan memproses balik nama...."Dan pernyataan, "..... menjanjikan harapan (memberikan iming-iming dan bujuk rayu/bedrog/kecurangan) keuntungan besar dan Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I)....", yang secara fakta tidak benar dan tidak berdasar yang pada prinsipnya berprasangka buruk, merugikan dan menyudutkan serta menjadi penilaian tersendiri oleh Para Tergugat. Karena proses balik nama tersebut telah sesuai dengan mekanisme dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana argumentasi diatas menjadi tidak relevan dan tidak berdasar. Sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 yang diperkuat berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 10 yang dibuat pada hari Jumat, Tanggal 14 November 1997 dan Surat Kuasa Nomor : 09 yang dibuat pada hari Jumat, Tanggal 14 November 1997;

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 8 (delapan) mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) sebagai pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) yang memiliki kewenangan untuk memanfaatkan dan mempergunakan obyek sengketa untuk diinvestasikan pada CV. Abdi Karya sesuai dengan kedudukan, mekanisme dan anggaran dasar perusahaan yang berlaku pada perusahaan sebagai obyek Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Cabang Wonogiri (yang dalam perkara ini berkedudukan sebagai ic. Turut Tergugat I);

11. Bahwa Almarhum Agus Yandani Rahardjo (ic.suami TERGUGAT I) berdasarkan Akta Perubahan Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA tanggal 11 Juli 2003 No.4 yang dikeluarkan dan disahkan oleh SK. Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1835.HT.03.01–Th.2002 Tanggal 08 Nopember 2002 adalah bertindak



selaku Direktur Utama Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA. Sehingga bertindak untuk dan atas nama kepentingan perusahaan Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA, bukan bertindak untuk kepentingan pribadi yang didalam teknisnya Pihak Penggugat I terlibat dan bertindak sebagai Persero Pasif yang turut memperoleh keuntungan dan pemanfaatan atas obyek sengketa. Bahwa atas argumentasi Para Tergugat tersebut, hal-hal yang didalilkan dan argumentasi Para Penggugat menjadi tidak relevan dan tidak berdasar sehingga mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 9 (sembilan) dan Posita Angka 10 mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena berdasarkan materi jawaban Para Tergugat dalam Kompensi Angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dan Angka 11 diatas telah secara substansi gugatan telah dapat menyanggah dalil-dalil dan argumentasi Pihak Para Penggugat, sehingga mohon agar kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk Menyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak berdasar dan dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada Posita Angka 11 (sebelas) mohon untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karenaberdasar dan argumentasi sepihak saja. Bahwa sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang kondisi Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA saat ini dalam kondisi kritis dan tidak mendapatkan proyek kerja untuk aktivitas perusahaan dengan dinamika kondisi perekonomian saat ini. Bahwa oleh karena Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA masih memiliki kewajiban kredit melalui ketentuan Hak tanggungan pada PT. BNI Cabang Wonogiri, maka Perseroan Komanditer CV. ABDI KARYA masih berupaya dan beritikad baik membayar angsuran kredit bulanan yang disepakati bersama dengan dasar etikad baik. ;

14. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat Posita Angka 12 (dua belas) untuk selain dan selebihnya, Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) tidak perlu menanggapi karena selain pengulangan tidak berdasar juga tidak relevan dengan perkara *a quo* sehingga mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima dengan segala akibat hukumnya;

III. DALAM REKONVENSI



1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini kedudukan Para Tergugat dalam Konvensi adalah sebagai Para Penggugat dalam Rekonvensi sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi adalah sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa mohon hal-hal atau dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Para Penggugat Rekonvensi terhadap Para Tergugat dalam Rekonvensi diatas secara *mutatis mutandis* mohon dianggap dan dimasukkan pula dalam gugatan Rekonvensi dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
3. Bahwa kemudian Para Tergugat Rekonvensi melakukan proses hukum selanjutnya dengan melakukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Sukoharjo;
4. Bahwa proses peralihan hak tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo mohon dinyatakan sah dengan segala akibat hukumnya, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya;
 - Sebelah Timur : Rumah Pak/Ibu Yusuf/ BP-18;
 - Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Rahardjo/SHGB 324;
 - Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/Ny. Jap Lan Hwa/BP-16.
5. Bahwa atas dasar kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan hak tanah oleh Alm. Agus Yandani Rahardjo ataupun Para Penggugat Rekonvensi (selaku Ahli Warisnya) berhak untuk memanfaatkan dan melakukan investasi pada perusahaan CV. Abdi Karya dengan segala proses perjanjian kredit yang dilakukan dan dibuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Sertifikat Hak Milik Nomor :



3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, KecamatanGrogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo;

6. Bahwa semua tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dengan sengaja menempti, memanfaatkan, menggunakan dan mengambil manfaat atas Obyek Sengketa tanpa alas hak yang sah dan dibenarkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut yang tidak beritikad baik dan malah berusaha mempertahankan dengan tidak mau meninggalkan Obyek Sengketa dengan suka rela. Bahwa atas keadaan dan tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk Menyatakan menurut hukum dan/atau menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk meninggalkan dan mengosongkan obyek sengketa secara suka rela serta Para Tergugat Rekonvensi juga bertanggung jawab untuk membayar secara tanggung renteng atas kerugian materiil dan immateriil yang dialami dan diderita oleh Pihak Para Penggugat Rekonvensi. Adapun perhitungannya kita dapat diperinci sebagai berikut;

A. KERUGIAN MATERIIL

Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil oleh karena tindakan Para Tergugat Rekonvensi dengan tanpa ijin dan alas hak menempti, memanfaatkan, menggunakan dan mengambil manfaat atas Obyek Sengketa yang telah dilakukan secara sah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004. Bahwa apabila dihitung mulai tanggal 09 Maret 2004 sampai dengan tanggal 25 April 2019 (tanggal gugatan ini diajukan) yaitu 16 (enam belas tahun) tahun 1 bulan. Bila



dijumlah hitungan bulan menjadi 193 (seratus Sembilan puluh tiga) bulan. Bahwa kita estimasi perhitungan Kerugian Materiil Obyek Sengketa apabila dikontrakkan oleh Para Penggugat Rekonvensi selama 193 (seratus Sembilan puluh tiga) bulan /selama 16 (enam belas tahun) tahun 1 bulan;

Rumus perhitungan sewa rumah kontrakan :

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa (Rp)/Tahun} &= \text{Harga Properti} \times \text{Cap Rate (\%)} \\ &= \text{Rp. 1.000.000.000,00} \times 2\% \times 193 \text{ bulan} \\ &= \text{Rp. 3.860.000.000,00} \end{aligned}$$

Bahwa dapat kita peroleh jumlah kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar : Rp.3.860.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus enam puluh jutarupiah).

B. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang telah merugikan waktu, tenaga, pikiran dan psikologis untuk mengurus dan menyelesaikan perkara ini, maka sangat layak dan wajar jika Para Penggugat Rekonvensi menanggung kerugian immaterial sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng;

7. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi merasa khawatir oleh karena tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut dengan masih tanpa ijin dan alas hak menempati, memanfaatkan, menggunakan dan mengambil manfaat atas Obyek Sengketa dan untuk menjamin terbayarnya kerugian materiil dan immateriil yang diderita dan dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi maka Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk mengabulkan dan Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) terhadap harta milik Para Tergugat Rekonvensi berupa:

- 1) 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 2064 atas nama Shindu Pranoto Alias Wong Tjie Sien berdasarkan Surat Ukur No.00084/7002/1999 tertanggal 26Agustus 1999 Seluas ±294 m² yang terletak di Jalan Jendral Sudirman No.109, Kelurahan Giritirto,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah,
dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Ps.58
- Sebelah Timur : Ps.60
- Sebelah Selatan : Ps.60
- Sebelah Barat : Jalan Negara / Jalan Baturetno-Wonogiri

2) 1 (satu) unit mobil ISUZU Panther dengan Tipe kendaraan TBR 541 LS25 MT (LONG), Nomor Polisi : AD 8438 TT, Jenis Kendaraan : Minibus/MPNP, Tahun 2001, Warna Perak Metalik atas nama SIOEE GING HWA;

Bahwa berdasarkan segala uraian beserta alasan-alasan tersebut di atas, Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo, Cq. Ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara, memanggil kepada para pihak dan atau/ kuasa hukumnya untuk memeriksa, mengadili untuk selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, dan V) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklark*).

DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi (Tergugat I, II, III, IV, dan V) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum beserta akibat hukumnya proses peralihan hak tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, KecamatanGrogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat

Halaman 40 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Ibu Yusuf/ BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Rahardjo/SHGB 324
- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/Ny.Jap Lan Hwa/BP-16

3. Menyatakan sah secara hukum beserta akibat hukumnya Alm. Agus Yandani Rahardjo ataupun Para Penggugat Rekonvensi (selaku Ahli Warisnya) berhak untuk memanfaatkan dan melakukan investasi pada perusahaan CV. Abdi Karya dengan segala proses perjanjian kredit yang dilakukan dan dibuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ± 240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo;

4. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan terhadap harta milik Para Tergugat dalam Rekonvensi berupa :

1) 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 2064 atas nama SHINDU PRANOTO Alias WONG TJIE SIEN (16-11-1945) berdasarkan Surat Ukur No.00084/7002/1999 tertanggal 26 Agustus 1999 Seluas ± 294 m² yang terletak di di Jalan Jendral Sudirman No.109, Kelurahan Giritirto, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah;

- Sebelah Utara : Ps.58
- Sebelah Timur : Ps.60
- Sebelah Selatan : Ps.60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Negara / Jalan Baturetno-Wonogiri

2) 1 (satu) unit mobil ISUZU Panther dengan Tipe kendaraan TBR 541 LS25 MT (LONG), Nomor Polisi : AD 8438 TT, Jenis Kendaraan : Minibus/MPNP, Tahun 2001, Warna Perak Metalikatas nama SIOEE GING HWA;

5. Menyatakan sah sebagai hukum Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatidge daad*) karena telah menempati, memanfaatkan dan menggunakan obyek sengketa tanpa seijin dan tanpa alas hak dari Para Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Para Penggugat Rekonvensi;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan jumlah kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi sebesar : Rp.3.860.000.000,00(tiga miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika;

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika;

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan, tidak menempati dan meninggalkan obyek sengketa secara suka rela serta apabila ada perlawanan diperlukan dengan bantuan alat negara;

9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai untuk menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkhract van gewijsde*);

10. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi.

DALAM KONPENSASI DAN REKONVENSI

- Menghukum dan Memerintahkan Para Penggugat dalam Konpensi/ Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 42 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Sukoharjo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, **Tergugat VI** menyampaikan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat VI dengan tegas menolak gugatan atau dalil-dalil Para Penggugat kecuali secara tegas telah diakui kebenarannya oleh pihak Para Penggugat, yang tertuang dalam pokok perkara maka telah sepantasnya gugatan tersebut ditolak seluruhnya;
2. Bahwa Tergugat VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah tepat dan benar sesuai aturan hukum dan kehendak Para Pihak baik kepentingan Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat;
3. Bahwa permasalahan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat lebih tepat adalah masalah keluarga dan sebaiknya diselesaikan dengan arif bijaksana oleh para pihak;
4. Bahwa dasar pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 174/Grogol/2000, tanggal 9 Maret 2004, atas tanah di Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Sertipikat Hak Milik Nomor:339/MAdegondo, adalah karena adanya Surat Kuasa Menjual dari Tuan Shindu Pranoto kepada Nanik Sri Handayani, tanggal 15 Januari 2004 yang dilegalisir oleh Suzana Wijiyanti, S.H, Notaris di Wonogiri di bawah Nomor: 001/LEG/II/2014, pada tanggal yang sama, oleh karenanya sudah semestinya Tuan Shindu Pranoto sudah mengerti dan memahami maksud dari pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut;
5. Bahwa dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak diperlukan persetujuan dari isteri Tuan Shindu Pranoto karena objeknya bukan gono gini karena diperoleh sebelum menikah, beli tahun 1987, manikah tahun 1992;
6. Bahwa menurut saya Surat Kuasa Menjual tersebut bukan Kuasa Menjual, tetapi Kuasa Khusus karena hanya untuk menjual saja, tidak untuk melakukan perbuatan hukum lain yang menurut hokum dapat dilakukan oleh pemegang Haknya;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah sepantasnya gugatan Para Penggugat harus ditolak mutlak seluruhnya;



B. DALAM PROVISI

1. Bahwa jawaban yang tersebut dalam pokok perkara mohon diulang dalam jawaban Tergugat VI khusus Dalam Provisi;
2. Bahwa pihak Tergugat VI menolak dasar-dasar yang tertuang dalam provisi untuk seluruhnya;
3. Bahwa hemat saya dalam permodala, keuntungan dan kerugian suatu CV telah diketahui oleh pengurus CV secara keseluruhan baik aset yang dimiliki CV, oleh karena itu harus diselesaikan secara intern;

Behawa berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas mohon dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

PRIMAIR

A. DALAM PROVISI

Menolak atau tidak bias diterima permohonan Para Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan;

SUBSIDAIR

- Mohon putusan yang sealli-adilnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, **Kuasa Tergugat VII** menyampaikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat VII akui kebenarannya.
2. Bahwa benar Tergugat VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sukoharjo telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 192 /2015 tanggal 4 Agustus 2015



3. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 192 /2015 tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sukoharjo tersebut adalah mendasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 03 tanggal 08 Juli 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan HENDRAWAN GUNA WIJAYA, SH Notaris di kabupaten Wonogiri.

4. Bahwa proses pengikatan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 192 /2015 tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII antara almarhum Agus Yandi Rahardjo (suami Tergugat I dan ayah Tergugat II s/d V) sebagai Pemberi Hak Tanggungan dengan PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat (Turut Tergugat I) sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah sudah tepat dan benar sesuai prosedur sebagaimana tersebut dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

5. Bahwa selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 192 /2015 tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VII tersebut telah ditindak lanjuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Turut Tergugat II)

6. Bahwa dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 192 /2015 tanggal 4 Agustus 2015 adalah sah berdasarkan hukum, mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pihak – pihak yang membuatnya dan tetap berlaku mengikat sepanjang tidak dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat VII mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk menjatuhkan / memberikan putusan sebagai berikut .:

A. DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA.

- Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat VII untuk seluruhnya.
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.



- Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Kuasa **Turut Tergugat I** menyampaikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- a. PN Sukoharjo tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* – Eksepsi Kompetensi Absolut

PN Sukoharjo tidak berwenang dikarenakan PARA PENGGUGAT memohon penetapan ahli waris dari Sdr. Agus Yandani Rajardjo yang beragama Islam

1. PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai adanya perbuatan kecurangan berupa tipu muslihat dalam proses jual beli tanah yang saat ini menjadi pokok perkara *a quo*. Selain itu PARA PENGGUGAT juga meminta Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menetapkan TERGUGAT I, II, III, IV, dan V sebagai ahli waris dari Sdr. Agus Yandani Rahardjo. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam butir 3 posita gugatannya serta butir 3 petitum gugatan *a quo*.

2. Bahwa salah satu syarat yang diberikan oleh TURUT TERGUGAT I dalam proses pemberian kredit kepada calon debitur adanya adalah menyerahkan KTP bagi debitur ataupun *key person* dari suatu badan hukum atau badan usaha apabila debitur non perorangan.

3. Bahwa berdasarkan KTP dengan NIK 33.1212.070845.0001 atas Nama Sdr. Agus Yandani Rahardjo menerangkan bahwa Sdr. Agus Yandani Rahardjo beragama Islam. -

4. Berdasarkan [UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama](#) (“UU Peradilan Agama”) menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 49 “*Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:*

- a) *Perkawinan*
- b) *Waris*
- c) *Wasiat*
- d) *Hibah*
- e) *Wakaf*
- f) *Zakat*
- g) *Infaq*
- h) *Shadaqah; dan*



i) *Ekonomi syariah*

Kemudian dalam lebih rinci dijelaskan pada Penjelasan Pasal 49 huruf b UU Peradilan Agama yang menyebutkan bahwa :

"...Yang dimaksud dengan "waris" adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris..."

Pasal 50 ayat (2) :

"Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49."

5. Pasal 49 di atas, telah menjabarkan mengenai kewenangan Pengadilan Agama yaitu salah satunya memeriksa dan memutus perkara waris di tingkat pertama. Perkara waris tersebut ditujukan bagi orang-orang yang beragama Islam. Dalam Perkara *a quo* PARA PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk menetapkan TERGUGAT I, II, III, IV, dan V sebagai ahli waris dari Sdr. Agus Yandani Rahardjo. Berdasarkan dokumen yang dimiliki oleh TURUT TERGUGAT I Menyatakan bahwa Sdr. Agus Yandani Rahardjo beragama Islam.

6. Kemudian Pasal 50 ayat (2) di atas menyebutkan mengenai kewenangan Pengadilan Agama untuk memutus perkara yang berhubungan dengan pokok perkara yang diatur dalam Pasal 49 (dhi. Waris) agar dapat secara bersamaan diputus apabila terdapat sengketa kepemilikan atas obyek sengketa sehingga sudah sepatutnya perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan Agama Sukoharjo sehingga Majelis Hakim dapat menetapkan ahli waris dari Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang beragama Islam serta memutus sengketa kepemilikan yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT secara bersamaan.

7. Berdasarkan hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I berkesimpulan PARA PENGGUGAT keliru mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Sukoharjo dikarenakan pokok perkara *a quo* yaitu penetapan waris Islam serta adanya sengketa hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatannya diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Sukoharjo.



b. Gugatan Prematur

Terdapat unsur Pidana dalam Dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Gugatannya

8. Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Alm. Agus Yandani Rahardjo. PARA PENGGUGAT mendalilkan jika antara PARA PENGGUGAT dan Sdr. Alm. Agus Yandani Rahardjo telah melakukan jual beli yang didudukkan dalam Akta Jual beli, namun Sdr. Alm. Agus Yandani melakukan kecurangan berupa tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah Nomor 174/Grogol/2004 tanggal 09 Maret 2004 dihadapan Notaris Murtini S. sebagaimana dicantumkan dalam butir 7 posita gugatannya.

9. Bahwa tindakan tipu muslihat sebagaimana didalilkan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tergolong sebagai perbuatan tindak pidana. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Pasal 378 yang berbunyi sebagai berikut :

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

10. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dicantumkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT dalam butir 7 posita gugatan PARA PENGGUGAT tersebut berupa tipu muslihat dapat dikategorikan tindak pidana yang dapat diduga dilakukan oleh beberapa pihak.

11. Berdasarkan hal tersebut, dalil PARA PENGGUGAT terkait adanya dugaan tipu muslihat tersebut masuk ke dalam tindak pidana dan masih terdapat kemungkinan adanya pelaku lain yang terlibat dalam tipu muslihat tersebut maka TURUT TERGUGAT I memandang jika gugatan PARA PENGGUGAT tersebut terlalu dini dikarenakan seharusnya PARA PENGGUGAT menempuh jalur pidana guna menemukan kebenaran materil atas peristiwa tipu muslihat sebagaimana didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut.

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT Prematur



dikarenakan dalil PARA PENGGUGAT yang Menyatakan jika dalam proses jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan Sdr. Agus Yandani Rahardjo terdapat tipu muslihat yang menyebabkan PARA PENGGUGAT mengalami kerugian sehingga perlu dibuktikan terlebih dahulu perbuatan tipu muslihat tersebut yang merupakan suatu tindak pidana.

c. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dengan rinci alasan PARA PENGGUGAT baru mengajukan gugatan *a quo* saat ini setelah Akta Jual Beli tanah dibuat pada tahun 2004

13. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam dalilnya butir 7 halaman 4 dan butir 9 halaman 6 posita gugatannya menyebutkan terdapat perbuatan melawan hukum berupa tipu muslihat yang dilakukan oleh Alm. Agus Yandani Rahardjo dalam penyusunan akta jual beli tanah tersebut yang dibuat pada tahun 2004.

14. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan alasan PARA PENGGUGAT yang baru mengajukan gugatan *a quo* setelah melewati 15 tahun proses jual beli tersebut berjalan. Ditambah lagi saat ini, Sdr. Agus Yandani Rahardjo telah meninggal dunia sehingga peristiwa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut menjadi tidak jelas kebenarannya dan bukti-bukti yang mendukung dalil tersebut.

15. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, patut diduga PARA PENGGUGAT memiliki itikad tidak baik karena tidak mengajukan gugatan atas pokok permasalahan *a quo* pada saat Sdr. Agus Yandani Rahardjo masih hidup sehingga patut diduga PARA PENGGUGAT memiliki itikad tidak baik dengan mencoba menyembunyikan fakta yang ada.

16. Ahli hukum Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi :

"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie)."



17. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut :

“Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur.”

18. Bahwa sejalan dengan doktrin Yahya Harahap tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I memandang gugatan *a quo* seharusnya menjelaskan dasar fakta atau peristiwa yang ada sehingga Majelis Hakim dapat memutus perkara *a quo* sesuai dengan fakta-fakta yang ada. PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan alasan PARA PENGGUGAT baru mengajukan gugatan *a quo* setelah 15 tahun proses jual beli tersebut terlaksana sejak tahun 2004. Selain itu PARA PENGGUGAT juga baru mengajukan gugatan *a quo* setelah Sdr. Agus Yandani Rahardjo telah meninggal sehingga patut diduga jika PARA PENGGUGAT sengaja melakukan hal ini untuk menyembunyikan fakta-fakta yang ada terkait proses jual beli tersebut.

19. Berdasarkan hal di atas terbukti dalil PARA PENGGUGAT telah disusun dengan tidak memperhatikan fakta-fakta, kejadian atau peristiwa yang ada dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci alasan PARA PENGGUGAT baru mengajukan gugatan *a quo* ini setelah 15 tahun Akta Jual Beli Tanah tersebut di buat kemudian ditambah lagi dengan tidak berdasarnya alasan PARA PENGGUGAT baru mengajukan gugatan *a quo* setelah Sdr. Agus Yandani Rahardjo sebagai pihak yang melakukan jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT telah meninggal dunia sehingga dikhawatirkan terdapat fakta-fakta terkait jual beli tersebut yang sengaja disembunyikan oleh PARA PENGGUGAT. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim Menyatakan jika gugatan PARA TERGUGAT kabur (*Obscuur Libel*) dan menolak gugatan PARA TERGUGAT dikarenakan tidak memenuhi dasar fakta yang ada.

Proses Keberatan atas jual beli tanah *a quo* terlambat di ajukan oleh PARA PENGGUGAT dikarenakan telah melewati batas waktu yang disyaratkan oleh Peraturan Perundang-Undangan

20. Bahwa sebagaimana tercantum dalam butir 7-9 posita gugatan, PARA PENGGUGAT menyebutkan adanya keberatan atas jual beli yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan Sdr. Agus Yandani Rahardjo dikarenakan menurut PARA PENGGUGAT proses jual beli tersebut



terdapat tipu muslihat yang dilakukan oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo kepada PARA PENGGUGAT.

21. PARA PENGGUGAT juga menjelaskan jika proses jual beli tersebut dilaksanakan pada tanggal 9 Maret 2004 yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Murtini, S.H sebagaimana juga diakui oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya butir 9 halaman 6.

22. Bahwa sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang keberatan ataupun merasa juga memiliki hak atas tanah itu baru mengajukan keberatan melalui gugatan *a quo*.

23. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah") menyebutkan sebagai berikut :

1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

24. Sebagaimana dijelaskan pada PP Pendaftaran Tanah tersebut di atas, maka dapat disimpulkan Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selain itu dalam Perkara *a quo* dapat disimpulkan jika Para Penggugat telah terlambat mengajukan proses keberatan atas jual beli tanah sebagaimana dimaksud Para Penggugat dalam gugatannya dikarenakan telah melewati batas waktu 5 tahun untuk pengajuan keberatan atas kepemilikan tanah tersebut dimana Para Penggugat baru mengajukan keberatan melalui gugatan *a quo* 15 tahun



setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 di daftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akibat adanya proses jual beli pada tanggal 16-04-2004. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut di atas.

25. Berdasarkan hal tersebut gugatan *a quo* mengandung unsur *obscuur libel* (gugatan kabur) sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak ataupun Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Hal tersebut dikarenakan upaya yang dilakukan oleh Para Penggugat telah melampaui ketentuan yang diatur dalam PP Pendaftaran tanah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT I jelaskan antara TURUT TERGUGAT I dengan CV Abdi karya terdapat hubungan hukum berupa hutang piutang dimana TURUT TERGUGAT I berposisi sebagai Kreditur dan CV Abdi Karya sebagai Debitur. Hubungan hutang-piutang tersebut didudukkan dalam Perjanjian dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Perjanjian Kredit Nomor 2013 / 019 pada tanggal 27-09-2013 yang telah ditandatangani oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang pada waktu itu selaku Direktur dari CV Abdi Karya dengan maksimum kredit yang diberikan adalah sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) beserta perubahan terakhirnya sebagaimana tercantum dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor (6) 2013/019 yang telah ditandatangani oleh para pihak tanggal 05-07-2018. Kredit tersebut akan digunakan untuk tambahan modal kerja.
 - b. Perjanjian Kredit Nomor 2013 / 020 pada tanggal 27-09-2013 yang telah ditandatangani oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang pada waktu itu selaku Direktur dari CV Abdi Karya dengan maksimum kredit yang diberikan sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) beserta perubahan terakhirnya sebagaimana tercantum dalam Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor (6) 2013/020 yang telah ditandatangani oleh para pihak tanggal 05-07-2018. Kredit tersebut akan digunakan untuk tambahan modal kerja.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Perjanjian Kredit Nomor 2015/028 pada tanggal 08-07-2015 yang telah ditandatangani oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang pada waktu itu selaku Direktur dari CV Abdi Karya dengan maksimum kredit yang diberikan sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk Kredit Investasi pembelian tanah dan bangunan berupa gudang.

Kemudian antara CV Abdi Karya dengan TURUT TERGUGAT I juga memiliki hubungan hukum berupa pemberian fasilitas non cash loan yang didudukan dalam Perjanjian Penerbitan Garansi Bank Nomor 001/WGR/PPGB/2018 tertanggal 06-07-2018 yang ditandatangani antara TURUT TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang saat ini berposisi sebagai Direktur CV Abdi Karya.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Akta Perubahan Perseroan Komanditer Tanggal 26-04-2010 Nomor 14 yang dikeluarkan Sri Hadi Astuti S.H. Notaris di Wonogiri menyebutkan Sdr. Agus Yandani Rahardjo bertindak sebagai Direktur CV Abdi Karya sehingga Perjanjian Kredit Nomor 2013/019, Perjanjian Kredit Nomor 2013/020 dan Perjanjian Kredit Nomor 2015/028 ditandatangani oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo sebagai Direktur yang mewakili CV Abdi Karya.

5. Kemudian berdasarkan Pasal 5 Akta Keluar Masuk Serta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer CV Abdi Karya Nomor 03 tanggal 06-06-2017 yang dikeluarkan oleh Hendrawan Guna Wijaya S.H. Notaris di Wonogiri menyebutkan Sdr. Irhandy Rahardjo bertindak sebagai Direktur CV Abdi Karya sehingga Perjanjian Penerbitan Garansi Bank Nomor 001/WGR/PPGB/2018 ditandatangani oleh Sdr. Irhandy Rahardjo sebagai Direktur yang mewakili CV Abdi Karya.

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh TURUT TERGUGAT I kepada CV Abdi Karya, maka CV Abdi Karya menyerahkan jaminan tanah dengan rincian sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik dengan nomor 2064/Giritirto yang diterbitkan pada tanggal 14-09-1999 atas nama Shindu Pranoto alias Wong Tjie Sien. Terhadap tanah ini telah diikat dengan hak tanggungan dengan rincian pengikatan sebagai berikut :

- Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 199/1999 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 24-12-1999.



- Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 361/2000 dengan nilai pengikatan sebesar Rp 106.750.000,- (seratus enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 03-11-2000.
- Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 534/2002 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 19-08-2004.
- Hak Tanggungan Peringkat IV Nomor 910/2004 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta) yang dikeluarkan pada tanggal 23-09-2006.
- Hak Tanggungan Peringkat V Nomor 1239/2006 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 12-09-2009.
- Hak Tanggungan Peringkat VI Nomor 1773/2007 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 19-11-2007.
- Hak Tanggungan Peringkat VII Nomor 1694/2006 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.316.000.000,- (tiga ratus enam belas juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 15-10-2008.

b. Sertipikat Hak Milik dengan nomor 3393/Madegondo yang diterbitkan pada tanggal 01-02-1998 atas nama Agus Yandani Rahardjo. Terhadap tanah ini telah diikat dengan hak tanggungan dengan rincian pengikatan sebagai berikut :

- Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 523/2005 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.316.000.000,- (tiga ratus enam belas juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 15-03-2005.
- Hak Tanggungan Peringkat II Nomor 3107/2007 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 10-12-2007.
- Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 3355/2006 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 14-10-2008.
- Hak Tanggungan Peringkat IV Nomor 05217/2015 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 14-09-2015.

c. Sertipikat Hak Milik dengan nomor 526 yang diterbitkan pada tanggal 12-05-1978 atas nama Agus Yandani Rahardjo serta Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan nomor 442/Giritirto yang diterbitkan pada



tanggal 01-02-1998 atas nama Agus Yandani Rahardjo. Terhadap kedua tanah ini telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I nomor 01104/2016 dengan nilai pengikatan sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) yang dikeluarkan pada tanggal 20-04-2016.

7. Bahwa Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penerbitan Garansi Bank yang telah dibuat antara CV Abdi Karya dhi. diwakili oleh Direkturnya dan TURUT TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan telah menimbulkan kewajiban bagi Para Pihak dalam Perjanjian tersebut untuk memenuhi kewajibannya masing-masing.

8. Bahwa selain itu guna menjamin pelunasan atas kredit CV Abdi Karya jaminan-jaminan tanah sebagaimana disebutkan di atas juga telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan sehingga TURUT TERGUGAT I dalam hal ini memiliki posisi yang kuat sebagai Kreditur pemegang hak tanggungan atas jaminan krdit CV Abdi Karya.

Seluruh Perjanjian Kredit serta Pengikatannya telah dibuat sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang

9. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan keras dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana disebutkan pada butir 9-10 posita gugatannya yang Menyatakan secara sepihak Perjanjian Kredit, Perikatan dan Perjanjian Jaminan Kredit yang telah dibuat oleh CV Abdi Karya (diwakili pengurusnya) cacat hukum dikarenakan adanya perbuatan tipu musliat dalam proses jual beli tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat 3393 yang dilakukan oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo kepada PARA PENGGUGAT. --

10. Bahwa Perikatan dan Perjanjian Jaminan Kredit yang telah dibuat yaitu Perjanjian Kredit beserta Pengikatannya telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa TURUT TERGUGAT I memandang dalil PARA PENGGUGAT tersebut di atas yang memintakan pembatalan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 2015/028 tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan yaitu sengketa jual beli tanah.

11. Terhadap Perjanjian Pengikatan yaitu Akta Pembebanan Tanggungan sebagaimana disebutkan oleh PARA PENGGUGAT pada butir 9 huruf a-f telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh UU Hak Tanggungan.



12. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan oleh TURUT TERGUGAT I di atas, Sertipikat Hak Milik Nomor 3393/Madegondo adalah atas nama Agus Yandani Rahardjo akibat adanya proses jual beli. Hal tersebut juga telah dicap dan dicatatkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Atas tanah tersebut kemudian dibuatlah Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut :

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 106/Grogol/2005 tanggal 28-02-2005 dihadapan Murtini, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah. -
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 715/Grogol/2007 tanggal 21-11-2007 dihadapan Murtini, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 604/Grogol/2008 tanggal 14-09-2008 dihadapan Murtini, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 192/2015 tanggal 04-09-2015 dihadapan Murtini, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

13. Bahwa pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 11-14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

14. Bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan dalam butir 8 dan 9 yang pada intinya menyebutkan jika proses jual beli tanah dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 3393 antara PENGGUGAT I dengan Sdr. Agus Yandani Rahardjo didasarkan pada perbuatan tipu muslihat sehingga menyebabkan tanah tersebut tidak sah untuk dijaminan serta diikat dengan Hak Tanggungan kepada untuk menjamin hutang CV Abdi Karya kepada TURUT TERGUGAT I. Atas dalil tersebut dapat TURUT TERGUGAT I tanggapi jika dugaan perbuatan tipu muslihat tersebut belum berdasar dikarenakan belum terbukti secara pidana guna mencari kebenaran materil atas tindakan tersebut. Hal tersebut dikarenakan dalil adanya tipu muslihat tersebut masuk ke dalam tindak pidana sehingga TURUT TERGUGAT I memandang seharusnya dibuktikan terlebih dahulu dugaan tindak pidana tersebut.

15. Berdasarkan hal tersebut di atas terbukti jika proses pengikatan atas jaminan yang diserahkan oleh CV Abdi Karya telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan. Kemudian dalil PARA PENGGUGAT tidak didukung dengan fakta-fakta yang ada sehingga TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak



gugatan PARA PENGGUGAT ataupun Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Permohonan Sita Jaminan yang yang dimintakan oleh PARA PENGGUGAT terhadap tanah yang telah menjadi jaminan hak tanggungan pada TURUT TERGUGAT I tidak dapat dikabulkan

16. Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan keras permintaan PARA PENGGUGAT untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek tanah yang sedang menjadi jaminan pada TURUT TERGUGAT I yaitu SHM Nomor 3393 sebagaimana tercantum dalam butir 19 huruf a posita dan butir 2 huruf a petitum gugatan.

17. Pasal 6 UUHT UUHT mengatur sebagai berikut :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Bahwa apabila pada akhirnya diletakkan sita jaminan atas SHM 3393 sebagaimana permohonan PARA PENGGUGAT, maka akan mengakibatkan TURUT TERGUGAT I tidak memiliki Hak Preferen berupa Hak Tanggungan SHM 3393, yang mana secara nyata telah diserahkan oleh sebagai agunan untuk menjamin fasilitas-fasilitas kredit yang telah diterima oleh CV Abdi Karya. Hal ini sangat jelas akan merugikan TURUT TERGUGAT I apabila sewaktu-waktu fasilitas kredit yang seharusnya dijamin dengan agunan tersebut menjadi macet dan harus dilakukan upaya penyelesaian kredit atau *recovery* dengan cara penjualan agunan.

18. Bahwa kemudian tidak tepat juga apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT pada 19 huruf a posita dan butir 2 huruf a petitum untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang telah diikat hak tanggungan untuk menjamin hutang CV Abdi Karya (dahulu diwakili oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo dan saat ini diwakili oleh TERGUGAT II) kepada TURUT TERGUGAT I yaitu Tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat 3393, sebagaimana tersebut butir 6 huruf b jawaban TURUT TERGUGAT I di atas.

Karena sesuai ketentuan yang berlaku objek tanah yang telah diikat Hak Tanggungan tidak dapat dibebani sita jaminan, hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Buku II Edisi 2007 halaman 83 diuraikan sebagai berikut :



- 1). "Sita Persamaan atau Vergelijken Beslag, diatur dalam pasal 463 R.V. sebagai berikut :

"Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi, namun juru sita mempunyai wewenang untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam berita acara itu dan segera kepada kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 466 R.V. Berita Acara Sita persamaan ini berlaku sebagai sarana pencegahan hasil lelang kepada penyita pertama.

Sita persamaan tidak diatur dalam HIR maupun RBG, tetapi diatur dalam pasal 463 RV yang mengatur tentang eksekusi barang bergerak.

Namun demikian telah berkembang dalam praktek bahwa sita persamaan itu dapat saja dilakukan terhadap barang tidak bergerak yang tata caranya mengikuti ketentuan dalam Pasal 463 RV.

- 11). Apabila sita jaminan (sita jaminan utama) dicabut atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum, maka sita persamaan sesuai dengan urutannya menjadi sita jaminan (sita jaminan utama)."

Dengan demikian, jelas tidaklah tepat apa yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam posita dan petitumnya, memohon untuk dapat meletakkan Sita Jaminan terhadap aset atas nama Sdr. Agus Yandani Rahardjo yang sudah PARA PENGGUGAT ketahui telah digunakan menjadi agunan kredit CV Abdi Karya (dahulu diwakili oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo dan saat ini diwakili oleh TERGUGAT II) kepada TURUT TERGUGAT I.

19. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Kreditur sekaligus Pihak yang telah menerima agunan dari Sdr. Agus Yandani Rahardjo dahulu selaku Direktur CV Abdi Karya tidak pernah mengetahui hubungan hukum jual beli tanah antara Sdr. Agus Yandani Rahardjo dengan PARA PENGGUGAT.

20. Bahwa Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani antara TURUT TERGUGAT I dengan CV Abdi Karya yang diwakili oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo dan CV Abdi Karya yang saat ini diwakili oleh TERGUGAT II selaku Direktur CV Abdi Karya II, telah dilaksanakan dengan penuh itikad



baik dan memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga harus dilindungi kepentingan maupun hak-hak hukumnya.

21. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak TERGUGAT I dengan tegas.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I seluruhnya ;
2. Menyatakan PN Sukoharjo tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo.
3. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*) untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima atau menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh Perjanjian Kredit yang telah dibuat antara TURUT TERGUGAT I dengan CV Abdi Karya yang diwakili oleh Sdr. Agus Yandani Rahardjo dan yang saat ini diwakili oleh TERGUGAT II.
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan atas seluruh jaminan atas hak kebendaan berupa tanah dan bangunan yang telah diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan atas kreditnya.
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT I berhak menjalankan hak separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang diagunkan oleh CV Abdi Karya untuk menjamin kreditnya apabila Debitur wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, **Turut Tergugat II** mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Sertipikat merupakan Surat Tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data Yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah menjatuhkan putusan Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Skh. tanggal 4 Desember 2019 yang amarnya sebagai berikut;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisionil Para Penggugat;

DALAM KONVENS

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENS

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum beserta akibat hukumnya proses peralihan hak tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 / RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, KecamatanGrogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
Sebelah Timur : Rumah Pak/Ibu Yusuf/ BP-18
Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Rahardjo/SHGB 324

Halaman 60 Putusan Nomor 226/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)



Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/Ny.Jap Lan Hwa/BP-16

3. Menyatakan sah secara hukum beserta akibat hukumnya Alm. Agus Yandani Rahardjo ataupun Para Penggugat Rekonvensi (selaku Ahli Warisnya) berhak untuk memanfaatkan dan melakukan investasi pada perusahaan CV. Abdi Karya dengan segala proses perjanjian kredit yang dilakukan dan dibuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3393 atas nama Agus Yandani Rahardjo (07-08-1945) berdasarkan Surat Ukur No.9750/1987 tertanggal 28 Desember 1987 Seluas ±240 m² yang terletak di Jl. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005/RW.006 Kelurahan/Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya yang dibuat di hadapan MURTINI, Sarjana Hukum, PPAT di Sukoharjo yang dibuat pada tanggal 09 Maret 2004 Nomor : 174/Grogol/2004 dan telah didaftarkan dan tercatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo;

4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatidige daad*) karena telah menempti, memanfaatkan dan menggunakan obyek sengketa tanpa seijin dan tanpa alas hak dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III, IV, V Konvensi;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengosongkan, tidak menempti dan meninggalkan obyek sengketa secara suka rela serta apabila ada perlawanan diperlukan dengan bantuan alat negara;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi//Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat Rekonvensi//Para Penggugat Konvensi lalai untuk menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkhract van gewijsde*);

7. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II, III, IV, V Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp Rp 2.606.000,00 (dua juta enam ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut, Kuasa Para Pembanding / semula Para Penggugat pada tanggal 11



Desember 2019, dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo telah mengajukan permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 40/2019 Jo.49/Pdt.G/2019/PN.Skh. dan selanjutnya permohonan banding tersebut diberitahukan oleh :

- Juru Sita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Terbanding I / semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II, dan Terbanding IV/semula Tergugat IV, masing-masing tertanggal 30 Desember 2019;
- Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Terbanding III / semula Tergugat III pada tanggal 15 Januari 2020;
- Ketua Pengadilan Negeri Tangerang, kepada Terbanding V /semula Tergugat V, tertanggal 30 Desember 2019;
- Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Terbanding VI/semula Tergugat VI, tertanggal 7 Januari 2020;
- Juru Sita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Turut Terbanding I / semula Kuasa Turut Tergugat I tertanggal 30 Desember 2019;
- Juru Sita Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I tertanggal 10 Januari 2020;
- Juru Sita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II tertanggal 30 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas, kuasa hukum Para Pembanding / semula Para Penggugat mengajukan Memori Banding pada tanggal 28 Januari 2020, dan telah diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 28 Januari 2020, selanjutnya diberitahukan oleh Jurusita kepada Kuasa Para Terbanding/semula Tergugat I, II, III, IV, V, tertanggal 19 Pebruari 2020 dan Terbanding VI/semula Tergugat VI dan Kuasa Terbanding VII/semula Tergugat VII, serta Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, masing masing tertanggal 4 Pebruari 2019, dan pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I tertanggal 10 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari kuasa hukum Para Pembanding / semula Para Penggugat, maka Kuasa Hukum Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 25 Pebruari 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 25 Pebruari 2020, selanjutnya diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Para Pembanding / semula Para Penggugat, dan kepada Kuasa Para Terbanding /semula Kuasa



Tergugat I, II, III, IV, dan V masing masing tertanggal 12 Maret 2020, dan oleh Jurusita Sukoharjo kepada Terbanding VI / semula Tergugat VI, tertanggal 27 Pebruari 2020, dan oleh Jurusita Sukoharjo kepada Kuasa Terbanding VII/semula Tergugat VII tertanggal 3 Maret 2020, serta oleh Jurusita Sukoharjo kepada Turut Terbanding II/semula Tergugat 2 tertanggal 27 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari kuasa hukum Pembanding /semula Penggugat, maka Kuasa Hukum Terbanding VII / semula Tergugat VII mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 09 Maret 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 09 Maret 2020, selanjutnya diberitahukan melalui Jurusita Surakarta kepada Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tertanggal 08 April 2020, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Para Terbanding/semula Kuasa Tergugat 1,2,3,4,5 pada tanggal 15 April 2020, dan pemberitahuan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Terbanding VI / semula Tergugat VI, dan Turut Terbanding II, semula Turut Tergugat II, masing masing tertanggal 20 Maret 2020, serta pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I tertanggal 06 April 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding VII/semula Tergugat VII, maka Kuasa Hukum Terbanding I, II, III, IV, V/semula Tergugat I, II, III, IV, V mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 19 Maret 2020, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 19 Maret 2020, selanjutnya diberitahukan melalui Jurusita Surakarta kepada Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat tertanggal 08 April 2020, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Terbanding VI / semula Tergugat VI, dan Terbanding VII/semula Tergugat VII, pada tanggal 20 Maret 2020, serta pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I tertanggal 06 April 2020, dan pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Turut Terbanding II/ semula Turut Tergugat II tertanggal 20 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 40/2019 Jo. No. 49/Pdt.G/2019/PN Skh. melalui Panitera Pengadilan Negeri Surakarta kepada Kuasa Para



Pembanding / semula Para Penggugat tertanggal 15 Januari 2020, pemberitahuan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Terbanding/Tergugat Itertanggal 30 Desember 2019, dan pemberitahuan melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Terbanding II / semula Tergugat II, dan Terbanding IV/semula Tergugat IV, masing-masing tertanggal 30 Desember 2019, pemberitahuan melalui Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Terbanding III/Tergugat III tertanggal 15 Januari 2020, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Terbanding VI/semula Tergugat VI tertanggal 7 Januari 2020, serta oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II tertanggal 30 Desember 2019; dan pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Wonogiri kepada Turut Terbanding I /semula Turut Tergugat I tertanggal 10 Januari 2020, serta pemberitahuan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II tertanggal 20 Desember 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding / semula Para Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding / semula Para Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah melalui Majelis Hakim sebagai berikut:

PRIMAIR :

A. DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA) :

- 1. MENERIMA DAN MENGABULKAN** PERMOHONAN BANDING dari PARA PEMOHON BANDING (PARA PEMBANDING – PARA PENGGUGAT ASAL) terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo **Nomor : 49 /Pdt.G/2019/PN.Skh** yang diputus pada Hari Rabu tanggal 04 Desember 2019.
- 2. MEMBATALKAN** Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo **Nomor : 49 /Pdt.G/2019/PN.Skh** yang diputus pada Hari Rabu tanggal 04 Desember 2019.



3. **MENERIMA** DAN MEMERIKSA Gugatan Nomor: 49/Pdt.G/2019/PN.Skh. dari PARA PEMOHON BANDING (PARA PEMBANDING – PARA PENGGUGAT ASAL).

4. **MENGHUKUM** PARA TERBANDING DAN PARA TURUT TERBANDING untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara banding ini secara tanggung renteng.

B. DALAM REKONVENSİ :

1. Menerima dan Mengabulkan JAWABAN (Tanggapan) TERGUGAT I dan II REKONVENSİ (PARA TERGUGAT REKONVENSİ) untuk seluruhnya.

2. Menolak GUGATAN REKONVENSİ PARA PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya.

3. Menghukum PARA PENGGUGAT REKONVENSİ, TERGUGAT VI dan VII KONVENSİ, TURUT TERGUGAT I dan II KONVENSİ untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng..

C. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

Menghukum TERGUGAT I,II,III,IV dan V KONVENSİ (PARA PENGGUGAT REKONVENSİ), TERGUGAT V dan VII KONVENSİ, TURUT TERGUGAT I dan II KONVENSİ untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

MENGADILI SENDIRI :

A. DALAM PROVISI :

MENYATAKAN dan MEMERINTAHKAN TERGUGAT I,II,III,IV,V dan TURUT TERGUGAT I dan II untuk menghentikan seluruh proses transaksi baik jual beli, pinjaman/Kredit, Gadai, Hak Tanggungan, proses balik nama, proses pendaftaran dan pencatatan perubahan peralihan hak dan proses-proses lain terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3393 (vide: Obyek Sengketa), sampai dengan putusan perkara ini mendapatkan kepastian hukum atau setidaknya putusan perkara *aquo* ini telah berkekuatan hukum tetap.

B. DALAM POKOK PERKARA (Dalam Konvensi) :

1. MENERIMA dan MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT I dan II (PARA PENGGUGAT) untuk SELURUHNYA



2. Menerima, Mengabulkan dan Menyatakan SAH dan Berharga Sita Jaminan (*Consevoitir Beslaag*) terhadap:

a. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo (vide Obyek Sengketa/Posita No.1) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Mawar Raya
- Sebelah Timur : Rumah Pak/Bu Yusup / BP-18
- Sebelah Selatan : Rumah Buyung Rachmady Raharjo / SHGB

324

- Sebelah Barat : Rumah Pak Oen Kwang U/ Ny. Jap Lan Hwa

/BP-16

b. Sebidang Tanah dan Bangunan Berikut Segala Sesuatu yang melekat di atasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 324, seluas : ± 300 M², yang bidang tanahnya terletak di JL. Anggrek Raya RT.004 – RW.009, Kel. Langenharjo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo.

dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Obyek sengketa / SHM.3393/ BP-17
- Sebelah Timur : Rumah Pak Haryanto
- Sebelah Selatan : Jalan Anggrek Raya
- Sebelah Barat : Rumah Pak Soetomo dan Ibu Tanti

3. MENYATAKAN Almarhum Agus Yandani Rahardjo dan TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

4. MENYATAKAN Menurut Hukum TERGUGAT I ,II ,III, IV dan V adalah AHLI WARIS yang SAH dari Almarhum Agus Yandani Rahardjo oleh karenanya wajib bertanggung jawab menanggung dan membayar secara tanggung renteng timbulnya akibat keperdataan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Almarhum Agus Yandani Rahardjo.

5. MENYATAKAN Menurut Hukum Tanah dan Bangunan Obyek Sengketa adalah HARTA BERSAMA PENGGUGAT I dan II (Harta Gono-Gini Penggugat I dan II).



6. MENYATAKAN Menurut Hukum Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

7. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

8. MENYATAKAN Menurut Hukum seluruh Akta-Akta yang Mengikuti Proses Jual Beli Obyek Sengketa antara PENGGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

9. **MENYATAKAN** Perubahan peralihan hak ke atas nama Agus Yandani Rahardjo di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: *posita* No.1 / Obyek Sengketa) yang telah didaftar dan dicatat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo (ic. TURUT TERGUGAT II) berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004 yang dibuat Murtini,SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo adalah TIDAK MENGIKAT, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM dan TIDAK BERLAKU LAGI.

10. **MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN TURUT TERGUGAT II HARUS** melakukan pencoretan dan/atau perubahan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang /saat ini (Agus Yandani Rahardjo) dan kemudian mengembalikan pencatatan perubahan peralihan hak pada posisi pencatatan pemegang hak sebelumnya (semula) atas nama **SHINDU PRANOTO** (ic. PENGGUGAT I) sebagaimana **sebelum** adanya perubahan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No.174 / Grogol/ 2004 tanggal 9 Maret 2004.



11. **MENYATAKAN MENURUT HUKUM** putusan perkara ini dapat dijadikan alas hak dan dasar untuk melakukan proses perubahan, pencatatan, pendaftaran, penerbitan sertifikat baru atau sertifikat pengganti dan tindak lanjut untuk melakukan pencoretan atau perubahan pencatatan pendaftaran atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut diatas untuk didaftar, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama **SHINDU PRANOTO** (ic.PENGGUGAT I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara (*Posita*) Nomor / Angka 16 (enam belas) huruf b tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada PENGGUGAT I dan II atau PARA PENGGUGAT sebagai PEMILIK yang SAH.

12. **MENGHUKUM** TERGUGAT I, II, III, IV, V dan/atau barang siapa saja yang mendapat hak ataupun kuasa daripadanya **HARUS SEGERA MENYERAHKAN** Surat Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3393 berdasarkan Surat Ukur No. 9750 / 1987 tertanggal 28-12-1987 seluas : ± 240 M² yang bidang tanahnya terletak di JL. Mawar Raya BP-17 Solo Baru, RT.005 – RW.006 Kel/Desa Madegondo, Kec. Grogol, Kab. Sukoharjo dengan batas-batas tersebut diatas (vide: *posita* No.1 / Obyek Sengketa) secara sekaligus dan seketika dalam keadaan baik tanpa syarat kepada TURUT TERGUGAT II untuk diproses menurut prosedur hukum yang berlaku. Kemudian apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, Surat **Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah Obyek Sengketa tersebut** tidak juga diserahkan kepada TURUT TERGUGAT II sebagaimana tersebut, maka Surat **Sertipikat Hak Milik (SHM) Tanah Obyek Sengketa tersebut** DINYATAKAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU LAGI dan TIDAK MENGIKAT, Oleh karena itu **MENYATAKAN MENURUT HUKUM dan MEMERINTAHKAN** pula TURUT TERGUGAT II harus mendaftarkan, merubah, mencatat dan menerbitkan Surat Sertipikat Baru atau Pengganti terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut menurut prosedur hukum yang berlaku yang memuat pencoretan atau perubahan pendaftaran pencatatan atas nama pemegang hak sebagaimana yang telah terdaftar dan tercatat sekarang / saat ini untuk didaftar, dirubah dan dicatat menjadi ke atas nama sebelumnya, atas nama **SHINDU PRANOTO** (ic.PENGGUGAT I) sebagaimana telah disebutkan dalam Pokok Perkara (*Posita*) Nomor /



Angka 16 (enam belas) huruf b dan c tersebut diatas, untuk kemudian diserahkan kepada PENGGUGAT I dan II sebagai PEMILIK yang SAH.

13. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

14. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

15. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

16. MENYATAKAN Menurut Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

17. MENYATAKAN Menurut Hukum Proses Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT I dengan Almarhum Agus Yandani Rahardjo berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

18. MENYATAKAN menurut hukum Surat Perjanjian Kredit Nomor: 2015/028 tanggal 08-07-2015 yang diikat Hak Tanggungan ke IV Nomor: 05217/2015 tanggal 14-09-2015 adalah TIDAK SAH, BATAL, TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.



19. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta, Peringkat Pertama No. 523/2005 berdasarkan APHT tanggal 28-02-2005 Nomor 106/Grogol/2005 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 15-03-2005 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

20. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan di Jakarta, Peringkat Kedua No. 3107/2007 berdasarkan APHT tanggal 21-11-2007 Nomor 715/Grogol/2007 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 10-12-2007 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

21. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Peringkat Ketiga No. 3355/2008 berdasarkan APHT tanggal 25-09-2008 Nomor 604/Grogol/2008 yang dibuat oleh Murtini, SH (ic. TERGUGAT VI) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-10-2008 adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

22. MENYATAKAN Menurut Hukum Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) TBK berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Peringkat Keempat No. 5217/2013 berdasarkan APHT tanggal 04-08-2015 Nomor 192/2015 yang dibuat oleh Seno Budi Santoso, SH (ic. TERGUGAT VII) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sukoharjo, tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tanggal 14-09-2015. adalah TIDAK BERKEKUATAN HUKUM, TIDAK BERLAKU dan TIDAK MENGIKAT.

23. MENYATAKAN Menurut Hukum TERGUGAT I,II,III,IV dan V wajib bertanggungjawab membayar secara tanggung renteng atas kerugian MATERIIL dan IMMATERIIL yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT.

24. **MENYATAKAN MENURUT HUKUM** seluruh **KERUGIAN** yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT adalah **MATERIIL** sebesar **Rp.3.380.000.000,- (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta**



rupiah) dan **IMMATERIIL** sebesar **Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**.

25. **MENGHUKUM** TERGUGAT I,II,III,IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar seluruh **KERUGIAN** yang dialami, diderita dan ditanggung PARA PENGGUGAT adalah **MATERIIL** sebesar **Rp.3.380.000.000,- (tiga milyar tiga ratus delapan puluh juta rupiah)** dan **IMMATERIIL** sebesar **Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**.

26. **MENGHUKUM** TERGUGAT I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini menurut prosedur hukum yang berlaku.

27. **MENGHUKUM** TERGUGAT I, II dan III dan SEMUA PIHAK untuk Tunduk dan Taat pada Putusan ini.

28. **MENGHUKUM** TERGUGAT I,II,III,IV dan V untuk membayar DWANGSOM (Uang Paksa) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan Sertipikat Tanah Obyek Sengketa yang terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya Sertipikat Tanah Obyek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT I,II,III,IV dan V dan/ataupun melalui PIHAK LAIN kepada TURUT TERGUGAT II dan/atau kepada PARA PENGGUGAT.

29. **MENYATAKAN** putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoorad).

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah / Semarang melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Memutus Perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding/ semula Para Penggugat tersebut, Kuasa Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah melalui Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding **Para Pemohon Banding** ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No.49/Pdt.G/2019/PN.Skh;
3. Menghukum **Para Pemohon Banding** membayar seluruh biaya perkara ;



atau ,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat maka Kuasa Hukum Terbanding VII/semula Tergugat VII mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang melalui Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding berikut memori bandingnya dari Para Penggugat/Para Pembanding tersebut.
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 49/Pdt.G/2019/PN. Skh.tanggal 4 Desember 2019.
3. Menghukum Para Penggugat/Pembanding Pembanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara tersebut.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding/semula Para Penggugat maka Kuasa Hukum Terbanding I, II, III, IV, V/semula Tergugat I, II, III, IV, V mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang melalui Majelis Hakim sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan permohonan Banding Para Pembanding tidak dapat diterima;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor: 49/Pdt.G/2019/ PN.Skh yang diputus pada hari Rabu tanggal 04 Desember 2019 dengan seluruh dalil dan pertimbangan hukumnya;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar kerugian kepada Terbanding I, II, III, IV, V dengan jumlah kerugian materiil yang dialami oleh Terbanding I, II, III, IV, V sebesar Rp. 3.860.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika;
4. Menghukum Para Pembanding untuk membayar kerugian Immateriil kepada Terbanding I, II, III, IV, V sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika;



5. Menghukum Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo ex bono)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, salinan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 49/Pdt.G/2019/PN.Skh. tanggal 4 Desember 2019 dan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding / semula Para Penggugat, serta Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I, II, III, IV, V /semula Tergugat I, II, III, IV, V dan Kontra Memori Banding dari Kuasa TerbandingVII/semula Tergugat VII, serta Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Sukoharjo karena pertimbangan hukumnya telah memuat dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan dimana Surat Kuasa sebagaimana dalam Bukti P4 // Tergugat I, V, IX dan T I, V, X bukankah Surat Kuasa mutlak dan jual beli sebagaimana dalam akta jual beli Nomor 174/Grogol/2004 tanggal 9 Maret 2004 adalah sah dan oleh karenanya proses balik nama menjadi atas nama Agus Yundani Raharjo adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan keberatan Para Pembanding/semula Para Penggugat didalam Memori Bandingnya pada pokoknya hal-hal yang telah diajukan dalam persidangan dan telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Sukoharjo sehingga oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 49/Pdt.G/2019/ PN.Skh. tanggal 4 Desember 2019 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;



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

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding/semula Para Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka Para Pembanding / semula Para Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, akan bunyi Pasal dalam HIR / Het Herziene Inlandsch Reglement, serta Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI

1. Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding / semula Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 49/Pdt.G/2019/ PN. Skh. tanggal 04 Desember 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Selasa tanggal 30 Juni 2020 oleh kami, Dina Krisnayati, S.H. sebagai Hakim Ketua, Dharma E. Damanik, SH., MH., dan H. Arifin, S.H., M.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 226/PDT/2020/PT SMG tanggal 15 Mei 2020 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 7 Juli 2020 dan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu Cecilia Soeistiningsih, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

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

Dina Krisnayati, S.H

Halaman 74 Putusan Nomor 226/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Panitera Pengganti,

Ttd.

H. Arifin, S.H., M.M

Cecilia Soeistiningsih, S.H., M.H

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. Materai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp 134.000,00 |

Jumlah Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)