



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Wates yang mengadili perkara Perdata Gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

SABAR, Tempat/Tanggal Lahir: Kulon Progo/28-02-1963, Pekerjaan : Petani, Alamat : Wareng, RT. 32, RW. 11 Desa Donomulyo Kecamatan Nanggulan Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ; Dalam hal ini diwakili oleh :

Dr. Murdoko, S.H., M.H., Eman Jazuly, S.E., S.H., Arif Purnomo, S.H., Kesemuanya Advokat pada KANTOR ADVOKAT MURDOKO DAN REKAN, beralamat di Jl. Panti Wredha UH 7 No. 158, Kelurahan Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Telepon : 085290390055, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates Nomor 2/SK.k/I/2023/PN Wat tanggal 10 Januari 2023;

MELAWAN

1.-----SUJADI SANTOSO, Tanggal Lahir : 20-05-1974, Alamat : -----Dalangan RT. 03 RW. 10 Desa Sendang Sari Kecamatan Minggir Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

2.-----PPAT NURMALA CHANDRA DEWI, S.H., M.Kn., Alamat : -----Jl. Wates Km. 17 Ruko Sentolo Indah Desa Sentolo Kecamatan Sentolo Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

3.PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT DEWA ARTHAKA MULYA, Alamat : Jl. Palagan Tentara Pelajar Km. 8,5 Desa Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

Dalam hal ini Turut Tergugat I diwakili oleh :

Yulianto Pamungkas sebagai Staf Kolektor, **Lia Yorika** sebagai Kabag. Bisnis dan **Catur Dedy Wijaya** sebagai Direktur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Januari 2023 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates Nomor 3/SK.k/I/2023/PN Wat tanggal 10 Januari 2023;

4.-----PPAT THERESIA PUSVITA DEWI, S.H., Alamat : -----Jl. Jogoyudan No. 2 Terbah Desa Wates Kecamatan Wates Kabupaten Kulon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Progo Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Dalam hal ini Turut Tergugat II diwakili oleh :

Anung Marganto, SH., MH., Albertus Puguh A., S.H. dan Yulivan Adi Surya, S.H., kesemuanya secara sendiri-sendiri atau bersama-sama adalah Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat ANUNG MARGANTO, SH., MM., & REKAN yang beralamat di Jl. Brigjend. Katamso No.24, Wates, Wates, Kulon Progo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates Nomor 18/SK.k/I/2023/PN Wat tanggal 1 Februari 2023 ;

5.-----KANTOR PERTANAHAN KULONPROGO, Alamat : Jl. Kawijo, Desa Pengasih, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;

Dalam hal ini Turut Tergugat III diwakili oleh :

Andi Reza Fitrian Eru Setiawan, S.H. M.H., Saidah A PTnh Ismanto Abdul Kadir A PTnh Yanu Editama, S.H. Dan Winarno, S.H., kesemuanya secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kulon Progo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates Nomor 4/SK.k/I/2023/PN Wat tanggal 10 Januari 2023;

6. LUCIA WINARSIH, Alamat : Daratan 1, RT. 011, RW. 01, Desa Sendang Arum, Kecamatan Minggir, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV ;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat dan Para Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat ;

Setelah memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan surat gugatannya tertanggal 16

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 19 Desember 2022, dengan Nomor: 29/Pdt.G/2022/PN. Wat telah mengajukan hal sebagai berikut :

- 1.-----Bahwa pada tahun 2016 Tergugat I menemui Penggugat dengan tujuan meminjam uang, akan tetapi dikarenakan Penggugat tidak mempunyai uang kemudian Penggugat meminjamkan sertifikat atas tanah HM. 02575/Donomulyo, yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo (Obyek Sengketa) milik Penggugat kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan kredit.
- 2.-----Bahwa kemudian Tergugat I mengajak Penggugat datang ke BPR Syariah Unisia Insani Indonesia dengan alasan pencairan kredit, akan tetapi ternyata Penggugat hanya diminta pihak bank untuk menandatangani dokumen yang dibuat oleh Tergugat II tanpa adanya serah terima uang.
- 3.-----Bahwa Penggugat tidak mengetahui maksud dan tujuan atas proses penandatanganan pada dokumen yang dibuat Tergugat II di BPR Syariah Unisia Insani Indonesia.
- 4.- Bahwa pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat.
- 5.-----Bahwa pada saat Turut Tergugat I melaksanakan cek lokasi atas Obyek Sengketa, Turut Tergugat I bertemu dengan keluarga Penggugat dan menerangkan bahwa Obyek Sengketa sudah menjadi atas nama Tergugat I sehingga dalam pengajuan kredit tidak diperlukan persetujuan dari Penggugat.
- 6.--Bahwa Penggugat belum pernah menjual Obyek Sengketa kepada siapapun termasuk Tergugat I dan sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat belum pernah menerima uang dari Tergugat I.
- 7.-----Bahwa sampai dengan saat ini tanah HM. 02575/Donomulyo (Obyek Sengketa) masih dikuasai dan menjadi tempat tinggal keluarga Penggugat.
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang selanjutnya disertai oleh perbuatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, sehingga mengakibatkan kerugian pada Penggugat.
9. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap Obyek Sengketa.
- 10.-----Bahwa berdasarkan uraian di atas, Gugatan Penggugat telah memenuhi alasan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka kami memohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Wates untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1.----- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2.-----Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan bahwa jual beli Obyek Sengketa antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli adalah cacat hukum.
- 4.-----Menyatakan Akta Jual Beli No. 52/2016 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum.
- 5.- -Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum.
- 6.-----Memerintahkan Turut Tergugat III untuk membatalkan Peralihan Hak atas nama Tergugat I.
- 7.-----Memerintahkan Turut Tergugat III untuk membatalkan Hak Tanggungan No. 01189/2020.
- 8.-----Menghukum Tergugat I bersama-sama dengan Turut Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat Tanah HM. 02575/Donomulyo kepada Penggugat dalam keadaan baik serta bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang melekat di atasnya.
- 9.-----Membebankan biaya perkara sesuai hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak hadir di persidangan dimana pihak Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat II hadir sendiri, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diwakili oleh Kuasa Hukumnya masing-masing sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dan tidak menunjuk Kuasa untuk mewakilinya oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Turut Tergugat IV sehingga Tergugat I dan Turut Tergugat IV dianggap telah melepaskan hak-haknya dalam proses pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan jalan Mediasi dengan menunjuk Silvera Sinthia Dewi, S.H. sebagai mediator, akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu kemudian

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan, dimana Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Tergugat II, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II Menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas;

2.-----Bahwa gugatan Para Penggugat *Obscure libeli*, karena Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya tentang Obyek Sengketa; Obyek Sengketanya apa ?

Apa itu Perbuatan Melawan Hukum atau

Obyek Sengketanya tanah atau Pinjam Meminjam;

kalau itu Perbuatan Melawan Hukum, sebagai Obyek Sengketa maka bagaimana prosesnya, alurnya, apa yang dilanggar, berapa kerugian dan lain sebagainya; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Harus ada Kerugian;

Kalau itu Obyek Sengketa; berupa atas tanah, tanahnya dimana, berbatasan dengan apa, apa ada bangunan ataukah hanya tanah pekarangan kosong; dan lain sebagainya;

Kalaulah gugatan itu adalah Sertipikat ; dan perlu diketahui bahwa Sistem pertanahan di Indonesia menganut Asas Horizontal, yang bagaimanakah Obyek sengketa tersebut yang dimaksud para Penggugat; ketidak jelasan Obyek Sengketa menyebabkan kabur gugatan secara Formil;

Bahwa berdasar Posita 5, Penggugat mendalilkan Obyek Sengketa, tetapi tidak menunjukkan apa yang disebut atau apa yang dimaksud dengan Obyek adalah Bahwa pada saat Turut Tergugat I melaksanakan cek lokasi atas Obyek Sengketa, Turut Tergugat I bertemu dengan keluarga Penggugat, dan menerangkan bahwa Obyek Sengketa sudah menjadi..... “

Jadi Obyek Sengketanya mana ?

Apa Sertipikat No. 02575/Donoharjo; Penanda tanganan Dokumen yang dibuat Tergugat II ataukah Akta Jual beli atau Akta Perjanjian Pinjam Uang, atau Akta Pembebanan ?

3. Bahwa gugatan Penggugat *absure libelli*, surat gugatan Penggugat *Onduidelijk* tidak terang atau gelap, formulasi gugatan tidak jelas atau terang karena Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan secara lengkap dan secara sistematis antara Penggugat dengan Tergugat adanya Substansi atau Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Kerugian, kesalahan dan

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum tersebut dengan Kerugian yang di derita oleh Penggugat

Unsur-Unsur Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II, dan Turut Tergugat I, II, III, IV, tidak terurai dengan jelas dan terang;

Bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum, tidak terpenuhinya dalam gugatan Penggugat; karena tidak terurai dengan jelas dan terinci, 4 Unsur agar terjadinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yakni Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; Bertentangan dengan kesusilaan; Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Kecuali ke 4 unsur itu harus ada, dan tidak terpenuhi, juga Penggugat tidak menguraikan dari ke 4 unsur itu perannya masing masing Tergugat I, dan Tergugat II serta alur serta letak kerugian yang dilakukan dari TERGUGAT II; sehingga kabur dan tidak jelasnya gugatan ini, oleh karena itu Mohon Kiranya Hakim majelis tidak menerima gugatan ini atau setidaknya di tolak;

4.-----Bahwa Gugatan ini adalah Gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Wan Prestasi ? , karena tidak ada kaitannya dengan Tergugat II; Tergugat II hanyalah Pejabat yang berwenang untuk menuliskan, membuat akta atau bukti tentang Kehendak Para Pihak yakni Penggugat dan Tergugat I) sehingga Tergugat II adalah Pihak yang harus dan Wajib dilindungi keberadaannya; Kecuali itu Penggugat tidak menyebutkan dengan Jelas dan terinci apakah Tergugat II, bertindak sebagai Notaris ataukah Tergugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; Kalau sebagai PPAT, tentunya dijelaskan Perbuatan yang manakah yang dilakukan Tergugat II, apa diakta Jual Beli atau Surat Perjanjian, atau dioperbuatan Akta untuk tanda tangan di BPR Syariah (Turut Tergugat I) Karena tidak jelas dan kaburnya Gugatan PENGUGAT Ini, mohon kiranya Gugatan ini tidak diterima atau Setidaknya di tolak;

5. Bahwa Penggugat, tidak dapat menyebutkan secara Pasti dan Jelas serta terinci tentang Obyek Sengketa, Akta Jual Beli yang cacat hukum, dimana letak kecacatannya, cacat formal atau materiil, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;

6.-----Bahwa syarat suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (Jawaban no 3) tersebut diatas, yang mana Harus adanya perbuatan, dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Hal ini tidak terurai dengan Jelas dan rinci sehingga gugatan Penggugat Kabur dan *Obscure Libel*; Perjanjian yang mana, kapan, dimana, apa

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjiannya, Produk akta PPAT apa, dan yang nomor berapa, tertanggal berapa ? Karena Penggugat hanya mendalilkan Dokumen, sedang dokumen yang dimaksud dengan Penggugat itu apa,; Oleh karena itu mohon gugatan Penggugat dinyatakan Kabur dan tidak jelas, obscure libel sehingga mohon atas gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak diterima;

7.-----Bahwa Tergugat II, telah menjalankan kewenangannya tersebut berdasar Kesepakatan Para Pihak. Hal ini akan Tergugat II buktikan; 4 syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHP telah terpenuhi, demikian perihal:

- 1)-----Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- 2)-----Kecakapan mereka yang membuat kontrak;
- 3)-----suatu hal tertentu;
- 4)-----suatu sebab yang halal.

Jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa persyaratan berikut: Pembeli dan penjual sebagai pelaku utama adanya kesepakatan, cakap melakukan perbuatan hukum, kegiatan wajib berakal sehat dan memiliki kemampuan untuk bertransaksi dan adanya kausa yang halal; Jual beli dianggap sah apabila penjual dan pembeli memenuhi syarat sebagai berikut: Kedua belah pihak harus baligh, maksudnya baik penjual atau pembeli sudah dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya; dan Keduanya berakal sehat;

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan;

Sedang PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Atas hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II adalah telah melakukan sebagaimana Kehendak Para Pihak, yakni Tergugat dan Penggugat, Kesepakatan itu terjadi, dan dihadiri ke dua belah Pihak, INISIATIF ada pada para Pihak yakni Tergugat I dan Penggugat, Kedua belah pihak hadir dan menandatangani akta yang sebelumlahnya Tergugat II telah membacakan dan menerangkan kehendak Penggugat dan Tergugat dan kemudian Kedua belah pihak meng"nya"kan dan menandatangani Akta serta membubuhkan cap jempolnya tanda telah diadakan penandatanganan akta sebagai bukti dikemudian hari, untuk ini akan Tergugat II buktikan pada saatnya;

Untuk itu maka mohon gugatan ini Batal Demi Hukum karena semua SOP untuk terjadinya peralihan hak dan lain sebagainya telah terpenuhi ;

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.-----Bahwa Gugatan Tergugat dalam Posita dan dalam Petitum tidak sambung menyambung, dan terjadi ketidakjelasan sehingga Mohon kepada Majelis Hakim, untuk menolak atau setidaknya tidak diterima, karena Gugatan ini Patut dan selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;

"Setiap Petitum, harus di dukung oleh Posita serta harus sesuai antara keduanya"
Petitum harus dibuat secara rinci dan harus didasari adanya alasan-alasan yang jelas, terurai, dan terinci pada gugatannya;

Gugatan harus jelas Identitas, dan jelas pada Fundamentum Petendi; (Bagian yang menguraikan tentang peristiwa-peristiwa yang terjadi *Feitelijke Gronden* dan bagian yang menguraikan tentang Hukumnya atau Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Obyek Sengketa serta dengan Tergugat II). Hal ini tidak ada pada gugatan Penggugat; oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah selayaknya di Tolak atau setidaknya tidak diterima;

9.-----

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat, oleh Tergugat II Ditolak, bahwa senyatanya bahwa Tergugat dan Penggugat telah Sepakat telah melakukan Jual Beli dan Melakukan Akad Pembebanan atas Hak Tanggungan, hal ini akan Tergugat II Buktikan;

10.-----

Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah Sepakat dihadapan saya, Melakukan Jual Beli dan dikuatkan ada kuitansi dari Turut Tergugat I yang diserahkan Ke Tergugat II ketika terjadi Akad Jual Beli; dan Penerimaan uang dalam Kwitansi tertanggal 9 juni 2016, yakni sebelum adanya Akad Jual Beli dihadapan saya, dan ketika semua nya Hadir maka saya telah melakukan Pembacaan Akta dan telah saya terangkan akibat hukumnya atau konsekwensinya dan mereka (Penggugat dan Tergugat) sudah paham dan mengerti; (Verleiden) dan menandatangani Akta semua dihadapan saya dan saksisaksi; untuk hal ini akan saya buktikan lebih lanjut;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat II mohon dengan Hormat, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kulon Progo di Wates, berkenan memutuskan :

1.----Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Tidak Dapat Diterima;

2.-----

Menyatakan Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

3.-----Menyatakan Tidak Terbuktinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II;

4.-----Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;

SUBSIDAIR

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya; (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat I, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

A.- -Dalam gugatan Penggugat antara posita dengan petitum tidak sinkron.

-----Bahwa dalam posita gugatan disebutkan pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat.

----Bahwa dalam petitum gugatan menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum. Bahwa apabila mencermati isi gugatan penggugat rangkaian cerita yang di dalihkan oleh Penggugat terjadi pada tahun 2020, namun secara faktanya berupa data dari keadaan nyata yang telah terbukti kebenarannya apabila melihat dari Penerbitan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 213/ 2019 tanggal 27 Desember 2019. (Bukti Terlampir)

-----Bahwa apabila alur cerita Penggugat disebutkan pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat tidak benar dan hanya mengada-ada sebuah cerita yang tidak benar sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dan /atau gugatan kabur Obscuur Libel.

-----Bahwa apabila terjadinya peristiwa pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat secara otomatis APHT yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II terbit di tahun 2020 namun Akta Pemberian Hak Tanggungan tercatat didalam Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 213/2019 Tanggal 27 Desember 2019.

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

B.-----Bahwa didalam posita maupun petitum tidak disebutkan batas-batas objek sengketa.

-----Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973, Tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : "Kalok objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

-----Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979 yang menyatakan : "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

-- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur dan tidak jelas (Obscuur libel), oleh karena itu gugatan dalam perkara a quo haruslah Dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Varklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

a.-----Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak keras seluruh dalih dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.

b.-----

Bahwa untuk menjawab gugatan Penggugat dan agar perkara ini dapat difahami secara jelas dan berimbang, maka perlu disampaikan kronologis peristiwa keterlibatan Turut Tergugat I dalam perkara ini sebagai berikut:

1.-Bahwa pada sekitar tahun 2019, Tergugat I bertemu dengan petugas lapangan yang bertugas sebagai Marketing Tergugat I menyampaikan bahwa membutuhkan modal usaha.

2.-----

Bahwa Tergugat I akan menjaminkan Sertifikat yang pada waktu itu masih dijadikan jaminkan hutang Tergugat I di Bank BTPN sertifikat tersebut atas nama Tergugat I Sujadi Santoso.

3.-----

Bahwa Turut Tergugat I meminta untuk mengumpulkan data – data sebagai sarat untuk menjadi debitur di PT. BANK BPR DEWA ARTHAKA MULYA (Turut Tergugat I) kemudian Tergugat I menumpulkan data – data kepada petugas/marketing Turut Tergugat I.

4.-----Bahwa setelah dicek data-data yang dikumpulkan oleh Tergugat I kemudian legalitas data kepemilikan Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo sudah atas nama Sujadi Santoso Tergugat I, Kemudian dilakukan survey lapangan meliputi survey objek dan survey usaha dan kemudian di

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lakukan analisa oleh Turut Tergugat I dan secara data sudah sesuai atas nama Tergugat I selaku calon debitur dan kemudian dilakukan analisa hasil survey objek dan analisa hasil usaha calon debitur Penggugat I.

5.-----Bahwa pertimbangan dari hasil survey sudah memenuhi kriteria dan permohonan pengajuan Tergugat I di penuhi selanjutnya sesuai dengan pasal 1320 Kuhperdata Perikatan perjanjian utang piutang berdasarkan nomor perjanjian hutang piutang nomor 0976/KA/V/2019 dilakukan dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Turut Tergugat IV.

6.-----Bahwa kemudian setelah penandatanganan perjanjian utang piutang nomor 0976/KA/V/2019 tepatnya di tanggal 23 Mei 2019 Tergugat I, Turut Tergugat IV dengan Turut Tergugat I mendatangi kantor Bank BTPN guna pelunasan hutang dan pengambilan Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo atas nama SUJADI SANTOSO Tergugat I.

7.- Kemudian Tergugat I selaku pemegang Hak Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo atas nama Sujadi Santoso menyerahkan Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo atas nama SUJADI SANTOSO Tergugat I kepada Turut Tergugat I dan kemudian diterima oleh Turut Tergugat I dan di serahkan kepada Turut Tergugat II yaitu PPAT THERESIA PUSVITA DEWI, S.H. yang kemudian dilakukan pengecekan / pemeriksaan atas Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575 atas nama Sujadi Santoso Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo Turut Tergugat III, dengan hasil Sertifikat bersih dan tidak ada sengketa.

8.-----
Bahwa kemudian Turut Tergugat II menyampaikan bahwa Sertifikat atas tanah Hak Milik No. 02575 atas nama Sujadi Santoso telah dilakukan proses Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .

9.-----
Bahwa pada tanggal 27/12/2019 berdasarkan APHT No. 213/2019 telah dikeluarkannya APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 01189/2020 dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR DEWA ARTHAKA MULYA Turut Tergugat I.

10.-----
Bahwa sesuai dengan pasal 1320 Kuhperdata tentang adanya suatu perikatan perjanjian hutang piutang yang di berikan jaminan hutang atas Sertifikat atas

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo atas nama Sujadi Santoso telah berlaku sesuai dengan ketentuan Undang – undang yang berlaku dimana antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I telah secara patut dan pantas melakukan proses akad kredit yang sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang berlaku.

11.-----Menjawab gugatan Penggugat point 1.

Bahwa dalih Gugatan Penggugat tidak perlu ditanggapi

12.-----Menjawab gugatan Penggugat point 2.

Bahwa dalih Gugatan Penggugat tidak perlu ditanggapi

13.-----Menjawab gugatan Penggugat point 3.

Bahwa perjanjian jual beli tanah di indonesia tunduk dan di atur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan : “Setiap perijinan yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan : “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Bahwa jual beli yang dilakukan apabila sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku harus di lindungi secara hukum.

14.-----Menjawab gugatan Penggugat point 4.

Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria asas terang yang pada pokoknya jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelola, Hak Atas Tanah,

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah) jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

Bahwa jual beli menurut ketentuan hukum adat harus memenuhi tiga (3) syarat yaitu :Terang (dilakukan dihadapan pejabat , Rill (ada penyerahan barang secara nyata) dan kontan (Perjajian itu berlaku pada saat disepakati)

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah “Setiap perjajian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”

15.---- Menjawab gugatan Penggugat point 5.

Bahwa Gugatan Penggugat pada point 5 tidak perlu ditanggapi.

16.Menjawab gugatan Penggugat point 6.

Bahwa Gugatan Penggugat pada point 6 tidak perlu ditanggapi.

17.Menjawab gugatan Penggugat point 7.

Bahwa Gugatan Penggugat pada point 7 tidak perlu ditanggapi.

18.Menjawab gugatan Penggugat point 8.

Bahwa pihak yang berhak atas Sertipikat tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo, adalah Tergugat I karena jual beli atas Sertipikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo dilakukan dengan cara -cara yang patut dan pantas sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa oleh karena itu Penggugat bukanlah yang berhak atas Sertipikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo.

Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak berdasarkan hukum dan tidak memiliki argumentasi Yuridis yang kuat atas dasar hukumnya yang memerintahkan Turut Tergugat I untuk mengembalikan Sertipikat atas tanah Hak Milik No. 02575/ Donomulyo yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo.

19.Menjawab gugatan Penggugat point 9.

Bahwa gugatan Penggugat pada point 9 tidak perlu ditanggapi.

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Turut Tergugat I tersebut diatas, Turut Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadil Perkara Nomor : 29/Pdt.G/2022/PN.Wat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

DALAM EKSEPSI :

1.-----Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

2.-----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima Niet Onvankelijke Verklaard

3.-----Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1.-----Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

2.-----

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*aexaequoet bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat II, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I.DALAM EKSEPSI

A.Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

1.Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalih-dalih gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakuinya sebagai benar.

2.Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat, obyek gugatan Penggugat adalah sebidang tanah tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 02575/Donomulyo yang terletak di desa Donomulyo Kecamatan Nanggulan Kabupaten Kulonprogo. Akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat tidak disebutkan batas-batas, baik batas-batas tanahnya maupun batas-batas yang tersebut dalam surat ukurnya. Berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/1975 yang mengkaedahkan: "suatu gugatan mengenai sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima" maka gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*absuur libel*), sehingga yang oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

3.Bahwa selain itu kabur dan tidak jelasnya gugatan Para Pengggugat a quo semakin nyata dengan adanya petitum 4 dan 5 gugatan a quo yang memohon Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dinyatakan cacat hukum akan tetapi didalam posita-posita gugatannya akta-akta tersebut beserta alasan cacat hukumnya tidak disebutkan. Hal mana mengakibatkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*absuur libel*),

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

4. Bahwa lebih dari itu, didalam posita gugatan Pengugat tidak disebutkan mengenai hubungan hukum Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dengan terbitnya Hak Tanggungan Nomor 01189/2020 akan tetapi dalam petitumnya minta kepada Katntor Pertanahan untuk membatalkan Hak Tanggungan Nomor 01189/2020. Halmana mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (abscuur libel). Mendasarkan pada kaedah Yurisprudensi MA tanggal 21 Oktober 1974 Nomor 556 K/Sip/1973 yang menyatakan "kalau gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima", maka menurut hukum gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

B. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa sebagaimana didalilkan Pengugat dalam posita 2 dan 3 surat gugatannya bahwa penandatanganan pada dokumen di BPR Syariah Unisia Insani Indonesia untuk alasan pencairak kredit, akan tetapi BPR Syariah Unisia Insani Indonesia tidak dijadikan sebagai pihak berperkara dalam gugatan Penggugat a quo. Mendasarkan pada dalil posita 2 dan 3 gugatan tersebut maka kedudukan hukum BPR Syariah Unisia Insani Indonesia adalah merupakan sumber perolehan dan peralihan hak bagi Tergugat I.

2. Bahwa oleh karena BPR Syariah Unisia Insani Indonesia adalah merupakan sumber perolehan dan peralihan hak bagi Tergugat I, maka untuk memperoleh kejelasan tentang duduk persoalan hukumnya harus menyertakan pihak-pihak terkait sebagai pihak berperkara guna memberikan keterangan mengenai pencairan kredit beserta dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa, halmana menjadikan BPR Syariah Unisia Insani Indonesia memiliki urgensi untuk ditarik sebagai pihak berperkara dalam perkara gugatan Penggugat a quo. Oleh karena BPR Syariah Unisia Insani Indonesia tidak ditarik menjadi pihak berperkara dalam gugatan perkara, maka menurut hukum gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium) yang apabila merujuk pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, maka gugatan Pengugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

II. POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang termaksud dalam eksepsi termasuk dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan.

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal semua dalih-dalih Posita yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakuinya sebagai benar.

3. Bahwa posita 1 gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalihkan bahwa Penggugat mengetahui sertifikat HM Nomor 02575/Donomulyo miliknya akan dijadikan jaminan kredit dan posita 2 tentang penandatanganan dokumen yang dilakukan Penggugat adalah untuk alasan pencairan kredit adalah bertentangan dengan posita 3 gugatan yang mendalihkan "tidak mengetahui maksud dan tujuan penandatanganan". Sehingga telah terdapat fakta hukum bahwa gugatan Penggugat saling bertentangan, yang oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak.

4. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak ada satupun posita yang menyebutkan adanya Akta Jual Beli No. 52/2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019, dan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01189/2020, akan tetapi dalam petitumnya minta Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dinyatakan cacat hukum, dan minta pembatalan Hak Tanggungan Nomor 01189/2020. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar hukum yang oleh karenanya harus ditolak.

5. Bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, pihak-pihak dalam perkara gugatan a quo yang menghadap telah menyerahkan kelengkapan dokumen yang diperlukan menurut undang-undang dalam pembuatan akta.

6. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam menjalankan tugasnya Notaris dalam pembuatan akta pihak, kewajiban dan tanggungjawab notaris hanya terbatas pada data-data formil saja.

Pada pasal 16 ayat (1) huruf a UU tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum. Dan salah satu Tindakan "seksama" yang wajib dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta adalah memperoleh keterangan dan data-data formal guna memenuhi syarat dalam membuat suatu akta otentik.

7. Bahwa berdasarkan pada ketentuan perundangan tersebut diatas, maka pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang tersebut dalam petitum gugatan Penggugat adalah telah dibuat sebagaimana ketentuan perundangan sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tangungan tersebut adalah sah adanya.

8. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 703 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang mengkaedahkan bahwa “notaris hanya mencatat (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki oleh para pihak yang menghadap notaris, dan tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materiil atau hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap tersebut”, maka pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tangungan adalah sah dan telah sesuai peraturan perundangan yang berlaku. Sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates pemeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

atau

Mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat III, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL) TIDAK JELAS

a. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa mendasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I hanya meminjamkan sertifikat yang kemudian sebagai obyek jaminan untuk perjanjian kredit (hak tanggungan) bukan peralihan hak milik dan sampai saat ini obyek perkara masih dalam penguasaan fisik oleh Penggugat namun saat mediasi diakui oleh Penggugat pernah tanda tangan dihadapan PPAT (Tergugat II) bahkan beda waktu istri Penggugat juga menghadap PPAT (Tergugat II) untuk menandatangani dokumen (diduga akta jual beli dalam penandatanganan dilakukan di PT. BPR Syariah Unisia Insan Indonesia);

b. Apabila Penggugat menghendaki proses peralihan mengandung perbuatan melawan hukum misalnya di duga ada unsur-unsur pidana maka harusnya dibuktikan melalui jalur perkara pidana dan atau jika ada dugaan cacat administrasi

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

secara prosedur maka seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara serta tempat penandatanganan sekaligus pihak dalam perjanjian kredit awal yakni PT. BPR Syariah Unisia Insan Indonesia untuk juga ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;

c. Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali obyek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.

2. PETITUM PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa Penggugat mendasarkan pada keyakinan diri yang berbeda dengan keadaan dokumen yang ada serta tempat dan pihak dalam membuat perjanjian kredit tidak ditarik menjadi pihak yang berperkara, menjadikan obyek dan subyek sengketa tidak jelas (obyek yang sudah tercatat secara administrasi berbeda subyek dengan yang menguasai fisik sampai saat ini) dengan Gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libel) maka dengan Gugatan Penggugat tidak mempunyai persyaratan formil menjadikan Gugatan Penggugat haruslah Tidak Dapat Diterima. (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III;

2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, bahwa obyek sengketa:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 02575/Donomulyo Surat Ukur Nomor 01894/2014 Tanggal 07/04/2014 luas 2.462 m² (Dua Ribu Empat Ratus Enam Puluh Dua meter persegi) tercatat saat penerbitan sertipikat pada tanggal 19/06/2014 atas nama Sabar (Penggugat) berasal dari Letter C No. 1070 Persil 81a Klas P.III, Surat Pernyataan Warisan tanggal 04-01-2014 dibuat ahli waris diketahui Kepala Desa Donomulyo dan Camat Nanggulan serta Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tanggal 04-01-2014 dibuat ahli waris diketahui Kepala Desa Donomulyo kemudian pada tanggal 22/08/2016 dimohonkan pemeliharaan data karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 52/2016 tanggal 11/08/2016 yang dibuat oleh Nurmala Chandra Dewi, S.H., M.Kn. selaku PPAT (Tergugat II) sehingga pemilik terakhir tercatat atas nama Sujadi Santoso (Tergugat I);

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas proses pendaftaran Sertipikat dan pencatatan peralihan hak setelah terbit sertipikat terhadap tanah yang terkait obyek sengketa yaitu terjadinya peralihan kepemilikan tanah terhadap bidang tanah seperti tersebut dalam point 2 yang menjadi perkara di Pengadilan Negeri Wates dengan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN.Wat. diproses pencatatan dan pemeliharaan

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

data adalah sah menurut hukum karena persyaratan dan data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung dalam rangka proses pencatatan dan pemeliharaan hak atas tanah bukanlah kewenangan Turut Tergugat III untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat III adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran dan pemeliharaan data hak atas tanah berdasarkan data formil dari Pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional;

Untuk itu Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan Replik tertanggal 14 Maret 2023, demikian halnya Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya menyerahkan Duplik tertanggal 21 Maret 2023, yang selengkapannya termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti bukti tertulis berupa :

- 1.----Fotokopi Sertifikat HM. 02575/Donomulyo dan fotokopi SPPT PBB dengan NOP:14.01.090.002.018-0027.0, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.1 ;
- 2.-----Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat I meminjam Sertifikat HM. 02575/Donomulyo milik Penggugat, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.2 ;
- 3.-----Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat I akan mengembalikan Sertifikat HM. 02575/Donomulyo milik Penggugat, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.3 ;
- 4.-----Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat tidak pernah menjual tanah dengan Sertifikat HM. 02575/Donomulyo milik Penggugat, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.4 ;

Halaman 19 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.-----Fotokopi SPPT PBB dengan NOP:14.01.090.002.018-0027.0; yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.5 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti P.2,s/d P.4 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti P.1 dan P.5 fotokopi dari fotokopi, semua bukti surat bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formal untuk dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat, selanjutnya yang asli dikembalikan kepada Kuasa Hukum Penggugat;

- Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu, saksi-saksi tersebut memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- **Saksi I. Sukiyat ;**

-Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Sabar (Penggugat) adalah kurang lebih 25 (dua puluh lima) meter dan bertentangan sejak tahun 2015, Sabar (Penggugat) tidak pernah menjual tanahnya yang ia jadikan sebagai tempat tinggal dan saksi belum pernah mendengar kabar dari warga maupun mendengar cerita langsung dari Sabar (Penggugat) jika ia menjual tanahnya kepada Sujadi Santoso (Tergugat I) atau orang lain ;

--Bahwa saksi tinggal satu RT.dengan Sabar (Penggugat), sepengetahuan saksi selama bertetangga dengan Sabar (Penggugat), ia tidak pernah pindah tempat tinggal ketempat lain dalam waktu yang lama dan yang tinggal di tanah tempat tinggal Sabar (Penggugat) adalah Sabar sendiri beserta istrinya dan anaknya beserta menantunya;

----Bahwa Sabar (Penggugat) tidak pernah bercerita kepada saksi tentang Sujadi Santoso (Tergugat I) dan saksi tidak mengenal dan tidak mengetahui Sujadi Santoso (Tergugat I) pernah datang kerumah Sabar (Penggugat);

----Bahwa saksi pernah melihat beberapa orang yang melakukan survey tanah di tempat tinggal Sabar (Penggugat), namun saksi tidak mengetahui beberapa orang tersebut adalah petugas BPN. atau petugas Bank, yang saksi ingat mereka memakai seragam seperti pegawai pemeritahan akan tetapi saksi tidak bisa mengingat lagi waktunya dan berapa orang yang melakukan survei tanah di tempat tinggal Sabar (Penggugat) ;

Saksi II. Cipto Sumaryo ;

-Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Sabar (Penggugat) adalah kurang lebih 50 (lima puluh) meter dan bertetangga sejak lahir, Sabar (Penggugat) tidak pernah menjual tanahnya yang ia jadikan sebagai tempat tinggal dan saksi belum pernah mendengar kabar dari warga maupun mendengar cerita langsung

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Sabar (Penggugat) jika ia menjual tanahnya kepada Sujadi Santoso (Tergugat I) atau orang lain ;

---Bahwa saksi tinggal satu RT.dengan Sabar (Penggugat), sepengetahuan saksi selama bertetangga dengan Sabar (Penggugat), ia tidak pernah pindah tempat tinggal ketempat lain dalam waktu yang lama dan yang tinggal di tanah tempat tinggal Sabar (Penggugat) adalah Sabar sendiri beserta istrinya dan anaknya beserta menantunya;

Bahwa Sabar (Penggugat) tidak pernah bercerita kepada saksi tentang Sujadi Santoso (Tergugat I) dan saksi tidak mengenal dan tidak mengetahui Sujadi Santoso (Tergugat I) pernah datang kerumah Sabar (Penggugat);

---Bahwa saksi pernah melihat beberapa orang yang melakukan survey tanah di tempat tinggal Sabar (Penggugat), namun saksi tidak mengetahui beberapa orang tersebut adalah petugas BPN. atau petugas Bank, yang saksi ingat mereka memakai seragam seperti pegawai pemeritahan akan tetapi saksi tidak bisa mengingat lagi waktunya dan berapa orang yang melakukan survei tanah di tempat tinggal Sabar (Penggugat) ;

-- Bahwa sepengetahuan saksi, Sabar (Penggugat) memiliki 2 (dua) bidang tanah pekarangan warisan dari ayah dan ibunya dan dari 2 (dua) bidang tanah pekarangan tersebut, hanya 1 (satu) bidang tanah pekarangan yang didirikan bangunan dan digunakan sebagai tempat tinggal Sabar (Penggugat) beserta keluarganya ;

----Bahwa sepengetahuan saksi, tagihan pajak bumi dan bangunan untuk tanah yang didirikan rumah sebagai tempat tinggal Sabar (Penggugat) beserta keluarganya atas nama Sabar (Penggugat) ;

---Bahwa saksi mengetahui tagihan pajak bumi dan bangunan atas nama Sabar (Penggugat) dan belum pernah berganti nama orang lain karena saksi sebagai Ketua RT di wilayah setempat yang membagikan surat tagihan tersebut kepada seluruh warga ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan Penggugat, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1.---Fotokopi Permohonan Order Balik Nama (AJB) a/n. Sabar (Penjual) dengan Sujadi Santoso (Pembeli) tertanggal 30 Mei 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.---Fotokopi Blangko/Format/Isian Aplikasi Permohonan Pembayaran dari BPRS Unisia Insan Indonesia, untuk Modal Usaha dan Investasi tertanggal 29 April 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.2 ;
- 3.----Fotokopi Permohonan Order Balik Nama (AJB) a/n. Sabar (Penjual) dengan Sujadi Santoso (Pembeli) tertanggal 30 Mei 2016, Pada tanggal 12 Agustus 2016 penandatanganan Akta Jual Beli isteri Penggugat (Wakinem), yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.3 ;
- 4.----Fotokopi Buku Daftar Hadir (Penghadap) dari BPRS Unisia Insan Indonesia, Absensi kehadiran pada waktu Akad Jual Beli pada tanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.4 ;
- 5.-----Fotokopi Data Pendukung : KTP. Penjual/P/Sabar, KTP. Isteri Penjual/P/Wakinem dan KTP. Pembeli/TI/Sujadi Santoso, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.5 ;
- 6.-Fotokopi Data Pendukung berupa KK. (C1) atas nama Sabar/Penggugat, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.6;
- 7.Fotokopi Data Pendukung berupa KK. (C1) atas nama Sujadi Santoso/Tergugat, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.7 ;
- 8.-----Fotokopi Akta Jual Beli No. 52/2016 tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.8 ;
- 9.- Fotokopi Blangko dari BPN. Kantah Kulon Progo (TTIII) tentang Peralihan Hak Atas Tanah tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.9 ;
10. Fotokopi Surat Pernyataan In Absente dari Tergugat I (Pembeli) tidak memiliki tanah seluas 20.000 meter atau 2 HA tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.10 ;
- 11.-----Fotokopi Surat Kuasa Pengurusan dari Pembeli (Tergugat I) ke Staff TII tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.11 ;
- 12.---Fotokopi Sertifikat Hak Milik SHM. No.02575/Donomulyo, Nanggulan, Kulon Progo dengan Surat Ukur No. 01894/2014 tertanggal 7/4/2014 seluas 2462 M2 tercatat atas nama Sabar, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.12 ;
- 13.-----Fotokopi SSPD BPHTB tertanggal 9 Juni 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.13 ;
14. Fotokopi Bukti Kurang Bayar (Tambah Bayar) SSPD BPHTB tertanggal 9 Juni 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.14 ;

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15.----Fotokopi PPH atas nama Sabar/Penjual/Penggugat tertanggal 9 Juni 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.15 ;
- 16.---Fotokopi PPH atas nama Sabar/Penjual/Penggugat tertanggal 28 Juli 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.16 ;
- 17.-----Fotokopi SPPT PBB Tahun 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.17 ;
- 18.---Fotokopi Print Out Foto tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.18 ;
- 19.-----Surat Keterangan No. 58/NOT/VIII/2016 tertanggal 11 Agustus 2016, yang selanjutnya bukti tersebut diberi tanda TII.19 ;
- 20.-----Fotokopi Daftar Hadir Akad Murabahah tertanggal 24 Agustus 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TII.20 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti TII.1 s/d TII.4, TII.8, TII.18 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti TII.5 s/d TII.7, TII.9 s/d TII.17 dan TII.20 fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti TII.19 adalah asli, semua bukti surat bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formal untuk dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat, selanjutnya yang asli dikembalikan kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya, Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.I-1 ;
- 2.-----Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.I-2 ;
- 3.-Fotokopi Barang Jaminan SHM, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.I-3 ;
- 4.----Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT.I-4 ;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti TT.I-1 s/d TT.I-4 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formal untuk dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat, selanjutnya yang asli dikembalikan kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalil sangkalannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat II juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- **Saksi I. Fitriani ;**

- Bahwa saya mulai bekerja di kantor Tergugat II sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2022 kurang lebih 9 (sembilan) tahun;
- Bahwa pada saat saksi masih aktif bekerja di kantor Tergugat II, saksi melihat, menyaksikan dan mendengar pada saat akad jual beli tanah milik Sabar (Penggugat) sebagai penjual dan Sujadi Santoso (Tergugat I) sebagai pembeli ;
- Bahwa yang pertama kali yang hadir dalam pelaksanaan Akta Jual Beli tersebut adalah istri penjual yaitu Sabar (Penggugat) hadir di kantor Tergugat II;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan istri penjual/penggugat bertempat di kantor Tergugat II, lalu Sabar (Penggugat/Penjual) dan Sujadi Santoso (Tergugat I) tanda tangan Akta Jual Beli dilakukan di Kantor BPR. UNISIA INSAN INDONESIA;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari pihak BPR UNISIA pada awalnya Tergugat I mengajukan pinjaman/kredit modal usaha ke BPR UNISIA dengan jaminan berupa sertifikat tanah atas nama Sabar (Penggugat) yang saat itu Tergugat I menyatakan dalam proses balik nama ke Tergugat I dan sertifikat sudah dipegang oleh pihak BPR. UNISIA
- Bahwa permohonan balik nama kepemilikan tanah diajukan dari penjual dan pembeli langsung maupun permohonan langsung dari pihak Bank keduanya secara langsung mengajukan kepada kantor Tergugat II;
- Bahwa BPR. UNISIA beralamat di wilayah Kabupaten Sleman dan Kantor PPAT. Tergugat II beralamat di wilayah Kabupaten Kulon Progo;

- **Saksi II. Yanuar Kadafi ;**

- Bahwa berawal dari Tergugat I mengajukan pinjaman/kredit di kantor BPR. UNISA untuk modal usaha pada sekitar Bulan April tahun 2016 sebesar kurang lebih Rp.500.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Sabar (Penggugat) yang saat itu Tergugat I menyatakan sertifikat tersebut dalam proses balik nama ke Tergugat I, lalu dilakukan proses pemberkasan dan survei ke lokasi tempat usahanya dan survei ke lokasi tanah yang dijaminakan dilakukan oleh bagian marketing dan legal officer, dilokasi tanah tersebut, saksi bertemu dengan Sabar (Penggugat) beserta anaknya ;
- Bahwa setelah proses survei selesai untuk proses balik nama harus dilakukan di kantor PPAT. rekanan BPR. UNISIA yaitu kantor PPAT. milik Tergugat II;

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pinjaman Tergugat I yang telah disetujui oleh BPR. UNISA pada tahun 2016 tersebut, telah di lunasi pada Tahun 2017 oleh Bank BTPN. (take over) dan sertifikat diambil oleh Bank tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, proses jual beli/pembayaran antara Sabar selaku penjual/penggugat dan Sujadi selaku pembeli/tergugat I, saksi hanya melihat sertifikat atas nama Sabar dan perjanjian jual beli dibawah tangan;
- Bahwa pada saat Akta Jual Beli Tanah di BPR. UNISA, para pihak menandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pembiayaan;
- **Saksi III. Brenda Astarina Putri ;**
- Bahwa berawal dari Tergugat I mengajukan pinjaman/kredit di kantor BPR. UNISA untuk modal usaha pada sekitar Bulan April tahun 2016 sebesar kurang lebih Rp.500.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah atas nama Sabar (Penggugat) yang saat itu Tergugat I menyatakan sertifikat tersebut dalam proses balik nama ke Tergugat I, lalu dilakukan proses pemberkasan dan survei ke lokasi tempat usahanya dan survei ke lokasi tanah yang dijaminakan dilakukan oleh bagian marketing dan legal officer, dilokasi tanah tersebut, saksi bertemu dengan Sabar (Penggugat) beserta anaknya ;
- Bahwa setelah proses survei selesai untuk proses balik nama harus dilakukan di kantor PPAT. rekanan BPR. UNISA yaitu kantor PPAT. milik Tergugat II;
- Bahwa pinjaman Tergugat I yang telah disetujui oleh BPR. UNISA pada tahun 2016 tersebut, telah di lunasi pada Tahun 2017 oleh Bank BTPN. (take over) dan sertifikat diambil oleh Bank tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, proses jual beli/pembayaran antara Sabar selaku penjual/penggugat dan Sujadi selaku pembeli/tergugat I, saksi hanya melihat sertifikat atas nama Sabar dan perjanjian jual beli dibawah tangan;
- Bahwa pada saat Akta Jual Beli Tanah di BPR. UNISA, para pihak menandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pembiayaan;
- Bahwa Sabar (Penggugat) mengkuasakan kepada Tergugat II untuk mengurus balik nama kepemilikan tanah di kantor BPN.;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan Tergugat II, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek perkara yang disengketakan antara para pihak dan upaya membantu Majelis Hakim dalam penyelesaian perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) pada tanggal 6 April 2023 yang

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya dalam perkara ini pada tanggal 17 Mei 2023;

- Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan ;
- Menimbang, bahwa segala peristiwa yang terjadi dalam dan selama persidangan yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap tercantum dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

- Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah memberikan jawaban seperti dikemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara sebagaimana tersebut di atas;
- **DALAM EKSEPSI ;**
 - **Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :**
 - 1. Bahwa Tergugat II Menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas;
 - 2. Bahwa gugatan Para Penggugat Obskure libeli, karena Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya tentang Obyek Sengketa;
 - Obyek Sengketa apa ?
 - Apa itu Perbuatan Melawan Hukum atau
 - Obyek Sengketa tanah atau Pinjam Meminjam;
 - kalau itu Perbuatan Melawan Hukum, sebagai Obyek Sengketa maka bagaimana prosesnya, alurnya, apa yang dilanggar, berapa kerugian dan lain sebagainya; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Harus ada Kerugian;
 - Kalau itu Obyek Sengketa; berupa atas tanah, tanahnya dimana, berbatasan dengan apa, apa ada bangunan atautkah hanya tanah pekarangan kosong; dan lain sebagainya;
 - Kalaulah gugatan itu adalah Sertipikat ; dan perlu diketahui bahwa Sistem pertanahan di Indonesia menganut Asas Horizontal, yang bagaimanakah Obyek sengketa tersebut yang dimaksud para Penggugat; ketidak jelasan Obyek Sengketa menyebabkan kabur gugatan secara Formil;

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasar Posita 5, Penggugat mendalilkan Obyek Sengketa, tetapi tidak menunjukkan apa yang disebut atau apa yang dimaksud dengan Obyek adalah
- Bahwa pada saat Turut Tergugat I melaksanakan cek lokasi atas Obyek Sengketa, Turut Tergugat I bertemu dengan keluarga Penggugat, dan menerangkan bahwa Obyek Sengketa sudah menjadi..... “
- Jadi Obyek Sengketanya mana ?
- Apa Sertipikat No. 02575/Donoharjo; Penanda tanganan Dokumen yang dibuat Tergugat II ataukah Akta Jual beli atau Akta Perjanjian Pinjam Uang, atau Akta Pembebanan ?
- 3. Bahwa gugatan Penggugat abscur libelli, surat gugatan Penggugat Onduidelijk tidak terang atau gelap, formulasi gugatan tidak jelas atau terang karena Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan secara lengkap dan secara sistematis antara Penggugat dengan Tergugat adanya Substansi atau Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum tersebut dengan Kerugian yang di derita oleh Penggugat
- Unsur-Unsur Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II, dan Turut Tergugat I, II,III, IV, tidak terurai dengan jelas dan terang;
- Bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum, tidak terpenuhinya dalam gugatan Penggugat; karena tidak terurai dengan jelas dan terinci, 4 Unsur agar terjadinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yakni Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Bertentangan dengan hak subjektif orang lain; Bertentangan dengan kesusilaan; Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Kecuali ke 4 unsur itu harus ada, dan tidak terpenuhi, juga Penggugat tidak menguraikan dari ke 4 unsur itu perannya masing masing Tergugat I, dan Tergugat II serta alur serta letak kerugian yang dilakukan dari TERGUGAT II; sehingga kabur dan tidak jelasnya gugatan ini, oleh karena itu Mohon Kiranya Hakim majelis tidak menerima gugatan ini atau setidaknya di tolak;
- 4. Bahwa Gugatan ini adalah Gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Wan Prestasi ? , karena tidak ada kaitannya dengan Tergugat II; Tergugat II hanyalah Pejabat yang berwenang untuk menuliskan, membuat akta atau bukti tentang Kehendak Para Pihak yakni Penggugat dan Tergugat I) sehingga Tergugat II adalah Pihak yang harus dan Wajib dilindungi keberadaannya; Kecuali itu Penggugat tidak menyebutkan dengan Jelas dan terinci apakah Tergugat II, bertindak sebagai Notaris ataukah Tergugat sebagai

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah; Kalau sebagai PPAT, tentunya dijelaskan Perbuatan yang manakah yang dilakukan Tergugat II, apa diakta Jual Beli atau Surat Perjanjian, atau dioperbuatan Akta untuk tanda tangan di BPR Syariah (Turut Tergugat I) Karena tidak jelas dan kaburnya Gugatan PENGUGAT Ini, mohon kiranya Gugatan ini tidak diterima atau Setidaknya di tolak;

- 5. Bahwa Penggugat, tidak dapat menyebutkan secara Pasti dan Jelas serta terinci tentang Obyek Sengketa, Akta Jual Beli yang cacat hukum, dimana letak kecacatannya, cacat formal atau materiil, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
- 6. Bahwa syarat suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, harus terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (Jawaban no 3) tersebut diatas, yang mana Harus adanya perbuatan, dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Hal ini tidak terurai dengan Jelas dan rinci sehingga gugatan Penggugat Kabur dan Obscure Libel; Perjanjian yang mana, kapan, dimana, apa Perjanjiannya, Produk akta PPAT apa, dan yang nomor berapa, tertanggal berapa ? Karena Penggugat hanya mendalilkan Dokumen, sedang dokumen yang dimaksud dengan Penggugat itu apa,; Oleh karena itu mohon gugatan Penggugat dinyatakan Kabur dan tidak jelas, obscure libel sehingga mohon atas gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak diterima;
- 7. Bahwa Tergugat II, telah menjalankan kewenangannya tersebut berdasar Kesepakatan Para Pihak. Hal ini akan Tergugat II buktikan; 4 syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHP telah terpenuhi, demikian perihal:
 - 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
 - 2) Kecakapan mereka yang membuat kontrak;
 - 3) suatu hal tertentu;
 - 4) suatu sebab yang halal.
- Jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa persyaratan berikut: Pembeli dan penjual sebagai pelaku utama adanya kesepakatan, cakap melakukan perbuatan hukum, kegiatan wajib berakal sehat dan memiliki kemampuan untuk bertransaksi dan adanya kausa yang halal; Jual beli dianggap sah apabila penjual dan pembeli memenuhi syarat sebagai berikut: Kedua belah pihak harus baligh, maksudnya baik penjual atau pembeli sudah dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya; dan Keduanya berakal sehat;
- Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan;

- Sedang PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- Atas hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat II adalah telah melakukan sebagaimana Kehendak Para Pihak, yakni Tergugat dan Penggugat, Kesepakatan itu terjadi, dan dihadiri ke dua belah Pihak, INISIATIF ada pada para Pihak yakni Tergugat I dan Penggugat, Kedua belah pihak hadir dan menandatangani akta yang sebelumnya Tergugat II telah membacakan dan menerangkan kehendak Penggugat dan Tergugat dan kemudian Kedua belah pihak meng"nya"kan dan menandatangani Akta serta membubuhkan cap jempolnya tanda telah diadakan penandatanganan akta sebagai bukti dikemudian hari, untuk ini akan Tergugat II buktikan pada saatnya;
- Untuk itu maka mohon gugatan ini Batal Demi Hukum karena semua SOP untuk terjadinya peralihan hak dan lain sebagainya telah terpenuhi ;
- 8. Bahwa Gugatan Tergugat dalam Posita dan dalam Petitum tidak sambung menyambung, dan terjadi ketidakjelasan sehingga Mohon kepada Majelis Hakim, untuk menolak atau setidaknya tidak diterima, karena Gugatan ini Patut dan selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;
- "Setiap Petitum, harus di dukung oleh Posita serta harus sesuai antara keduanya"
- Petitum harus dibuat secara rinci dan harus didasari adanya alasan yang jelas, terurai, dan terinci pada gugatannya;
- Gugatan harus jelas Identitas, dan jelas pada Fundamentum Petendi; (Bagian yang menguraikan tentang peristiwa peristiwa yang terjadi Feitelijke Gronden dan bagian yang menguraikan tentang Hukumnya atau Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Obyek Sengketa serta dengan Tergugat II). Hal ini tidak ada pada gugatan Penggugat; oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah selayaknya di Tolak atau setidaknya tidak diterima;
- 9. Bahwa apa yang didalakan Penggugat, oleh Tergugat II Ditolak, bahwa senyatanya bahwa Tergugat dan Penggugat telah Sepakat telah melakukan Jual Beli dan Melakukan Akad Pembebanan atas Hak Tanggungan, hal ini akan Tergugat II Buktikan;
- 10. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah Sepakat dihadapan saya, Melakukan Jual Beli dan dikuatkan ada kuitansi dari Turut Tergugat I yang diserahkan Ke Tergugat II ketika terjadi Akad Jual Beli; dan Penerimaan uang dalam Kwitansi tertanggal 9 juni 2016, yakni sebelum adanya Akad Jual Beli

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan saya, dan ketika semua nya Hadir maka saya telah melakukan Pembacaan Akta dan telah saya terangkan akibat hukumnya atau konsekwensinya dan mereka (Penggugat dan Tergugat) sudah paham dan mengerti; (Verleiden) dan menandatangani Akta semua dihadapan saya dan saksisaksi; untuk hal ini akan saya buktikan lebih lanjut;

- Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Tergugat II nohon dengan Hormat, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kulon Progo di Wates, berkenan memutuskan :

- 1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Tidak Dapat Diterima;
- 2. Menyatakan Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
- 3. Menyatakan Tidak Terbuktinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II;
- 4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;
- SUBSIDAIR
- Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil adilnya; (Ex Aequo Et Bono)

- Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi sebagai berikut :

- 1. Bahwa Jawaban Tergugat II sangat tidak relevan dimana pada halaman 1 bertindak sebagai Turut Tergugat IV akan tetapi pada halaman yang lainnya bertindak sebagai Tergugat II.
- 2. Bahwa proses penerbitan akta jual beli yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan BPR Syariah Unisia Insani Indonesia dan bukan merupakan permintaan Penggugat dikarenakan Tergugat I meminjam Sertipikat HM. 02575/Donomulyo untuk dijadikan jaminan pada BPR Syariah Unisia Insani Indonesia, sehingga Akta Jual Beli No. 52/2016 yang diterbitkan Tergugat II tidak memenuhi unsur "Suatu hal yang halal."
- 3. Tanggapan atas Jawaban Point (1) :
 - a. Bahwa menarik Tergugat II dalam perkara ini justru suatu yang sangat tepat karena Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memproses balik nama Obyek Sengketa menjadi atas nama Tergugat I (SUJADI SANTOSO) yang karena kewenangan dan jabatannya terbitlah akta otentik. Padahal jelas-jelas Penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat II selaku pejabat yang

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kewenangan telah melakukan pelanggaran syarat materiil yang meliputi :

- a.1. Penjual maupun pembeli adalah pihak yang memang berhak melakukan transaksi jual beli, dalam perkara ini, nampak sekali antara penjual dengan pembeli khususnya pembeli tidak ada itikad baik, mengelabui dan tidak mengutamakan kejujuran, sehingga Penggugat merasa tertipu dan dirugikan dengan adanya jual beli tersebut, oleh karena itu secara otomatis akta yang diterbitkan oleh Tergugat II sudah pasti batal demi hukum, karena diperoleh atau ditempuh dengan tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
- a.2. Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam keadaan sengketa dalam perkara ini jelas-jelas obyek sudah pasti menjadi sengketa karena tidak mendasarkan asas keterbukaan, kejujuran dan itikad baik dalam jual beli, sehingga Penggugat dirugikan dalam perkara a quo.
- 4. Tanggapan atas Jawaban Point (2) :
 - a. Dalam gugatan Penggugat sudah sangat jelas disampaikan secara gamblang, yaitu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada pelaksanaan Jual Beli Tanah Hak Milik No. 02575/Donomulyo, antara Penggugat dengan Tergugat I.
 - b. Bahwa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, yakni :
 - b.1. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat kehilangan Tanah dengan Sertipikat HM. 02575/Donomulyo, yang terletak di Desa Donomulyo, Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulonprogo.
 - b.2. Perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain harusnya digali lebih mendalam lagi, mengingat Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat II yang memiliki akibat hukum bagi Penggugat dan Tergugat I, karena hak Penggugat terkebiri dengan adanya peristiwa a quo.
 - b.3. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri karena Tergugat II tidak menggunakan prinsip kehati-hatian, sebagai Pejabat yang mempunyai wewenang dalam penerbitan akta sehingga ada syarat materiil yang diabaikan.
 - b.4. Bertentangan dengan norma kesusilaan karena muncul masalah dikemudian hari, yaitu Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban menyampaikan perubahan sertipikat dari atas nama Penggugat (SABAR) menjadi atas nama Tergugat I (SUJADI SANTOSO), akan

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi dalam perkara a quo Penggugat mengetahui informasi perubahan kepemilikan obyek sengketa dari Turut Tergugat I.

- 5. Tanggapan atas Jawaban Point (5), (6), (7) :
 - Penggugat sangat dirugikan dengan adanya peralihan hak Obyek Sengketa dari atas nama Penggugat berubah menjadi atas nama Tergugat I, dalam syaratnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, antara Penggugat dan Tergugat I, faktanya belum bisa melaksanakan secara terbuka dan obyektif, sehingga timbul masalah dikemudian hari setelah Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli.
- 6. Tanggapan atas Jawaban Point (2), (4), (8), (9), (10) :
 - Gugatan Penggugat sudah sangat jelas sehingga Penggugat tidak perlu menjelaskan kembali.

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : Bahwa mengenai gugatan Penggugat obscur libel, karena Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya tentang Obyek Sengketa. Maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No: 1140K/SIP/1975, "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat, bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah" ;

- Menimbang, bahwa dalam hal ini, di dalam gugatannya Penggugat telah menyebutkan obyek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02575/Donomulyo yang telah jelas dan terang menyebutkan letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa, sehingga tidak bisa disebut gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat obscur libel, karena surat gugatan Penggugat Onduidelijk tidak terang atau gelap, formulasi gugatan tidak jelas atau terang karena Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka hal tersebut perlu dibuktikan dalam pokok perkaranya terlebih dahulu untuk dinyatakan apakah perbuatan para tergugat dan para turut tergugat merupakan perbuatan melawan hukum ataukah bukan; Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat II tersebut patut untuk dikesampingkan;

- **Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut :**

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

- Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)
- A. Dalam gugatan Penggugat antara posita dengan petitum tidak sinkron.
 - Bahwa dalam posita gugatan disebutkan pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat.
 - Bahwa dalam petitum gugatan menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum. Bahwa apabila mencermati isi gugatan penggugat rangkaian cerita yang di dalihkan oleh Penggugat terjadi pada tahun 2020, namun secara faktanya berupa data dari keadaan nyata yang telah terbukti kebenarannya apabila melihat dari Penerbitan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 213/ 2019 tanggal 27 Desember 2019. (Bukti Terlampir)
 - Bahwa apabila alur cerita Penggugat disebutkan pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat tidak benar dan hanya mengada-ada sebuah cerita yang tidak benar sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dan /atau gugatan kabur *Obscuur Libel*.
 - Bahwa apabila terjadinya peristiwa pada tahun 2020 Tergugat I dengan persetujuan Turut Tergugat IV (istri Tergugat I) menjaminkan Obyek Sengketa pada Turut Tergugat I berdasarkan APHT yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, tanpa sepengetahuan Penggugat secara otomatis APHT yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II terbit di tahun 2020 namun Akta Pemberian Hak Tanggungan tercatat didalam Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 213/2019 Tanggal 27 Desember 2019.
- B. Bahwa didalam posita maupun petitum tidak disebutkan batas-batas objek sengketa.
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973, Tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : “Kalok objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979 yang menyatakan : “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), oleh karena itu gugatan dalam perkara a quo haruslah

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

Dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Varklaard*).

- Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Turut Tergugat I, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Gugatan Penggugat sangat bisa di fahami, dan dimengerti tujuan dari isi gugatan itu sendiri.

- Bahwa Penggugat tidak mengada-ada atau mengarang cerita, karena dengan peralihan hak atas Obyek sengketa milik Penggugat (SABAR) menjadi atas nama Tergugat I (SUJADI SANTOSO) merupakan skenario Tergugat I dengan tujuan untuk pembuatan APHT sudah tidak memerlukan lagi dari pihak Penggugat. Hal ini disebabkan keterbatasan pengetahuan pada diri Penggugat.

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) karena dalam gugatan Penggugat antara posita dengan petitum tidak sinkron, Majelis Hakim berpendapat, Turut Tergugat I haruslah dapat membuktikan dalil eksepsinya tersebut karena telah menyangkut pokok perkara yang memerlukan pembuktian dipersidangan ;

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I selanjutnya yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) karena di dalam posita maupun petitum tidak disebutkan batas-batas objek sengketa., Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No: 1140K/SIP/1975, "Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat, bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah", dimana di dalam gugatannya Penggugat telah menyebutkan obyek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02575/Donomulyo sehingga tidak bisa disebut gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Turut Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*), adalah eksepsi yang tidak beralasan secara hukum dan harus dinyatakan di tolak ;

- **Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi Turut Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut :**

A. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana surat gugatan Pengugat, obyek gugatan Penggugat adalah sebidang tanah tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 02575/Donomulyo yang terletak di desa Donomulyo Kecamatan Nanggulan Kabupaten Kulonprogo. Akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat tidak disebutkan batas-batas, baik batas-batas tanahnya maupun batas-batas yang tersebut dalam surat ukurnya. Berdasarkan Yurisprudensi MA tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/1975 yang mengkaedahkan: "suatu gugatan mengenai sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima" maka gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*absuur libel*), sehingga yang oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
- Bahwa selain itu kabur dan tidak jelasnya gugatan Para Penggugat a quo semakin nyata dengan adanya petitum 4 dan 5 gugatan a quo yang memohon Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dinyatakan cacat hukum akan tetapi didalam posita-posita gugatannya akta-akta tersebut beserta alasan cacat hukumnya tidak disebutkan. Hal mana mengakibatkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obsuur libel*), yang oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
- Bahwa lebih dari itu, didalam posita gugatan Pengugat tidak disebutkan mengenai hubungan hukum Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dengan terbitnya Hak Tanggungan Nomor 01189/2020 akan tetapi dalam petitumnya minta kepada Katntor Pertanahan untuk membatalkan Hak Tanggungan Nomor 01189/2020. Halmana mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obsuur libel*). Mendasarkan pada kaedah Yurisprudensi MA tanggal 21 Oktober 1974 Nomor 556 K/Sip/1973 yang menyatakan "kalau gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima", maka menurut hukum gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
- B. Gugatan Kurang Pihak
- Bahwa sebagaimana didalilkan Pengugat dalam posita 2 dan 3 surat gugatannya bahwa penandatanganan pada dokumen di BPR Syariah Unisia Insani Indonesia untuk alasan pencairan kredit, akan tetapi BPR Syariah Unisia Insani Indonesia tidak dijadikan sebagai pihak berperkara dalam gugatan Penggugat a quo. Mendasarkan pada dalil posita 2 dan 3 gugatan tersebut maka kedudukan

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

Disclaimer

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

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

Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum BPR Syariah Unisia Insani Indonesia adalah merupakan sumber perolehan dan peralihan hak bagi Tergugat I.

- Bahwa oleh karena BPR Syariah Unisia Insani Indonesia adalah merupakan sumber perolehan dan peralihan hak bagi Tergugat I, maka untuk memperoleh kejelasan tentang duduk persoalan hukumnya harus menyertakan pihak-pihak terkait sebagai pihak berperkara guna memberikan keterangan mengenai pencairan kredit beserta dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa, halmana menjadikan BPR Syariah Unisia Insani Indonesia memiliki urgensi untuk ditarik sebagai pihak berperkara dalam perkara gugatan Penggugat a quo. Oleh karena BPR Syariah Unisia Insani Indonesia tidak ditarik menjadi pihak berperkara dalam gugatan perkara, maka menurut hukum gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang apabila merujuk pada putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984, maka gugatan Pengugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).
- Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Turut Tergugat II, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi sebagai berikut :
 - Menanggapi eksepsi Point (2) : Yurisprudensi MA tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/1975 yang mengkaedahkan “ suatu gugatan mengenai sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatnnya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan , jika maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima ”. Bahwa dalam hal ini perlu dimaknai dalam arti yang luas, yaitu ketika dalam gugatan sudah mencantumkan Nomor Sertipikat Hak Milik, maka tidak perlu menjelaskan batas-batas tanah, karena di dalam sertipikat tanah sudah sangat jelas dapat dilihat dan dipahami batas-batas dan letak tanah.
 - Bahwa BPR Syariah Unisia Insani Indonesia hanyalah sebagai sumber informasi atas peralihan hak obyek sengketa yang selanjutnya hubungan hukum antara Tergugat I terhadap BPR Syariah Unisia Insani Indonesia sudah diselesaikan dengan Roya pada tanggal 19-06-2017. Maka BPR Syariah Unisia Insani Indonesia bukanlah pihak dalam perkara a quo.
 - Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dan tidak jelas karena didalam posita maupun petitum tidak disebutkan batas-batas objek sengketa., Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No: 1140K/SIP/1975, “Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima; namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat, bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah” dimana di dalam gugatannya Penggugat telah menyebutkan obyek sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02575/Donomulyo sehingga tidak bisa disebut gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dan tidak jelas karena Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dinyatakan cacat hukum akan tetapi didalam posita-posita gugatannya akta-akta tersebut beserta alasan cacat hukumnya tidak disebutkan. Didalam posita gugatan Penggugat tidak disebutkan mengenai hubungan hukum Akta Jual Beli No. 52/2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 213/2019 dengan terbitnya Hak Tanggungan Nomor 01189/2020 akan tetapi dalam petitumnya minta kepada Kantor Pertanahan untuk membatalkan Hak Tanggungan Nomor 01189/2020, Majelis Hakim berpendapat, hal tersebut sudah masuk pokok perkara dan harus dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di persidangan ;

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Turut Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kabur (*Obscuur Libel*), adalah eksepsi yang tidak beralasan secara hukum dan harus dinyatakan di tolak ;

- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kurang Pihak karena karena BPR Syariah Unisia Insani Indonesia tidak ditarik menjadi pihak berperkara dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat dan sependapat dengan Turut Tergugat II, BPR Syariah Unisia Insani Indonesia haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena untuk memperoleh kejelasan tentang duduk persoalan hukumnya harus menyertakan pihak-pihak terkait sebagai pihak yang berperkara guna memberikan keterangan mengenai pencairan kredit beserta dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa karena di dalam posita Penggugat, BPR Syariah Unisia Insani Indonesia telah disebutkan sebagai pihak yang awalnya terkait pencairan kredit dengan jaminan tanah obyek sengketa beserta peralihan haknya dari Penggugat ke Tergugat I ;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi Turut Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kurang pihak adalah beralasan secara hukum dan dapat dikabulkan ;

- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kurang pihak maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat II beralasan hukum dan dikabulkan ;

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut :**

- Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) Tidak Jelas
- a. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa mendasarkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I hanya meminjamkan sertifikat yang kemudian sebagai obyek jaminan untuk perjanjian kredit (hak tanggungan) bukan peralihan hak milik dan sampai saat ini obyek perkara masih dalam penguasaan fisik oleh Penggugat namun saat mediasi diakui oleh Penggugat pernah tanda tangan dihadapan PPAT (Tergugat II) bahkan beda waktu istri Penggugat juga menghadap PPAT (Tergugat II) untuk menandatangani dokumen (diduga akta jual beli dalam penandatanganan dilakukan di PT. BPR Syariah Unisia Insan Indonesia);
- b. Apabila Penggugat menghendaki proses peralihan mengandung perbuatan melawan hukum misalnya di duga ada unsur-unsur pidana maka harusnya dibuktikan melalui jalur perkara pidana dan atau jika ada dugaan cacat administrasi secara prosedur maka seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara serta tempat penandatanganan sekaligus pihak dalam perjanjian kredit awal yakni PT. BPR Syariah Unisia Insan Indonesia untuk juga ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;
- c. Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali obyek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima.

- **2. Petitum Penggugat Tidak Jelas**

- **Bahwa Penggugat mendasarkan pada keyakinan diri yang berbeda dengan keadaan dokumen yang ada serta tempat dan pihak dalam membuat perjanjian kredit tidak ditarik menjadi pihak yang berperkara, menjadikan obyek dan subyek sengketa tidak jelas (obyek yang sudah tercatat secara administrasi berbeda subyek dengan yang menguasai fisik sampai saat ini) dengan Gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel) maka dengan Gugatan Penggugat tidak mempunyai persyaratan formil menjadikan Gugatan Penggugat haruslah Tidak Dapat Diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*)**

- **Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Turut Tergugat III, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapi sebagai berikut :**

- **Bahwa sudah sangat tepat Penggugat menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan hukum atas peralihan hak obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian pada Penggugat.**

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Kabur (Obscuur Libel) karena obyek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan tidak memenuhi persyaratan formil serta Petitum Penggugat tidak jelas karena obyek dan subyek sengketa tidak jelas (obyek yang sudah tercatat secara administrasi berbeda subyek dengan yang menguasai fisik sampai saat ini), Majelis Hakim berpendapat, hal tersebut sudah masuk pokok perkara dan harus dibuktikan lebih lanjut oleh Penggugat dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di persidangan ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Turut Tergugat III yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kabur (Obscuur Libel), adalah eksepsi yang tidak beralasan secara hukum dan harus dinyatakan di tolak ;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena eksepsi Turut Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, untuk mempersingkat putusan ini akan diambil alih dan dianggap termasuk dalam pertimbangan hukum secara keseluruhannya dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dinyatakan beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, maka oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat secara formil maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini tidak akan dipertimbangkan lagi oleh karenanya patut dan berdasar terhadap gugatan penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini ;

Mengingat akan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI;

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat

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

-----Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA;

-----Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

---Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.313.500,- (dua juta tiga ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates pada Hari Rabu tanggal 31 Mei 2023 oleh kami Moh Syafrudin P.N., S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Nurjenita, S.H.,M.H. dan Evi Insiyati, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui sistem informasi pengadilan pada Hari Selasa tanggal 6 Juni 2023 oleh Moh Syafrudin P.N., S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu Dwi Krisyanto, S.E., S.H., M.H Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Wates dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat IV;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

NURJENITA, S.H.,M.H.

MOH. SYAFRUDIN,PN.,S.H.,M.H.

EVI INSIYATI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

DWI KRISYANTO, S.E.,S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2022/PN Wat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Panggilan	: Rp. 1.408.500,-
- PNBP	: Rp. 80.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp. 700.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-+
- J u m l a h	: Rp. 2.313.500,-

(dua juta tiga ratus tiga belas ribu lima ratus 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)