



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Madiun yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TATIK MOERJANI., Umur 49 tahun, Jenis kelamin perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl.Tumpak Manis I B/02 RT.040 RW.011 Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman Kota Madiun, Pekerjaan Swasta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. R. INDRA PRIANGKASA, SH.MH., 2. AWAN SUBAGYO,SH., Advokat / Pengacara R.Indra Priangkasa & Partners beralamat di Jl. Mastrip No.56 E Kota Madiun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2017; yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 77, tanggal 16 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Endang Tri Wahyuni**, bertempat tinggal di Jalan Mangga XI/22 Kelurahan Kejuron, Kecamatan Taman Kota Madiun, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**
2. **Fitriano Prasetyo**, bertempat tinggal di Jalan Mangga XI/22 Kelurahan Kejuron, Kecamatan Taman Kota Madiun, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**
Taergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Usman Baraja, S.H dan Sumartono, S.H., M.H., para Advokat dari UB dan UB Partner yang berkantor di Jalan Sri Unggul No. 1, Kanigoro, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 88 tanggal 13 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Tergugat I dan Tergugat I ;
3. **Purtini**, bertempat tinggal di Jalan Pringgodani Gg.I/42 Kelurahan Taman, Kecamatan Taman Kota Madiun, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Soejoso**, bertempat tinggal di desa Pucangan Kecamatan Kauman Kabupaten Tulungagung, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pramadya Khairul Awaludin, S.H., M.H., Ifan Luqmana, S.H.I. dan Pujo Mushonif Arifai, S.H. Para Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Pramadya Khairul A & Partner" selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;
5. **Rimhot Hatogoun Nababan**, bertempat tinggal di Jalan Kaswari Gg. Modin No.22 Kelurahan Nambangan Kidul Kecamatan Manguharjo Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arief Purwanto, S.H., M.H., Arif Syuhaini, S.H., dan Rezza Dedi Effendi, S.H. Para Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Arief Purwanto & Partners beralamat di Jalan Dr. Sutomo No. 67 Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 94 tanggal 27 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Kepala Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kota Madiun**, berkedudukan di Jalan Dr. Sutomo No. 83 Kota Madiun, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**
7. **Asni Arpan, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Pb Sudirman No.15 Kota Madiun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arief Purwanto, S.H., M.H., Arif Syuhaini, S.H., dan Rezza Dedi Effendi, S.H. Para Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Arief Purwanto & Partners beralamat di Jalan Dr. Sutomo No. 67 Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 112 tanggal 22 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;
8. **Kepala Badan Pertanahan Kota Madiun**, berkedudukan di jalan Dr. Soetomo No.11 Kota Madiun, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 16 Agustus 2017 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Mad, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Januari 1988 KENTOT PRAWIYANTO (Alm) melangsungkan pernikahan dengan seseorang yang bernama ENDANG TRI WAHYUNI (TERGUGAT I);
2. Bahwa dari perkawinan tersebut KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan TERGUGAT I tidak dikaruniai anak, namun mengasuh dan merawat dengan status bukan anak angkat seorang anak laki-laki yang dilahirkan dari pasangan suami istri SAIFUL ARIFIN dan ERLINA yang bernama FITRIANO PRASETYO (TERGUGAT II) lahir di Madiun tanggal 19 Januari 1999;
3. Bahwa pada tahun 2003 perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan TERGUGAT I, putus karena perceraian, selanjutnya TERGUGAT II diasuh oleh TERGUGAT I dan tinggal di jalan Mangga XI/ 22 Kelurahan Kejuron Kecamatan Taman Kota Madiun;
4. Bahwa selanjutnya tanggal 24 Januari 2004 KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) melangsungkan perkawinan dengan TATIK MOERJANI (PENGGUGAT) yang tercatat di Kantor Urusan Agama Kecamatan Taman Kota Madiun, sebagaimana Kutipan Akta Nikah Nomor: 012/12/II/2004 tanggal 24 Januari 2004 masing-masing berstatus Duda dan Janda;
5. Bahwa sekira bulan Juli 2004 selama dalam perkawinan PENGGUGAT dengan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dari SOEJOSO (TERGUGAT IV) terletak setempat dikenal jalan Tumpak Manis I B/ 02 RT. 040 RW. 011 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun semula Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1657/ Kelurahan Manisrejo, luas 201 m2, surat ukur No. 91/ Manisrejo/ 2004 tanggal 29 Juli 2004 atas nama TERGUGAT IV, kemudian dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3018/ Kelurahan Manisrejo, luas 201 m2, surat ukur No.91/ Manisrejo/ 2004 tanggal 29 Juli 2004 atas nama TERGUGAT II dengan batas-batas :
Timur : Jalan Tumpak Manis I.A
Barat : Rumah WARDIANTO
Utara : Bengkel KARDI
Selatan : Jalan Tumpak Manis I.B
dalam hal ini disebut sebagai.....OBYEK SENGKETA;

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena Obyek Sengketa dibeli dalam perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan PENGGUGAT, maka secara hukum adalah merupakan Harta Gono-Gini dari KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan PENGGUGAT oleh karenanya PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa;
7. Bahwa sejak Obyek Sengketa dibeli bulan Juli 2004 oleh KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan PENGGUGAT sejak saat itu pula KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan PENGGUGAT menempati dan melakukan perbaikan serta penambahan bangunan Obyek Sengketa;
8. Bahwa pada tanggal 28 Pebruari 2007 KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) meninggal dunia karena sakit;
9. Bahwa dalam pembelian tanah dan rumah tersebut, sejak penawaran, kesepakatan harga hingga pembayaran dilakukan bersama oleh KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan PENGGUGAT, karena sebagian uang yang digunakan untuk pembelian Obyek Sengketa adalah milik PENGGUGAT sehingga permintaan PENGGUGAT ketika akan dilakukan balik nama sertifikat tersebut menggunakan/ atas nama KENTOT PRAWIYANTO/ TATIK MOERJANI;
10. Bahwa namun untuk penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan ASNI ARPAN, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Madiun (TURUT TERGUGAT II) dan pengurusan balik nama sertifikat di BADAN PERTANAHAN Kota Madiun (TURUT TERGUGAT III), pengurusannya dilakukan oleh KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) sedangkan PENGGUGAT tidak mengetahui;
11. Bahwa semasa hidupnya KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan PENGGUGAT, pernah menjaminkan sertifikat Obyek Sengketa kepada SANTOSO yang beralamat di jalan Sudirman No. 5 Kota Madiun;
12. Bahwa setelah KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) meninggal dunia dan PENGGUGAT akan melunasi dan mengambil sertifikat Obyek Sengketa yang dijaminkan di SANTOSO, ternyata sertifikat Obyek Sengketa telah diambil oleh TERGUGAT I;
13. Bahwa alasan SANTOSO menyerahkan sertifikat Obyek Sengketa kepada TERGUGAT I karena TERGUGAT I mengaku sebagai orang tua kandung dari FITRIANO PRASETYO (TERGUGAT II) dengan membawa Akte Kelahiran Nomor: 481/DP.II/2001 tanggal 4 Mei 2001 atas nama TERGUGAT II yang diterbitkan oleh DINAS KEPENDUDUKAN DAN CATATAN SIPIL Kota

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Madiun (TURUT TERGUGAT I), sebagaimana nama yang tertera dalam sertifikat Obyek Sengketa;

14. Bahwa ternyata Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama TERGUGAT II yang diterbitkan TURUT TERGUGAT I didasarkan pada surat keterangan palsu yang dibuat oleh Bidan PURTINI (TERGUGAT III). Perbuatan TERGUGAT III membuat surat palsu tersebut telah dilaporkan PENGGUGAT kepada Kepolisian Resort Kota Madiun dan telah diperiksa dan diadili sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 10/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang salah satu amarnya berbunyi:

"Menyatakan Terdakwa PURTINI Binti NOTO PAWIRO, yang identitasnya sebagaimana tersebut seperti diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Membuat Surat Palsu"

15. Bahwa selanjutnya Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama TERGUGAT II yang diterbitkan TURUT TERGUGAT I berdasarkan Surat Palsu yang dibuat oleh TERGUGAT III kemudian telah digunakan TERGUGAT I untuk mengambil sertifikat Obyek Sengketa dari SANTOSO. Perbuatan TERGUGAT I menggunakan Akte Kelahiran Nomor: 481/DP.II/2001 tanggal 4 Mei 2001 tersebut telah dilaporkan PENGGUGAT kepada Kepolisian Resort Kota Madiun dan telah diperiksa dan diadili sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 12/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang salah satu amarnya berbunyi:

"Menyatakan Terdakwa ENDANG TRI WAHYUNI Binti HADI SUPADMO yang identitas selengkapnya terlampir sebagaimana tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan Akta Authentik seolah olah isinya sesuai dengan yang sebenarnya"

16. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT III sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 10/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 dan TERGUGAT I sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 12/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga telah terbukti secara hukum TERGUGAT II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan TERGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa dalam pembuatan Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 dihadapan TURUT TERGUGAT II atas Obyek Sengketa, KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur (5 tahun) yaitu TERGUGAT II;
18. Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 10/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 dan TERGUGAT I sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 12/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 telah terbukti secara hukum TERGUGAT II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dan TERGUGAT I;
19. Bahwa sehingga dalam transaksi jual beli Obyek Sengketa telah terjadi unsur penipuan (*bedrog*), karena KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan sengaja menyatakan bertindak mewakili TERGUGAT II yang dinyatakan sebagai anaknya, padahal selama perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan TERGUGAT I tidak dikaruniai anak (tidak punya anak kandung maupun anak angkat);
20. Bahwa pasal 358 KUHPerdara menyatakan: "*Pengangkatan seorang Wali bagi anak diluar kawin yang dengan sah diakui oleh bapak atau ibunya, yang telah dipertahankan sebagai wali atau telah diangkat sekali lagi menjadi itu adalah tak berharga, kecuali jika disahkan pengadilan negeri*";
21. Bahwa berdasarkan pasal 358 KUHPerdara maka ketika KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur (5 tahun) dalam transaksi jual beli haruslah dilaksanakan berdasarkan pasal 358 KUHPerdara jo pasal 1320 KUHPerdara;
22. Bahwa TERGUGAT II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan TERGUGAT I, sehingga perbuatan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) yang bertindak mewakili TERGUGAT II dalam transaksi jual beli Obyek Sengketa dengan TERGUGAT IV haruslah dilaksanakan berdasarkan pasal 358 KUHPerdara jo pasal 1320 KUHPerdara;
23. Bahwa ternyata dalam transaksi jual beli Obyek Sengketa sesuai Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 dihadapan TURUT TERGUGAT II antara KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) yang bertindak mewakili TERGUGAT II dengan TERGUGAT IV, tidak dilakukan sebagaimana diharuskan dalam pasal 358 KUHPerdara jo pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 dibuat

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



dengan tidak terpenuhi syarat subyektif dalam pasal 358 KUHPerdara jo pasal 1320 KUHPerdara, oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Madiun agar Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

24. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Madiun agar Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3018/ Kelurahan Manisrejo, luas 201 m2, surat ukur No.91/ Manisrejo/ 2004 tanggal 29 Juli 2004 atas nama TERGUGAT II dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
25. Bahwa oleh karena Akte Jual Beli Nomor: 193/ 2004 tanggal 17 Juli 2004 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Madiun agar TERGUGAT IV dihukum untuk menandatangani Akta Jual Beli Baru atas Obyek Sengketa antara PENGGUGAT sebagai pembeli dengan TERGUGAT IV sebagai penjual;
26. Bahwa sekira bulan Juli 2017, saat PENGGUGAT tidak berada di rumah karena sedang mengurus pekerjaan di Ponorogo, TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara melawan hukum dengan cara merusak kunci pagar dan rumah kemudian memasuki dan menguasai Obyek Sengketa serta mengeluarkan semua perabot rumah milik PENGGUGAT, terhadap perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT telah melaporkan perbuatan kejahatan tersebut kepada Kepolisian Resort Kota Madiun;
27. Bahwa setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menguasai Obyek Sengketa, selanjutnya secara melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menjualnya kepada TERGUGAT V ;
28. Bahwa setelah penjualan tersebut Obyek Sengketa beralih dan dikuasai oleh TERGUGAT V, dan saat ini TERGUGAT V melakukan pembongkaran Obyek Sengketa;
29. Bahwa penguasaan Obyek Sengketa milik PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang kemudian dijual kepada TERGUGAT V atau siapa saja yang mendapatkan hak dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V tanpa seijin dan sepengetahuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;

30. Bahwa oleh karena penguasaan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V sejak bulan Juli 2017 adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V atau siapa saja yang berhak dari padanya dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT apabila perlu dengan upaya paksa dengan bantuan alat negara;
31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, mohon agar Pengadilan Negeri Madiun memutuskan terlebih dahulu dengan Putusan Provisionil dan memerintahkan TERGUGAT V untuk menghentikan pembongkaran Obyek Sengketa, serta mengosongkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik;
32. Bahwa gugatan PENGGUGAT didukung oleh alat bukti yang kuat dan meyakinkan, maka guna memenuhi kelengkapan gugatan PENGGUGAT maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Madiun agar PARA TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk pada isi putusan ini;
33. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II segera melaksanakan isi putusan maka wajar apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V baik sendiri-sendiri atau tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V telah lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
34. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia dan untuk menjaga agar Obyek Sengketa tidak dipindah tangankan atau dijual belikan kepada orang lain sebelum proses perkara ini selesai, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Madiun, berkenan untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap Obyek Sengketa tersebut;
35. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang tak terbantahkan, maka PENGGUGAT mohon agar putusan atas gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verset*, banding atau kasasi;

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Madiun cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk memutuskan :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan TERGUGAT V untuk menghentikan pembongkaran Obyek Sengketa;
2. Memerintahkan TERGUGAT V untuk mengosongkan Obyek Sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkan pada PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan TERGUGAT I;
3. Menyatakan Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama TERGUGAT II yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku;
4. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor: 193/2004 tanggal 17 Juli 2004 yang dibuat TURUT TERGUGAT II di Kota Madiun atas Obyek Sengketa antara KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT II dengan TERGUGAT IV adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak berlaku;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.3018/Kelurahan Manisrejo, luas 201 m2, Surat ukur No.91/ Manisrejo/ 2004 tanggal 29 Juli 2004 atas nama TERGUGAT II yang diterbitkan TURUT TERGUGAT III adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku mengikat;
6. Menyatakan Obyek Sengketa setempat dikenal jalan Tumpak Manis I. B/02 RT 040 RW.011 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun dengan batas-batas: Timur: jalan Tumpak Manis I.A, Barat: Rumah WARDIANTO, Utara: Bengkel KARDI, Selatan: jalan Tumpak Manis I. B adalah merupakan Harta Gono-Gini dari perkawinan KENTOT PRAWIYANTO (almarhum) dengan PENGGUGAT, dan oleh karenanya PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa;
7. Menghukum TERGUGAT IV menandatangani Akta Jual Beli Baru atas Obyek Sengketa dengan PENGGUGAT;
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik baru atas Obyek Sengketa menjadi atas nama pemegang hak TATIK MOERJANI (PENGGUGAT);

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matige Daad*) terhadap PENGGUGAT;
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V ataupun siapa saja yang berhak daripadanya untuk dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada PENGGUGAT apabila perlu dengan upaya paksa dengan bantuan alat negara;
11. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V baik sendiri-sendiri atau tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa dwangsom sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), setiap harinya apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Madiun terhadap Obyek Sengketa;
14. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verset*, Banding maupun Kasasi.

SUBSIDAR:

Apabila Pengadilan Negeri Madiun berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menghadap sendiri,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Catur Bayu Sulistiyo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Madiun sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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 gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, salah alamat dan tidak cermat (OBSCUUR LIBEL)

Karena saya sebagai Tergugat I tidak ada relevansinya dengan gugatan ini. Saya tidak ada sangkut pautnya karena sertifikat itu adalah milik Fitriano Prasetyo secara pribadi (Tergugat II) dan Tergugat II sudah dewasa dan mampu untuk melakukan perbuatan hukum selanjutnya.

2. Bahwa Penggugat adalah salah alamat. Jelas dalam hal ini saya Tergugat I tidak berperan melakukan tindakan hukum sendiri.

3. PETITUM

Duduk perkaranya :

1. Bahwa saya dan Kentot Prawiyanto (Almarhum) menikah pada tanggal 23 Januari 1988.
2. Bahwa saya dengan almarhum tidak dikaruniai anak dan mengangkat anak dari saudara Syaiful Arifin dan Erlina. Anak tersebut lahir tanggal 19 Januari 1999 dinamakan Fitriano Prasetyo.
3. Bahwa tanggal 29 Juli 2003, saya resmi bercerai dengan almarhum Kentot Prawiyanto dan Fitriano (Tergugat II) dalam asuhan saya.
4. Bahwa saya tidak tahu tentang pernikahan Kentot Prawiyanto dengan Tatik Moeryani.
5. Bahwa pembelian rumah di Jl. Tumpak Manis oleh almarhum Kentot Prawiyanto saya tidak mengetahui persisnya. Hanya sebelum mereka menikah dengan Kentot Prawiyanto sudah memberitahu ke saya akan beli rumah dan diberikan Fitriano (Tergugat II). Hal ini diberikan sebagai bentuk rasa penyesalan yang mendalam karena selama menikah dengan saya tidak bisa memberikan apapun. Dan perceraian ini terjadi karena kesalahan almarhum.
6. Bahwa tentang obyek sengketa ini dibeli Kentot Prawiyanto dan Tatik Moeryani (Penggugat) adalah harta gono-gini dan saya tidak mengetahuinya karena saya hanya diserahi sertifikat oleh almarhum kalau masalah ada gono-gini saya tidak tahu hanya untuk menyimpan dan juga fotokopi sertifikat yang ada tulisan tangan almarhum yang menyatakan bahwa rumah ini milik Fitriano Prasetyo. Yang saya tahu sertifikat atas nama Fitriano Prasetyo diberikan memang untuk Fitriano jauh sebelum

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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)



sertifikat ini jadi. Karena almarhum merasa tidak nyaman setelah menikah dengan Tatik Moeryani.

7. Bahwa memang rumah obyek sengketa ditempati almarhum Kentot dan Tatik Moeryani.
8. Bahwa almarhum Kentot Prawiyanto meninggal tanggal 28 Februari 2007 karena sakit.
9. Bahwa pembelian tanah rumah tersebut sejak penawaran hingga kesepakatan harga dilakukan Kentot Prawiyanto dengan Penggugat dan sebagian uangnya milik Penggugat, saya tidak tahu. Yang jelas pembelian rumah itu dilakukan Kentot dan Tatik Moeryani karena mereka sudah serumah walaupun belum menikah secara resmi dan masih kontrak di Manisrejo. Dan jelas tidak mungkin kalau Penggugat tidak tahu balik nama rumah tersebut atas nama Fitriano Prasetyo. Dari awal Tatik Moeryani mengetahuinya tapi tidak melakukan perlawanan apapun.
10. Bahwa pengurusan AJB di hadapan notaries Ibu Asni Arpan, SH.PPAT dan pengurusan balik nama sertifikat mustahil Penggugat tidak mengetahui karena dari awal juga Kentot Prawiyanto bercerita sudah sering terjadi percekocokan dan kurang harmonis.
11. Bahwa semasa hidupnya Kentot Prawiyanto pernah menjaminkan sertifikat obyek sengketa tersebut kepada Santoso dan memberitahu hal tersebut kepada saya.
12. Bahwa sebelum meninggal Kentot Prawiyanto menelepon dan memberitahu bahwa sertifikat dijaminkan ke Pak Santoso dengan pinjaman Rp.10.000.000,- sudah diangsur Rp.5.000.000,- dan saya disuruh menyimpannya kalau sudah dilunasi.
13. Bahwa setelah almarhum meninggal, yang mengambil sertifikat tersebut adalah keluarga almarhum yaitu Sdr. Prakoso (adik almarhum), Sdr. Totok Priyanto Wibowo (adik almarhum, dan Ibu Nuk Sritanti (bibi almarhum) ikut serta Fitriano Prasetyo dan saya mengantarkannya.
14. Bahwa perkara pidana yang dilaporkan oleh Penggugat berkaitan dengan akte kelahiran sudah inkraecht.
15. Bahwa sekitar bulan Juli 2017 tidak benar saya dan Fitriano Prasetyo secara melawan hukum dengan cara merusak kunci pagar rumah kemudian memasuki dan menguasai obyek sengketa karena sebelumnya Fitriano Prasetyo datang ke rumah Tumpak Manis bertemu dengan Penggugat dan meminta ijin dan mengatakan bahwa rumah akan dijaminkan ke bank untuk biaya sekolah. Saudara Penggugat menjawab



ya dan menyuruh Fitriano untuk bilang ke saya supaya datang menemuinya. Besoknya saya datang diantar oleh tetangga sebelah rumah yang namanya Bu Tris dan berbicara baik-baik. Saudari Tatik mengatakan bahwa dia juga ingin mengelola uang pinjaman bank tersebut dan saya meng-iya-kan. Kemudian Penggugat mengajak bertemu lagi jam 12 siang untuk berbicara secara pribadi 4 mata karena alasannya mengantar ibunya ke dokter., ternyata jam 12 siang saya ditelepon oleh seseorang yang bernama Lilik Indarto Gunawan untuk bertemu mewakili Penggugat. Kami bertemu di rumah saya dan saya tanya apa maksudnya. Pak Lilik hanya mengatakan bahwa Penggugat merasa itu rumahnya. Hanya itu. Kemudian saya menitip pesan kalau saya telepon atau WA tolong dijawab. Tapi pada kenyataannya pesan saya tidak pernah diindahkan. Ditelepon tidak pernah mengangkat, di WA tidak pernah menjawab.

16. Bahwa semenjak itu, Penggugat meninggalkan rumah obyek sengketa dan tidak bisa dihubungi, saya menunggu sampai dengan 3 bulan. Kemudian sertifikat atas nama Fitriano diblokir tanpa ada kejelasan. Saya menunggu sampai blokir tersebut dibuka. Sebelum memasuki rumah itu, Fitriano telah meminta ijin melalui surat RT, RW dan Kelurahan. Pada saat membuka rumahpun disaksikan oleh tetangga dan kemudian menunggu saudara Penggugat yang tak pernah ada kabar beritanya dan tidak pulang ke rumah.
17. Bahwa setelah blokir terbuka, rumah tersebut laku terjual dan dibeli oleh saudara Rimbot Hatoguan Nababan sebesar Rp.400.000.000,-. AJB dilaksanakan di Ibu Asni Arphan, SH selaku notaris dan tidak ada kendala. Kemudian saudara Penggugat mengajukan gugatan perdata ini.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat I dan II kemukakan ada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan.

1. Tergugat I dan II menolak seluruh dalil gugatan kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I dan II.
2. Menolak Tergugat I karena merasa tidak ada relevansinya dengan pokok gugatan karena apa yang Tergugat I lakukan hanya melindungi anaknya yang pada saat itu masih kecil. Sedangkan anak tersebut sudah dewasa dan dapat bertindak secara hukum sendiri dan bahwa gugatan Penggugat tidak ada alasan hukum dan bukti.



Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I dan II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia memeriksa serta mengadili perkara dengan seadil-adilnya.

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tertugat I dan II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III tidak mengajukan jawabannya dikarenakan Tergugat III dalam proses mediasi dan setelahnya tidak pernah hadir lagi di persidangan atau menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingannya walaupun telah dipanggil secara patut sebagaimana relas panggilan tanggal 19 Oktober 2018 untuk persidangan tanggal 25 Oktober 2018 dan relas panggilan tanggal 26 Oktober 2018 untuk persidangan tanggal 1 November 2018 sehingga Majelis berpendapat Tergugat III telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya dalam perkara ini I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Endang Tri Wahyuni (Tergugat I), Fitriano Prasetyo (Tergugat II) dan Asni Arpan, SH (Turut Tergugat II);
2. Bahwa Tergugat IV mengenal Penggugat dan Kentot Prawiyanto sebagai suami istri yang tidak memiliki anak, berawal saat pertengahan tahun 2004 Penggugat dan suaminya Kentot Prawiyanto membeli tanah dan rumah milik Tergugat IV yang terletak di jalan Tumpak Manis I B/ 02 RT. 040 RW. 011 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
3. Bahwa saat pembelian tanah dan rumah, mulai tawar menawar harga sampai pembayaran dilakukan oleh Penggugat dan suaminya Kentot Prawiyanto;
4. Bahwa setelah tawar menawar antara Tergugat IV dan Penggugat kemudian harga yang disepakati adalah Rp. 40.000.000,- dengan cara pembayaran, Penggugat saat itu menyerahkan kepada Tergugat IV uang Rp. 5.000.000,- sebagai uang muka dan sisanya Rp. 35.000.000,- dibayar Penggugat kepada Tergugat IV beberapa hari kemudian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat IV menandatangani blangko akte jual kosong dirumah Tergugat IV, karena saat itu suami Penggugat Kentot Prawiyanto datang kerumah Tergugat IV menyodorkan blangko akte jual kosong untuk ditandatangani Tergugat IV, sehingga Tergugat IV tidak mengetahui apa yang selanjutnya tertuang dalam akte jual beli tersebut;
6. Bahwa Tergugat IV pernah menanyakan kepada Kentot Prawiyanto, "mengapa tidak tanda tangan di hadapan PPAT", dijawab Kentot Prawiyanto katanya: "tidak perlu karena sama saja", dengan alasan itu Tergugat IV mau menandatangani;
7. Bahwa Tergugat IV dalam jual beli tersebut tidak pernah menghadap PPAT pembuat akte jual beli sehingga Tergugat IV tidak mengetahui siapa PPAT yang membuat akte jual beli;
8. Bahwa dalam jual beli tersebut Penggugat dan Kentot Prawiyanto tidak pernah mengemukakan kepada Tergugat IV pembelian tanah dan rumah tersebut untuk Fitriano Prasetyo (Tergugat II);
9. Bahwa setelah penandatanganan akte jual beli selanjutnya tentang pengurusan balik nama sertifikat di kantor Badan Pertanahan Kota Madiun, Tergugat IV tidak mengetahui;
10. Bahwa Tergugat IV bersedia menandatangani akte jual beli lagi dengan Penggugat apabila akte jual beli yang pernah Tergugat IV tandatangani dinyatakan batal;
11. Bahwa dari uraian diatas TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Tergugat IV bersedia menandatangani akte jual beli lagi dengan Penggugat apabila akte jual beli yang pernah Tergugat IV tandatangani dinyatakan batal;
2. Mohon agar Pengadilan Negeri Madiun memberi putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat tanggal 16 Agustus 2017 yang teregister dalam perkara perdata No.29/Pdt.G/2017/PN.Mad.;

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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 Gugatan Penggugat **error in persona**, hal ini dapat dilihat dari Gugatan Penggugat yang mendudukan Tergugat V sebagai Tergugat, yang dalam faktanya Tergugat V tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi diatas mohon dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa benar dalil Penggugat pada point 27, Tergugat V telah membeli objek sengketa tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris (Turut Tergugat II);
3. Bahwa benar dalil Penggugat point 28, saat ini Tergugat V memang menguasai dan melakukan pembongkaran/renovasi terhadap objek sengketa tersebut ;
4. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada point 29 dan 30 sudah sepatasnya ditolak, Tergugat V menguasai obyek sengketa tersebut atas dasar jual beli yang sah dan dilakukan dihadapan Notaris (Turut Tergugat II), serta jual beli yang dilakukan sesuai dengan prosedur/ aturan yang berlaku dan juga harga yang yang disepakati kedua belah pihak merupakan harga yang wajar ;
5. Bahwa dalil Penggugat pada point 31 sudah sepatutnya ditolak, Tergugat V berhak atas objek sengketa tersebut, Tergugat V melakukan Penguasaan dan Pembongkaran objek tersebut dengan dasar Jual Beli yang sah ;
6. Bahwa Tergugat V memiliki hak atas Obyek Sengketa tersebut, maka sudah sepatutnya ditolak untuk dilakukan sita jaminan;
7. Bahwa Tergugat V termasuk pembeli Rumah dan Tanah yang beretikad baik maka perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum. Vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No.1230 K/Sip/1980 "Pembeli yang beretikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan adalah sebagai berikut :

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat V ;

DALAM PROVISI:

1. Menolak tuntutan provisi penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat, atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa turut tergugat I belum pernah menerima salinan Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap atas pembatalan Akta Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama FITRIANO PRASETYO (TERGUGAT II)
- Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2008 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk dan Pencatatan Sipil Pasal 102 bahwa :
 1. Pencatatan Pembatalan Akta Pencatatan Sipil dilakukan oleh Pejabat Pencatatan Sipil pada Instansi Pelaksana atau UPTD Instansi Pelaksana yang menerbitkan Akta Pencatatan Sipil.
 2. Pencatatan Pembatalan Akta Pencatatan Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (I) dilakukan dengan syarat adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 3. Pencatatan Pembatalan Akta Pencatatan Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (I) dilakukan dengan tata cara :
 - a. membuat catatan pinggir pada Register Akta Pencatatan Sipil;
 - b. menarik dan mencabut Kutipan Akta Pencatatan Sipil ; dan
 - c. menerbitkan Akta Pencatatan Sipil sesuai dengan perintah putusan Pengadilan.
- Bahwa turut tergugat I (Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Madiun) apabila Akta Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 Tanggal 4 Mei 2001 atas nama FITRIANO PRASETYO (TERGUGAT II) jika benar akta kelahiran tersebut didasarkan pada surat keterangan kelahiran palsu maka akan melakukan Pencatatan Pembatalan Akta Kelahiran tersebut, sesudah menerima salinan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan menerbitkan kembali akta kelahiran sesuai dengan perintah putusan pengadilan.

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian jawaban dari turut tergugat I atas perkara perdata Nomor 29/Pdt. G/2017/PN Mad Tanggal 16 Agustus 2017 dan mohon Pengadilan Negeri Madiun untuk memberikan putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Semua persyaratan Akta Jual Beli lengkap antara Penjual dan Pembeli ;
2. Prosedur Hukum/Balik Nama dilakukan dengan prosedur sebagai berikut :
 - Melakukan pengecekan Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun ;
 - Pajak Pembelian dibayar ke Bank ;
 - Akta Jual Belidiketik dilanjutkan penandatanganan Akta antara Pihak Penjual (Tuan Soejoso dengan persetujuan Isteri yaitu Nyonya Warsiati) dan pihak Pembeli (Kentot Prawianto bertindak sah untuk mewakili anaknya yang masih di bawah umur yaitu Fitriano Prasetyo) di hadapan saya Asni Arpan, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
 - Akta jual beli didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun untuk dibalik nama ke atas nama pembeli yaitu Fitriano Prasetyo ;
 - Setelah sertifikat jadi atas nama Fitriano Prasetyo diserahkan kepada Bapak Kentot Prawianto selaku orang tua Fitriano Prasetyo ;

Jadi kalau ada tuduhan/sangkaan akta Jual Beli ditandatangani dalam keadaan kosong itu tidak benar/fitnah. Demikian jawaban tentang Akta Jual Beli yang saya buat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IIIII mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi
 1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal yang secara tegas diakui oleh Penggugat itu sendiri.
 2. Bahwa Penggugat mendudukan posisi Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun sebagai Turut Tergugat III adalah sebuah kekeliruan. Dalam kamus hukum pengertian Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak Penggugat. Hal ini berdasarkan pada posita/dalil yang diutarakan dalam gugatannya, tidak jelas kesalahan apa atau perbuatan apa yang dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun terhadap kepentingan Penggugat. Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond), kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan juga tidak dijelaskan dasar fakta (Ftaelijke grond) yang menyebabkan Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madiun selaku pihak Turut Tergugat III. Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduideljke en bepaalde conclusie). Atas dasar hal tersebut adalah maka gugatan ini adalah kabur (Obscuur Libels) sehingga harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

2. Terhadap Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat III menyatakan dalil yang digunakan dalam eksepsi dalam jawaban ini dinyatakan kembali/dipergunakan kembali dalam pokok perkara;
2. Turut Tergugat III menyatakan bahwa adalah benar Sertipikat Hak Milik Nomor: 3018 / Kelurahan Manisrejo Luas 201 M2 Surat Ukur Nomor : 91/Manisrejo/ 2004 Tanggal 29-7-2004 adalah atas nama FITRIANO PRASETYO;
3. Bahwa perolehan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 3018 / Kelurahan Manisrejo Luas 201 M2 Surat Ukur Nomor: 91/Manisrejo/ 2004 Tanggal 29-7-2004 atas nama FITRIANO PRASETYO tersebut berdasarkan proses Jual Beli, Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah ASNI ARPAN, Sarjana Hukum Tanggal 17 – 07 – 2004 Nomor: 193/ 2004;
4. Bahwa proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3018 / Kelurahan Manisrejo Luas 201 M2 Surat Ukur Nomor: 91/Manisrejo/ 2004 Tanggal 29-7-2004 adalah atas nama FITRIANO PRASETYO telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
5. Bahwa hingga saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 3018 / Kelurahan Manisrejo Luas 201 M2 Surat Ukur Nomor: 91/Manisrejo/ 2004 Tanggal 29-7-2004 masih tercatat atas nama FITRIANO PRASETYO;

Mendasar pada seluruh uraian jawaban Turut Tergugat III diatas, mohon Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim beserta anggota yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduideljke en bepaalde conclusie). Atas dasar hal tersebut adalah maka gugatan ini adalah kabur (Obscuur Libels).

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 November 2017;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 22 Nopember 2017 ;

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

1. Fotokopi KTP Nomor NIK : 3577035309670002, tanggal 28 Nopember 2012, atas nama Tatik Moerjani selanjutnya diberi tanda P- 1;
2. Fotokopi KTP Nomor NIK : 1250023005630002, tanggal 01 September 2006, atas nama Kentot Prawiyanto, S.H. selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor : 012/12/II/2004, tanggal 24 Januari 2004, Kecamatan Taman, Kota Madiun atas nama Tatik Moerjani dan Kentot Prawiyanto, S.H. selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Kematian Kepala Kelurahan Manisrejo Nomor : 474.3/11/413.306.5/2007, tanggal 28 Februari 2007 yang meninggal atas nama Kentot Prawiyanto, S.H. selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Putusan dari Pengadilan Negeri Kota Madiun Nomor : 10/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn, tangal 2 April 2008, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi Putusan dari Pengadilan Negeri Kota Madiun Nomor : 12/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn, tangal 9 April 2008, selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 481/DP.II/2001, tangal 4 Mei 2001, atas nama Fitriano Prasetyo selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 193/2004, tanggal 17 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 3018, tanggal 12 Agustus 2004, atas nama pemilik Fitriano Prasetyo selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9 ;
10. Fotokopi Tanda Bukti Laporan Kepolisian Resort Kota Madiun Nomor : STPL/76/VI/2017, tangal 21 Juni 2017 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10 ;

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Kwitansi dari Tatik Moerjan uang muka pembelian tanah dan rumah di Jalan Tumpak Manis IB/2 Kel. Manisrejo Kota Madiun sesuai sertipikat Hak Guna Bangunan No.1657 Rp.5.000.000,-, tanggal 12 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto kopi Kwitansi dar Tatik Moerjan uang muka pembelian tanah dan rumah di Jalan Tumpak Manis IB/2 Kel. Manisrejo Kota Madiun sesuai sertipikat Hak Guna Bangunan No.1657 Rp.35.000.000,-, tanggal 15 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda P-12
13. Foto kopi Surat Pernyataan dari Soejoso di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Bambang Widiartopo, S.H., tanggal 19 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Foto kopi surat dari Kantor Mediator A.PRAMUDIJONO & REKAN Nomor : 17/AP/III/2006 kepada Santoso dan jawabannya , tanggal 17 Maret 2007, selanjutnya diberi tanda P-14 ;
15. Fotokopi surat keterangan dari Santoso tertanggal 20 Maret 2007 selanjutnya diberi tanda P-15 ;
16. Foto kopi surat Pemblokiran SHM No.3018 Kel.Manisrejo Taman Kota Madiun atas nama : FITRIANO PRASETYO, tanggal 20 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda P-16 ;
17. Foto kopi surat Permohonan Pemblokiran Nomor : 19/Per/IP&P.Mdn/VIII/2017, tanggal 16 Agustus 2017 dari R. Indra Priangkasa kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Madiun selanjutnya diberi tanda P-17 ;
18. Foto kopi tanda terima Dokumen Nomor : 7149/2017, tanggal 21 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda P-18 ;
19. Asli cetakan foto gambar gembok dan Paving, selanjutnya diberi tanda P-19 ;
20. Asli cetakan foto gambar rumah dan gambar barang-barang , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20 ;

Bukti surat bertanda P.1, P-3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P-10, P.11, P.12, P.16, P.17, P.18, P-19 dan P-20. tersebut telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya oleh Majelis Hakim di persidangan ternyata telah sesuai dengan surat aslinya, sedang terhadap bukti surat bertanda P.2, P.9, P.13, P.14 dan P.15 merupakan fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya (fotokopi dari fotokopi) ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **NOVI PUSPITANINGRUM** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut: :

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal dan bulan lupa, pada pertengahan tahun 2004 ;saksi sedang main dirumah Bapak Soejoso, saksi disuruh menulis kwitansi jual beli yang isinya didikte oleh Pak Soejoso ;
 - Bahwa saksi disuruh menulis 2 (dua) kwitansi yaitu :
 - 1.Kwitansi transaksi uang Rp.5.juta uang DP;
 - 2.Kwitansi transaksi uang Rp.35 juta uang peluansan atas nama Ibu tatik ;
 - Bahwa ketika saksi disuruh menulis kwitansi tersebut yang ada disitu selain Pak Sujoso juga ada Bu Soejoso, Pak Kentot dan Bu Tatik ;
 - Bahwa tentang tanggal kwitansi tersebut apakah sama atau tidak saksi lupa, hanya antara kwitansi yang satu dengan yang lain jedaanya 1 (satu) minggu ;
 - Bahwa Pak Kentot dan Bu Tatik akan membeli rumah yang ditempati Pak Soejoso ;
 - Bahwa sekitar seminggu kemudian ketika saksi ada di rumah Pak Soejoso datang dua orang laki-laki, yang satu menunggu di teras dan yang masuk adalah Pak Kentot, yang diketahui saksi ketika sedang menghidangkan teh ;
 - Bahwa waktu itu Pak Kentot datang ke rumah Pak Soejoso untuk minta tanda tangannya terus Pak Soejoso bilang koq blangkonya kosong dan nggak ada blangko dari Notaris dan dijawab Pak Kentot tidak apa-apa sama saja ;
 - Bahwa Pak Soejoso kemudian mengambil ballpoin namun lalu menandatangani balngko kosong tersebut atau tidak saksi tidak tahu persis ;
 - Bahwa selanjutnya Pak Soejoso pindah dan rumah ditempati Pak Kentot dan Bu Tatik ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan tepatnya Pak Soejoso pindah demikian juga dengan kapan Pak Kentot dan Bu Tatik menempati rumah tersebut karena tahu-tahu sudah tinggal disitu ;
 - Bahwa saksi kemudian kenal dengan Bu Kentot gara-gara pesan kue kemudian tukar menukar nomor HP sehingga saksi kadang ke rumah Bu Tatik untuk ngobrol atau mengantar kue yang dipesan ;
 - Bahwa setelah ditempati Pak Kentot dan Bu Tatik rumah kemudian direnovasi antara lain pintu, teras depan dan lain-lain dan ada lantai 2 diatas ;
2. **SETIA PAMBUDI**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Kentot pada tahun 2004 waktu saksi bekerja dirumahnya kurang lebih 1 (satu) untuk mengecat rumah ;

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu rumah sudah ditempati Pak kentot sama bu Tatik ;
- Bahwa sebelum kerja di Pak Kentot saksi sudah kerja ditetangganya Pak Kentot , terus Pak Kentot bilang kalau sudah selesai pindah dirumah ;
- Bahwa pada waktu akan membeli cat di Toko besi Maju Jl.Cokoraminto Kota Madiun , saksi, Pak Kentot dan Bu Tatik ngobrol di mobil , Pak kentot mau pinjam uang ketemannya Pak Kentot namanya Pak Santoso ;
- Bahwa setelah sampai Pak Kentot bilang sama Bu Tatik untuk di mobil saja, terus Pak Kentot mengambil Sertipikat didalam tas warna hitam karena yang mengambil tas tersebut saksi lalu Pak Kentot mengambil sertipikat dimasukkan kedalam stopmaap, sertipikat apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Pak Kentot ;
- Bahwa pada waktu itu saksi tidak tahu Pak Kentot punya hutang atau tidak ;
- Bahwa saksi diantar ke Maju untuk membeli material terus Pak Kentot dan Bu Tatik pulang dan saksi ditinggal di Toko Maju terus saksi pulangya diantar temannya ;

3. **Saksi MASKAHONO LILIK SUHARIYANTO** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai RW mulai tahun 2008 dan menjabat selama 3 (tiga) periode mulai 2008-2011, 2011-2014, 2011-2017, membawahi 6 RT, yaitu RT 40-44, dan RT 55 dan ada 240 KK ;
- Bahwa saksi tahu tentang obyek sengketa, rumah ini terletak di RT 40 RW 11 di Jalan Tumpak Manis 1B/02 Kel.Manisrejo, Kec.Taman Kota Madiun;
- Bahwa rumah tersebut sekarang dalam kondisi kosong ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tatik Murjani sekitar tahun 2003 karena sebagai tetangga, jarak rumah saksi dengan Bu Tatik ada 2 (dua) rumah dan rumah saksi di Sumo Manis No.3 dalam satu deret dan Bu Tatik tinggal dengan suami yang bernama Pak Kentot ;
- Bahwa sekarang ini menurut Bu Tatik ia tinggal di Ponorogo ;
- Bahwa obyek sengketa dulunya adalah rumah Pak Soejoso dan kondisi rumah masih biasa belum ada renovasi ;
- Bahwa kondisi rumah sekarang berbeda jauh, sudah ada perubahan, sudah ada tingkatnya dan sekarang sudah perbaikan yang punya pemilik yang baru ;
- Bahwa terjadi pembongkaran pada bulan Juli tahun 2017 ;

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada informasi dari dari warga pada tahun 2017 pada waktu itu masih ditempati Bu Tatik terjadi pembongkaran gembok dimana gembok dirusak dan diganti gembok yang baru ;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengganti gembok ;
 - Bahwa terhadap gembok yang dirusak tersebut Bu Tatik datang dirumah mengecek gembok yang baru dan Bu Tatik tidak merusak gembok tersebut
 - Bahwa rumah dibongkar oleh Tergugat V yang orang Batak akan tetapi saksi tidak tahu namanya ;
 - Bahwa ketika dibongkar saksi pernah menanyakan “ Dibongkar Mas....” dan dijawab “ Iya “ oleh Tergugat V ;
 - Bahwa setahu saksi barang-barang Penggugat dikumpulkan ditempat garasi dan saksi kemudian telpon Bu Tatik tentang hal itu ;
 - Bahwa tahun 2015 masih ada aktifitas namun tahun 2016 Penggugat sudah jarang di rumah obyek sengketa dan sejak tahun 2017 sudah tidak ada aktifitas dirumah obyek sengketa;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Kentot dan Bu Tatik pada tahun 2003, sebelum saksi menjadi RW:
 - Bahwa Penggugat secara administratif masih tinggal alamat di tumpak Manis ;
 - Bahwa saksi tidak mendengar ada ijin dari RT, namun Pak RT bilang mau ada yang menempati rumah tersebut tapi tidak tahu siapa namanya dan yang mau tinggal melapor ;
 - Bahwa tentang jual beli Tergugat V melapor Pak RT dan saya selaku RW ;
 - Bahwa tempat tinggal saksi dekat dengan rumah Bu Tatik dan pada waktu menempati rumah ada syukuran karena saksi juga di undang ;
 - Bahwa Pak Kentot meninggal pada tahun 2007 ;
 - Bahwa dalam perkawinan Pak Kentot sama Bu Tatik setahu saksi tidak mempunyai anak ;
 - Bahwa saksi tidak tahu Pak Kentot dan Bu Tatik bawa anak kecil ;
4. **Saksi SHERLY SANDRA EKA VITA**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi pernah mengambil foto gambar rumah sebagaimana bukti Penggugat dengan menggunakan HP Samsung miliknya pada tahun 2017 sebelum lebaran ;
 - Bahwa terhadap foto-foto yang diajukan sebagai bukti oleh Penggugat menurut saksi urutan pengambilannya sebagai berikut : 1.Barang-barang dulu,

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gambar rumah waktu di gempur, 3. Atap loteng, 4. Gambar gembok, sedang foto Paving saksi tidak tahu siapa yang memfoto ;

- Bahwa saksi dimintai tolong oleh Bu Tatik karena waktu itu berada di Ponorogo ;
- Bahwa Bu Tatik adalah teman sekelas di IPS, teman main, teman satu geng saksi sewaktu sekolah dulu ;
- Bahwa pada tahun 2012 kalau ke Madiun saksi tidur di rumah Bu Tatik lalu ketika anak saksi diterima di Poltek Madiun Tahun 2016 pertengahan Juli saksi kontrak rumah di Griyo Gading Indah ;
- Bahwa Bu Tatik pernah cerita kalau rumah tersebut dalam sengketa ;
- Bahwa ketika ditelpon oleh Bu Tatik yang panggil saksi bedes minta tolong saksi untuk mengambil foto rumahnya , katanya gembok di rusak, barang-barang di keluarkan dan rumahnya di gempur-gempur ;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat :

1. Fotokopi KTP atas nama Fitriano Prasetyo Nomor : 3577031901990003 tanggal 26 Januari 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI.TII-1;
2. Fotokopi Surat keterangan Nomor : 3577031006/SURKET/01/161017/0001, tanggal 16 Oktober 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI.TII-2 ;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3577032104078450, tanggal 18 Juli 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI.TII - 3 ;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 481/DP.II/2001, tanggal 4 Mei 2001, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI.TII - 4 ;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor : 3018 , tanggal 12 Agustus 2004, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI.TII-5;
6. Fotokopi surat tulisan tangan Kentot Prawiyanto yang ditujukan Tiyo selanjutnya diberi tanda TI.TII-6;

Bukti surat bertanda T.I.TII - 1 sampai dengan T.I.TII-6 tersebut telah bermeterai cukup, yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I.TII.-5 yang merupakan fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **YUNI ASTUTI** , yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi bertetangga dengan Pak Kentot dan Bu Tatik dan jaraknya dekat hanya ada lapangan, rumah Pak Kentot pojok Timur Manisrejo II ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Kentot dan Bu Tatik ;
 - Bahwa suami saksi sering ngobrol dengan Pak Kentot dimana pada suatu Malam Minggu setelah setahun menempati rumah yang dibelinya saksi pernah mendengar Pak Kentot bilang mau mengibahkan rumah ke Mas Tyo dan dijawab oleh suami saksi bisa ;
 - Bahwa yang dimaksud dengan Tyo adalah anak Pak Kentot yang merupakan teman di sekolah TK anak saksi ;
 - Bahwa Pak Kentot pernah mengajak Tyo kerumah saksi terus saksi bilangLho ini kan teman anak saya yang bernama Afifah ;
 - Bahwa setelah tahu Tyo anak Pak Kentot, Tyo sering main ke rumah saksi ;
 - Bahwa Tyo tinggal dirumah Pak Kentot ;
 - Bahwa saksi tidak tahu Tyo anak siapa karena yang saksi tahu Tyo adalah anak Pak kentot ;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah orang lain tahu Pak Kentot mau melakukan hibah ;

2. **DHANNYEL HENKY SANTOSO** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa pada tanggal dan bulan lupa di tahun 2017 saksi mengantar Bu Endang mengecek ke BPN sertifikat atas nama Tyo ;
 - Bahwa saksi tidak ikut masuk dan hanya diluar kantor ketika mengantar ;
 - Bahwa Bu Endang bekepentingan ke BPN karena akan menjual rumah ;
 - Bahwa saksi disuruh Bu Endang untuk mencari pembeli rumah yang akan dijual;
 - Bahwa saksi sebelumnya pernah melihat rumah yang akan dijual dan yang tertarik akan membeli adalah Rimhot (Tergugat V) ;
 - Bahwa pada waktu jual beli terjadi tawar menawar dan diperoleh kesepakatan harga Rp. 400 juta ;
 - Bahwa ketika di ajak ke BPN diperoleh keterangan tidak ada permasalahan dengan sertifikat tersebut dan hal itu disampaikan Bu Endang kepada saksi;
 - Bahwa pada waktu proses jual beli menggunakan PPAT Bu Asni Arpan, waktu itu Tyo sedang ke Surabaya ;

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi saksi dalam proses jual beli yang ikut tanda tangan di Kantor PPAT, dan saksi satunya lagi adalah isteri saksi ;
- Bahwa pada waktu Rimhaot melihat rumah yang membuka pintu rumah adalah Tyo dan tidak ada perusakan kunci, rumah berisi barang-barang namun saksi tidak tahu isinya karena tidak ikut masuk dan hanya diluar rumah ;
- Bahwa pada waktu serah terima uang saksi ada dan penyerahan dilakukan 2 kali, yang pertama sebesar Rp.20 Juta didepan Ibu Asni Arpan ada Rimhot, Ibu Endang, Istri saya yang menerima uang Ibu Endang , Tyo tidak ada karena ke Surabaya, kemudian yang kedua Tyo ada dan yang menerima uang adalah BU Endang ;
- Bahwa Tyo tanda tangan di Akta Jual Beli dan ketika saksi bertanda tangan saksi sempat membaca ;
- Bahwa pembayaran dilakukan dengan cara transfer melalui SMS Banking melalui HP dan saksi melihat transaksi itu ;
- Bahwa rekening yang dituju dalam pembayaran adalah rekening Bu Endang ;
- Bahwa saksi tidak ingat Bu Endang ikut tanda tangan atau tidak ;
- Bahwa pada waktu tanda tangan Akta Juala Beli saksi tidak tahu berapa umur Tyo namun Tyo sudah kuliah ;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul rumah tersebut ;
- Bahwa yang mengeluarkan barang-barang yang ada di dalam rumah adalah Pak Rimhot ;
- Bahwa saksi tidak mengenal Kunto Supriyono dan Sunarto dan waktu tanda tangan mereka tidak ikut tanda tangan ;
- Bahwa saksi lupa apa yang ditanda tanganinya dalam proses jual beli;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat :

- Foto kopi Akta Surat Pernyataan Tergugat IV di hadapan Notaris Bambang Widiartopo, SD.H. Nomor 26 tanggal 19 Juni 2007 yang selanjutnya diberi tanda TIV.1 ;

Bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan bermeterai cukup ;

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut di atas Tergugat IV tidak mengajukan bukti lain;

Meimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat V telah mengajukan bukti surat :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3018, tanggal 12 Agustus 2004, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.V-1;
2. Fotokopi Ikatan Jual Beli dari Notaris Asni Arpan,SH Nomor : 30, tanggal 22 Juni 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.V-2;
3. Fotokopi Kwitansi dari Bpk. RIMHOT HATOGUAN NABABAN Pemberlian sebidang tanah dan bangunan di Jln. Tumpak Manis Ib/2 sebesar Rp.375.000.000,- , tanggal 10 Juli 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.V-3 ;
4. Fotokopi Kwitansi dari Bpk. RIMHOT HATOGUAN NABABAN untuk pembayaran uang pajak beli Rp.15.288.000, uang pajak jual Rp.9.144.000,- dan biaya balik nama Rp.3.000.000,- total sesmuanya sebesar Rp.27.432.000 , tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.V-4 ;

Bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat V juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Saksi DEDY KRESTANTO**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut: :
 - Bahwa Rimhot (Tergugat V) pernah menyampaikan kepada saksi mau mencari rumah yang ada garasinya karena rumahnya masuk gang sehingga mobil sulit masuk ;
 - Bahwa saksi dan Bu Endang (Tergugat I) adalah sama-sama berprofesi sebagai pedagang di pasar, dimana pada tanggal dan bulan lupa di tahun 2017 Ibu Endang mengatakan kepada saksi akan menjual rumahnya untuk membiayai kuliah anaknya, Tyo ;
 - Bahwa kemudian saksi menginformasikan kepada Rimhot kalau ada rumah yang ada garasinya mau dijual dengan harga Rp. 400 juta ;
 - Bahwa kemudian ada 3 (tiga) pertemuan antara Bu Endang dan Rimhot, dimana yang pertama Bu Endang dan Rimhot bertemu di pasar dan Rimhot ingin tahu rumahnya yang berlokasi di Perumnas II Kota Madiun ;
 - Bahwa pada waktu melihat rumah yang berangkat adalah Tyo, Rimhot dan saksi, kemudian masuk kedalam rumah setelah kunci pintu dibuka oleh Tyo, ada dua lantai dan Rimhot tertarik ;

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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 ada kesepakatan harga Rp. 400 juta antara Bu Endang dan Rimhot dimana pajaknya dibayar masing-masing ;
- Bahwa saksi melihat fotocopy sertifikat yang atas nama Fitriano dan luas tanahnya 201 M² ;
- Bahwa saksi mendapat fee jual beli sebesar 2,5 persen;
- Bahwa jual beli dilakukan dihadapan Bu Asni Arpan ;
- Bahwa saksi Dhannyel hanya mengantarkan Bu Endang saja ;
- Bahwa dalam jual beli tersebut ada kesepakatan penjual akan melepas dengan harga Rp.400 juta, tanda tangan di notaris dan sudah ada Dpnya , dan ada pengikatan jual beli dan tanda tangan Tyo dengan DP Rp. 25 juta. Kekurangannya lebih kurang 2 minggu kemudian ;
- Bahwa pada waktu ke lokasi rumah ada tetangga yang datang dan Rimhot mengatakan kalau dia mau beli rumah ;
- Bahwa Bu Endang tinggal di Jalan Mangga yang nomornya saksi tidak ingat, masuk gang , dan saksi tidak tahu alasannya tidak tinggal dirumah yang akan dijual ;
- Bahwa rumah tersebut memiliki 3 (tiga) kamar, dua dibawah satu diatas dan ada meja kursinya ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu kalau rumah tersebut pernah diblokir ;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak Rimhot ke BPN ;

2. **Saksi SUNARTO** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa ikatan jual beli dilakukan pada waktu sebelum pelunasan atau balik nama ;
- Bahwa setelah jual beli dilakukan penandatanganan Akta Jual beli ;
- Bahwa saksi yang membuat akta jual beli ;
- Pada waktu itu Rimhot dan Bu Endang datang ke Notaris Bu Asni Arpan setelah itu saya disuruh Bu Asni Arpan untuk membuat ikatan jual beli antara Rimhot dengan Fitriano karena saya di kasih foto copy atas nama Fitriano ;
- Bahwa penandatanganan ikatan jual beli (IJB) itu dilakukan pada tanggal 22 Juni 2017 yang prosesnya sekitar 1 (satu) jam kemudian diserahkan ke Bu Asni Arpan kemudian Fitriano dipanggil ;
- Bahwa kemudian ada pembayaran DP sejumlah Rp. 25 sebagaimana isi Ikatan Jual Beli dan pelunasannya setelah sertipikat di cek di BPN ;
- Bahwa yang diperintahkan mengecek sertifikat ke BPN adalah teman saksi ;

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa produk dari BPN yang menyatakan sertifikat tidak ada masalah adalah sertipikat asli dicek disetempel dari BPN setelah tidak ada masalah ;
- Bahwa pengecekan sertipikat di BPN Tanggal 22 Juni 2017 sampai 5 Juli 2017 setelah tidak ada masalah di BPN dilakukan pelunasan ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi tidak tahu setelah ada pengecekan dari BPN antara tanggal 22 Juni sampai 5 Juli 2017 ada atau tidak ada pernyataan dari BPN kalau sertifikat masalah ;

Atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat V tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Meimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat :

- Fotokopi 1 (satu) bendel berkas Permohonan Akta Kelahiran dan lampiran-lampirannya serta akta kelahiran yang diterbitkan , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT1-I ;

Menimbang, selain dari bukti surat tersebut di atas Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti lain;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti ;

Meimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat :

1. Foto kopi 1 (satu) bendel berkas peralihan hak dari Soejoso kepada Fitriano Prasetyo berdasarkan jual beli , selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT III - 1 ;
2. Foto kopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1657 dan mutasinya menjadi Hak Milik Nomor : 3018, tanggal 1 April 1991 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TTIII - 2 ;

Menimbang, selain dari bukti surat tersebut di atas Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti lain;

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Desember 2017, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagai berikut:

- Obyek sengketa terletak di Jalan Tumpak Manis I B/02. , RT.040, RW.011, Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Obyek sengketa berupa tanah dan rumah berlantai 2 (dua);
- Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:
 - Utara : Bengkel Kardi ;
 - Selatan : Jalan Tumpak Manis I B ;
 - Timur : Jalan Tumpak Manis I A ;
 - Barat : rumah Wardianto;
- Bahwa yang menempati/menguasai obyek sengketa adalah Rimhot Hatogoun Nababan (Tergugat V) sedangkan untuk Endang Tri Wahyuni (Tergugat I), Fitriano Prasetyo (Tergugat II) dan Soejoso (Tergugat IV) tidak menempati obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 21 Februari 2018 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat V untuk menghentikan pembongkaran Obyek Sengketa;
2. Memerintahkan Tergugat V untuk mengosongkan Obyek Sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkan pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 180 HIR suatu putusan provisi disebut juga dengan *provisionele beschikking*, yakni putusan yang bersifat sementara atau interim award (temporary disposal) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dan apabila dilanggar diancam dengan hukuman membayar uang paksa ;

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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 gugatan provisi harus memenuhi syarat formil yaitu:

1. harus memuat dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya ;
2. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan ;
3. gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;

Meimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas terhadap provisi yang diajukan Penggugat Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap provisi yang pertama yaitu memerintahkan Tergugat V untuk menghentikan pembongkaran Obyek Sengketa, dimana hal ini telah dikemukakan dalam posita gugatan Penggugat angka 28 yang menyatakan " Bahwa setelah penjualan tersebut Obyek Sengketa beralih dan dikuasai oleh Tergugat V, dan saat ini Tergugat V melakukan pembongkaran Obyek Sengketa" namun Penggugat tidak mengemukakan urgensi dan relevansi dari provisi yang diajukan, sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis secara obyektif dapat dilihat memang ada perubahan terhadap bangunan rumah namun menurut Tergugat V hal itu dilakukan dalam rangka renovasi sehingga tidak akan menimbulkan kerugian yang besar atau kerugian yang tidak dapat diperbaiki. Sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka provisi pertama yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak dengan jelas memuat dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya, sehingga provisi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Bahwa terhadap provisi yang kedua berupa memerintahkan Tergugat V untuk mengosongkan Obyek Sengketa dalam keadaan baik dan menyerahkan pada Penggugat pada dasarnya adalah sama dengan petitum Penggugat angka 10 yang menyatakan :

" Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V ataupun siapa saja yang berhak daripadanya untuk dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada Penggugat apabila perlu dengan upaya paksa dengan bantuan alat negara"

Bahwa tuntutan provisi yang demikian adalah sudah menyangkut materi pokok perkara, dan hal tersebut bertentangan dengan syarat formil ketiga tersebut diatas sehingga provisi ini juga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, salah alamat dan tidak cermat (obscur libel) ;

Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena saya sebagai Tergugat I tidak ada relevansinya dengan gugatan ini. Saya tidak ada sangkut pautnya karena sertifikat itu adalah milik Fitriano Prasetyo secara pribadi (Tergugat II) dan Tergugat II sudah dewasa dan mampu untuk melakukan perbuatan hukum selanjutnya ;

2. Bahwa Penggugat adalah salah alamat. Jelas dalam hal ini saya Tergugat I tidak berperan melakukan tindakan hukum sendiri (error in persona)

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Penggugat **error in persona**, hal ini dapat dilihat dari Gugatan Penggugat yang mendudukan Tergugat V sebagai Tergugat, yang dalam faktanya Tergugat V tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mendudukan posisi Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun sebagai Turut Tergugat III adalah sebuah kekeliruan. maka gugatan ini adalah kabur (Obscur Libels) sehingga harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya menyatakan menolak terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat V dan Turut Tergugat III,-

Menimbang, bahwa terhadap replik yang diajukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat V dan Turut Tergugat III dalam repliknya masing-masing menyatakan tetap pada eksepsi-eksepsi yang diajukan ;

Menimbang, berdasarkan perbedaan pandangan berkaitan dengan eksepsi yang diajukan tersebut diatas Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur karena Tergugat I tidak ada relevansinya dengan gugatan ini dan eksepsi Turut Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat kabur karena mendudukan posisi Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun sebagai Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata hak untuk mengajukan gugatan adalah merupakan hak setiap orang atau badan hukum terhadap siapapun orang atau badan hukum lain yang dirasa melanggar hak orang atau badan hukum tersebut, hanya saja apakah gugatan itu selalu benar sehingga dapat diterima dan dikabulkan adalah berpulang bagaimana pihak yang dirugikan dapat membuktikan kesalahan orang yang merugikannya tersebut, hal ini selaras dengan pendapat

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan VIII, tahun 1997, Penerbit CV Mandar Maju, halaman 3, penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Sehingga dengan didasarkan pada uraian tersebut maka keberatan Tergugat I dan II dan Turut Tergugat III adalah tidak dapat diterima, karena kebenaran sebagaimana gugatan Penggugat masih perlu dibuktikan di persidangan dan sudah masuk pada pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan II, dan Turut Tergugat III tentang gugatan kabur (obscuur libel) harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat adalah salah alamat karena dalam hal ini Tergugat I tidak berperan melakukan tindakan hukum sendiri adalah tidak dapat dibenarkan karena menjadi hak Penggugat untuk menggugat siapapun yang dirasa merugikannya adapun benar atau tidaknya gugatan tersebut masih bergantung pada pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat. Demikian pula halnya dengan eksepsi Tergugat V yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona*, hal ini dapat dilihat dari Gugatan Penggugat yang mendudukan Tergugat V sebagai Tergugat, yang dalam faktanya Tergugat V tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Kebenaran akan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat V tersebut masih harus diuji dalam pembuktian yang pada muaranya menyangkut tentang pokok perkara, disisi lain perlu diingat Putusan Mahkamah Agung tanggal 4 Oktober 1972 Nomor 938K/Sip/1971, yang menyatakan "*Jual beli antara Tergugat dan Pihak ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara*" sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta eksepsi Tergugat V harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, eksepsi Tergugat V serta eksepsi Turut Tergugat III beralasan untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah obyek sengketa yang terletak di Jalan Tumpak Manis I B/02. , RT.040, RW.011, Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Bengkel Kardi
- Sebelah Timur : Jalan Tumpak Manis I.A
- Sebelah Selatan : Jalan Tumpak Manis I.B
- Sebelah Barat : Rumah Wardianto

yang merupakan harta gono gini dari perkawinan Penggugat dengan Kentot Prawiyanto dan agar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual obyek sengketa kepada Tergugat V dimana kemudian Tergugat V menguasai obyek sengketa tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah bahwa obyek sengketa perkara *a quo* adalah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpak Manis I B/02. , RT.040, RW.011, Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Bengkel Kardi
- Sebelah Timur : Jalan Tumpak Manis I.A
- Sebelah Selatan : Jalan Tumpak Manis I.B
- Sebelah Barat : Rumah Wardianto

yang tertuang dalam Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli 1991 luas 201 m²;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sahnyanya jual beli antara Kentot Prawiyanto yang merupakan suami sah Penggugat dengan Tergugat IV yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II dimana dalam jual beli tersebut Kentot Prawiyanto bertindak selaku pembeli yang mewakili kepentingan Tergugat II yang diakui Kentot sebagai anak kandungnya padahal bukan, dimana kemudian oleh Turut Tergugat III diterbitkan Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli 1991 atas nama Tergugat II yang kemudian oleh Tergugat I dan Tergugat II dijual kepada Tergugat V dimana kemudian obyek sengketa, dikuasai oleh Tergugat V, sehingga jual beli yang dilakukan atas alas hak yang tidak benar tersebut adalah tidak sah oleh karenanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat II adalah tidak sah sehingga rangkaian perbuatan jual beli sampai dengan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II disatu sisi dengan Tergugat V disisi yang

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan menurut Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V, jual beli tersebut sah karena merupakan jual beli melalui proses yang benar dan sah ;

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang mendalilkan gugatan sehingga berdasarkan pasal 163 HIR kepadanya terbeban pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P. 20 dan 4 (empat) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T I. T II - 1 sampai dengan TI. TI I- 6 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV-1 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat VI telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.V-1 sampai dengan T.V-4 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I -1

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.III – 1 sampai dengan TT.III – 2

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan didasarkan pada beberapa permasalahan yang muncul dalam mengurai perkara ini, sebagai berikut:

1. Apakah benar Endang Tri Wahyuni (Tergugat I) dan Kentot Prawiyanto adalah suami isteri dan Fitriano Prasetyo (Tergugat II) adalah anak yang diasuh dan dirawat oleh Endang Tri Wahyuni (Tergugat I) dan Kentot Prawiyanto ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tentang perkawinan Endang Tri Wahyuni (Tergugat I) dan Kentot Prawiyanto telah diakui dalam jawaban Tergugat I, dimana mereka menikah pada tanggal 23 Januari 1988 dan tidak dikaruniai anak kemudian menganggap anak dari Syaiful Arifin dan Erlina yang lahir pada tanggal 19 Januari 1999 dan diberi nama Fitriano Prasetyo (Tergugat II) dan pada tanggal 29 Juli 2003 Tergugat II resmi bercerai dengan Kentot Prawiyanto ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengakuan dari Tergugat I maka permasalahan tentang perkawinan dan status dari anak yang diasuh (Tergugat II) tidak terbantahkan ;

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Menimbang, bahwa selain pengakuan dari Tergugat I, status Tergugat II juga telah dinyatakan dalam bukti P-5 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 10/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn atas nama Terdakwa Purtini Binti Noto Pawiro (Tergugat III) yang dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana Membuat Surat Palsu, yang dalam perkara ini yang dimaksud surat palsu adalah Surat Keterangan Kelahiran No: 141/II/1999 tertanggal 19 Januari 1999 (sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang diberi tanda TT I - 1) dimana kemudian menjadi dasar diterbitkannya Surat Kelahiran No. 13/28.128/IV/2001 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kejuron untuk selanjutnya menjadi pemenuhan persyaratan permohonan Akta Kelahiran hingga kemudian terbit Akta Kelahiran Nomor : 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat (bukti T.I.T.II - 4 yang sama dengan bukti P - 7 dan TT I - 1) ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal pengakuan dan bukti-bukti tersebut di atas, hal tersebut menjadikan petitum Penggugat angka 2 yang menyatakan Tergugat II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan Kentot Prawiyanto dengan Tergugat I tidak terbantahkan sehingga petitum angka 2 ini harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa pengakuan Tergugat I dan bukti-bukti di atas pada dasarnya juga mendukung dikabulkannya Petitum angka 3 yang menyatakan Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku, namun Majelis berpendapat bahwa kewenangan Pengadilan Negeri hanya sebatas menyatakan Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan Akte Kelahiran merupakan produk dari Pejabat Tata Usaha Negara sehingga untuk dinyatakan tidak berlaku merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan perkawinannya dengan Kentot Prawiyanto yang dibuktikan dengan bukti P - 3 berupa Kutipan Akta Nikah Nomor 012/12/II/2004 tanggal 24 Januari 2004 ;

Menimbang, bahwa bukti P - 3 adalah merupakan Akta Otentik, maka oleh karena tiada bantahan atau pembuktian sebaliknya maka perkawinan Penggugat dan Kentot Prawiyanto harus diakui kebenarannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa dalam perkawinan Kentot Prawiyanto dan Tatik Moerjani (Penggugat) membeli tanah dan rumah di Jalan Tumpak Manis I B/02 RT 040 RW 011 Kelurahan Manisrejo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Taman Madiun yang kemudian menjadi obyek sengketa dan kemudian menempati rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T IV-1, yang merupakan pernyataan Tergugat IV di hadapan Notaris dimana pada angka 1 menyatakan :

- Bahwa penghadap adalah Pemilik bidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas (obyek sengketa) yang dijual kepada Kentot Prawiyanto, Sarjana Hukum (kini Almarhum) yang dalam menawar, membeli dan membayar harga jual belinya bersama isterinya yang bernama Tatik Moerjani (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat ini juga didukung oleh keterangan dari saksi Novi Puspitaningrum, yang disuruh oleh Soejoso (Tergugat IV) menulis dua lembar kwitansi jual beli rumah yaitu kwitansi transaksi uang Rp. 5.000.000,- sebagai uang DP dan kwitansi lain transaksi uang Rp. 35.000.000,- sebagai uang pelunasan keduanya atas nama Ibu Tatik ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan keterangan saksi Novi Puspitaningrum tadi Penggugat membuktikan adanya jual beli obyek sengketa dengan mengajukan bukti P- 11 berupa kwitansi tertanggal 12 Juli 2004 merupakan pembayaran uang muka sejumlah Rp.5.000.000,- pembelian tanah dan rumah di Jl. Tumpak Manis IB/2 Kelurahan Manisrejo, Kota Madiun sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1657 dan bukti P-12 berupa kwitansi tertanggal 15 Juli 2004 sejumlah Rp.35.000.000,- sebagai pelunasan pembelian tanah dan rumah di Jl. Tumpak Manis IB/2 Kelurahan Manisrejo, Kota Madiun sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1657 yang kedua bukti tersebut diterima dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap pembelian rumah dan tanah sebagaimana telah diuraikan di atas tiada pihak lawan yang membantah atau membuktikan sebaliknya sehingga hal itu harus diterima sebagai suatu fakta yang benar sehingga hal ini mendukung dalil Penggugat dalam positanya yang mendalilkan bahwa dalam pembelian tanah dan rumah tersebut, sejak penawaran, kesepakatan harga hingga pembayaran dilakukan bersama oleh Kentot Prawiyanto (almarhum) dan Penggugat, karena sebagian uang yang digunakan untuk pembelian Obyek Sengketa adalah milik Penggugat sehingga permintaan Penggugat ketika akan dilakukan balik nama sertifikat tersebut menggunakan atas nama Kentot Prawiyanto/ Tatik Moerjani;

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya mendalilkan bahwa dalam pengurusan balik nama terhadap bukti kepemilikan rumah dan tanah yang dibeli tersebut di atas Penggugat mendalilkan bahwa untuk penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Asni Arpan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Madiun (Turut Tergugat II) dan pengurusan balik nama sertifikat di Badan

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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

Pertanahan Kota Madiun (Turut Tergugat III), pengurusannya dilakukan oleh Kentot Prawiyanto (almarhum) sedangkan Penggugat tidak mengetahui ;

Menimbang, bahwa apabila meneliti terhadap bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat III, dalam bukti yang diberi tanda TT. III – 1 berupa berkas persyaratan pengajuan balik nama Buku Tanah diperoleh petunjuk bahwa bahwa dalam Akta Jual Beli , penjualnya adalah Soejoso sedang pembelinya adalah Kentot Prawiyanto yang bertindak sah mewakili anaknya yang masih di bawah umur yaitu Fitriano Prasetyo , selain itu alamat Pernjual dan Pembeli adalah sama yaitu di Jalan Tumpak Manis I B/02 RT 040 RW 011 Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman Madiun hal ini adalah merupakan suatu kejanggalan dan bertentangan mengingat fakta sebelumnya menyatakan bahwa pembayaran jual beli berdasarkan bukti P-11 dan P-12 dan keterangan saksi Novi Puspitaningrum yang membuat tanggal pembayaran dalam kwitansi pada tanggal 12 Juli 2004 dan 15 Juli 2004 sementara dalam syarat yang lain berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) atas nama Kentot Prawianto alamat yang sama tersebut sudah tercantum sejak dikeluarkannya KTP yaitu tanggal 4 Desember 2003 dan KK pada tanggal 8 Desember 2003 ;

Menimbang, bahwa salah satu syarat yang diajukan oleh Kentot Prawiyanto agar supaya dapat bertindak untuk anaknya yang masih di bawah umur yaitu Fitriano Prasetyo, Kentot Prawiyanto juga menyertakan syarat Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Fitriano Prasetyo (Tergugat II), padahal dalam pertimbangan sebelumnya menyatakan Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa jual beli yang dilakukan oleh Soejoso dan Kentot Prawiyanto didasarkan pada syarat-syarat yang tidak benar bahkan palsu yang dilakukan oleh Kentot Prawiyanto sehingga merugikan Pihak Penggugat selaku isteri Kentot Prawiyanto karena sebagaimana ketentuan dalam Bab VII tentang Harta dalam Perkawinan khususnya pasal 35 ayat (1) yang menentukan :

“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”

sehingga Majelis berpendapat bahwa Akta Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, dan memberikan hak kepada Penggugat untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut melalui Pengadilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum Penggugat angka 4 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No 3018 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman didasarkan pada Akta Jual Beli

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad

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

yang telah dinyatakan batal demi hukum sehingga Sertifikat tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku mengikat sehingga petitum gugatan Penggugat angka 5 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 Penggugat mohon untuk dinyatakan bahwa Obyek Sengketa setempat dikenal jalan Tumpak Manis I. B/02 RT 040 RW.011 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun dengan batas-batas: Timur: jalan Tumpak Manis I.A, Barat: Rumah Wardianto, Utara: Bengkel KARDI, Selatan: jalan Tumpak Manis I. B adalah merupakan Harta Gono-Gini dari perkawinan Kentot Prawiyanto (almarhum) dengan Penggugat, dan oleh karenanya Penggugat adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa pertimbangan terhadap permohonan tersebut telah dipertimbangkan dengan dikabulkannya petitum angka 4, namun terhadap pernyataan bahwa oleh karena Obyek Sengketa merupakan harta bersama/gono gini sehingga Penggugat yang berhak atas obyek sengketa Majelis tidak sependapat dikarenakan obyek sengketa merupakan harta bersama/gono gini, dimana hak dari Penggugat adalah setengah dari harta bersama /gono gini tersebut dan setengahnya adalah hak yang dimiliki oleh Kentot Prawiyanto, namun oleh karena Kentot Prawiyanto telah meninggal dunia sebagaimana bukti P- 4, maka Penggugat mempunyai hak waris janda dari Kentot Prawiyanto dan selebihnya karena Kentot Prawiyanto tidak mempunyai keturunan maka setengah dikurangi hak Penggugat selaku janda Kentot Prawiyanto menjadi hak dari ahli waris Kentot Prawiyanto yang lain sehingga petitum angka 6 harus diperbaiki ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang mohon supaya Menghukum Tergugat IV menandatangani Akta Jual Beli Baru atas Obyek Sengketa dengan Penggugat, maka dengan mengingat pertimbangan dalam petitum 6 maka yang berhak menandatangani akta jual beli yang baru dengan Tergugat IV adalah bukan hanya Penggugat namun juga ahli waris Kentot Prawiyanto yang lain sehingga petitum tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang mohon supaya Majelis memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik baru atas Obyek Sengketa menjadi atas nama pemegang hak Tatik Moerjani (Penggugat), maka berdasarkan kewenangan/kompetensi Pengadilan yang memeriksa perkara ini dimana Sertifikat Hak Milik merupakan produk Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang untuk itu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga petitum Penggugat tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang mohon supaya menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V baik secara

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat II yang diterbitkan Turut Tergugat I berdasarkan Surat Palsu yang dibuat oleh Tergugat III kemudian telah digunakan Tergugat I untuk mengambil sertifikat Obyek Sengketa dari Santoso dimana Perbuatan Tergugat I menggunakan Akte Kelahiran Nomor: 481/DP.II/2001 tanggal 4 Mei 2001 tersebut telah dilaporkan Penggugat kepada Kepolisian Resort Kota Madiun dan telah diperiksa dan diadili sesuai Putusan Pengadilan Negeri Madiun perkara pidana nomor: 12/Pid.B/2008/PN.Kd.Mn tanggal 2 April 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang salah satu amarnya berbunyi :

"Menyatakan Terdakwa ENDANG TRI WAHYUNI Binti HADI SUPADMO yang identitas selengkapnya terlampir sebagaimana tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan Akta Authentik seolah olah isinya sesuai dengan yang sebenarnya"

sehingga seharusnya Tergugat I menyadari bahwa hak yang timbul dalam Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli 1991 luas 201 m² pada diri Tergugat II adalah tidak sah, sehingga perbuatan Tergugat II yang menawarkan untuk dijual obyek sengketa dengan alasan untuk biaya sekolah Tergugat II dengan menyuruh saksi Deddy Krestanto mencari pembeli yang akhirnya terjadi jual beli dengan Tergugat V adalah bertentangan dengan hak dan merugikan orang lain yang dalam hal ini adalah Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I yang demikian itu termasuk perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II yang namanya digunakan dalam balik nama sehingga Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli 1991 luas 201 m² menjadi atas nama Tergugat II, dan seharusnya Tergugat II juga mengetahui bahwa ibunya yang mengasuh dan merawat pernah berurusan dengan pihak berwajib karena mengambil sertifikat Obyek Sengketa dari Santoso dimana Perbuatan Tergugat I menggunakan Akte Kelahiran Nomor: 481/DP.II/2001 tanggal 4 Mei 2001 untuk mengambil sertifikat Obyek Sengketa dari Santoso sehingga akhirnya diputus bersalah dan dihukum ;

Menimbang, bahwa keharusan yang seharusnya diketahui tersebut tidak dimengerti oleh Tergugat II demikian pula dengan hak yang timbul akibat namanya digunakan sebagai pemegang hak dalam Buku Tanah Hak Milik No.

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3018 adalah tidak benar karena Tergugat II bukan merupakan anak kandung dari Kentot Prawiyanto, sehingga perbuatan Tergugat melakukan jual beli terhadap obyek sengketa dikarenakan Tergugat II bukan orang yang berhak maka perbuatan Tergugat II tersebut bertentangan dengan hak merugikan pihak lain, terutama Penggugat oleh karenanya Tergugat II dapat diklasifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat V selaku pembeli obyek sengketa merasa bahwa telah membeli obyek sengketa dari Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Notaris dan jual beli dilakukan sesuai prosedur/aturan yang berlaku dan harga yang disepakati kedua belah pihak, sehingga Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 “ Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum” ;

Menimbang, bahwa pengertian pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 adalah sebagai berikut :

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara yang sah sebagaimana telah ditentukan Undang-Undang ;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - penjual adalah orang yang berhak /memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan atau ;
 - Tanah/obyek jual beli tidak dalam status sita ;
 - Tanah/obyek jual beli tidak dalam status hak tanggungan ;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan dengan pemegang hak ;

Menimbang, bahwa Tergugat V sebelum membeli obyek sengketa telah melihat obyek sengketa dengan ditemani oleh Tergugat II, dan Tergugat masuk kedalam rumah yang di dalamnya masih lengkap dengan barang-barang rumah tangga sebagaimana keterangan saksi Dhannyel Henky Santoso dan saksi Dedy Krestanto sementara rumah tersebut kosong dan Tergugat II tidak tinggal di rumah tersebut, sehingga seharusnya muncul kecurigaan akan siapa yang tinggal di rumah tersebut dan bagaimana hubungan hukumnya dengan rumah yang dihuni dan Tergugat II sebagai calon penjual, bahwa setelah terjadi akad jual beli dan

Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat akan masuk dan merenovasi rumah Tergugat mengumpulkan barang-barang yang ada dalam rumah tersebut tanpa tahu siapa pemiliknya dimana seharusnya bila lebih cermat Tergugat II bisa melakukan penelitian yang lebih baik di masyarakat maupun BPN bagaimana riwayat tanah tersebut dimana pernah dilakukan pemblokiran yang dilakukan oleh Kuasa Penggugat karena perkara pidana sehingga dari fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa Tergugat V tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dikaitkan dengan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa yang yang tidak melakukan kehati-hatian tersebut dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan Pembeli yang beritikad baik sebagaimana persyaratan di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sehingga petitum angka 9 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka kepada mereka dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah dihukum untuk melakukan suatu perbuatan maka untuk menjamin pelaksanaan dan ketaatan akan putusan bila telah berkekuatan tetap maka tuntutan dwangsom layak diterapkan secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dan besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dilakukan pemblokiran oleh Kuasa Penggugat terhadap Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli1991 sebagaimana bukti P-16, maka petitum angka 13 harus ditolak karena sifatnya adalah sama agar tidak terjadi pengalihan hak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Akte Kelahiran Nomor: 481/DP.II/2001 tanggal 4 Mei 2001 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akta Jual Beli telah dinyatakan batal demi hukum dan Buku Tanah Hak Milik No. 3018, Surat Ukur No.91/Manisrejo/2004 tanggal 29 Juli1991 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku mengikat maka kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dihukum untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitverbaar bij Voorraad), sedang syarat tentang hal tersebut sebagaimana ketentuan pasal 180 HIR tidak terpenuhi dalam perkara ini maka petitum tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan tidak semua petitum Penggugat dikabulkan maka putusan ini harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa gugatan dinyatakan dikabulkan sebagian maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak yang kalah sehingga kepada mereka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dan besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan, Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

Menyatakan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Eksepsi Tergugat V dan Eksepsi Turut Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat II bukanlah anak kandung maupun anak angkat dari perkawinan Kentot Prawiyanto (Almarhum) dan Tergugat I ;'
3. Menyatakan Akte Kelahiran Nomor 481/DP.II/2001 tertanggal 4 Mei 2001 atas nama Tergugat II yang dikeluarkan Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor: 193/2004 tanggal 17 Juli 2004 yang dibuat Turut Tergugat II di Kota Madiun atas Obyek Sengketa antara Kentot Prawiyanto (almarhum) yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat II dengan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.3018/Kelurahan Manisrejo, luas 201 m2, Surat ukur No.91/ Manisrejo/ 2004 tanggal 29 Juli 2004 atas nama Tergugat II yang diterbitkan Turut Tergugat III adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku mengikat;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Obyek Sengketa setempat dikenal jalan Tumpak Manis I. B/02 RT 040 RW.011 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Bengkel Kardi
 - sebelah Timur : Jalan Tumpak Manis I A
 - sebelah Selatan : Jalan Tumpak Manis I B
 - sebelah Barat : rumah Wardiantoadalah merupakan harta bersama/gono gini dari perkawinan Kentot Prawiyanto (Almarhum) dengan Penggugat, oleh karenanya Penggugat dan Ahli Waris Kentot Prawiyanto adalah pemilik sah atas obyek sengketa
7. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V ataupun siapa saja yang berhak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan baik pada Penggugat
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V baik sendiri-sendiri atau tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V lalai melaksanakan isi putusan sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 3.652.000,- (Tiga juta enam ratus limapuluh dua ribu rupiah) ;
12. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun, pada hari Senin, tanggal 12 Maret 2018, oleh kami, Srutopo Mulyono, S.H. sebagai Hakim Ketua, Murdian Ekawati, S.H., M.H. dan Hastuti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suparman, S.H. sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat V, dan Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat III;

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 29/Pdt.G/2017/PN.Mad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Murdian Ekawati, S.H., M.H.

Srutopo Mulyono, S.H.

Hastuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Suparman, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. ATK	: Rp	50.000,00
3. Panggilan	: Rp	2.311.000,00
4. PNBP	: Rp	40.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.150.000,00
6. Sumpah	: Rp	60.000,00
7. Redaksi	: Rp	5.000,00
8. Meterai	: Rp	<u>6.000,00</u> +
Jumlah	: Rp	3.652.000,00

(tiga juta enam ratus lima puluh dua ribu rupiah)