



PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

dr. KENYORINI, bertempat tinggal di Bugangan Utara, RT. 03 RW. 04, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fuad Hasyim, S.H., M.H., Mahmud, S.H., dan Enok Yurika Nabylaputri, S.H., M.H., masing-masing selaku Advokat/ Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Fuad Hasyim, S.H., M.H. & Rekan, yang berkedudukan di Jl. Mayjend Bambang Sugeng Km. 03, Mendolo, Kelurahan Bumireso, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, email fuadlaw78@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 255/SKK/2024/PN Wsb tanggal 12 Agustus 2024, sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **SULASIH**, bertempat tinggal di Gondang, RT. 004 RW. 017, Desa Gondang, Kecamatan Watumalang, Kabupaten Wonosobo, saat ini berada di Rumah Tahanan Negara Wonosobo Jl. Pramuka Nomor 1 Sumberan Barat, Kelurahan Wonosobo Barat, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, email bowo.mahendra@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukron Makmun, S.H., Muhammad Abdun Naja, S.H., dan Deni Apris Setiawan, S.H., masing-masing selaku Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Firma Hukum SUKMA LAW FIRM, berkedudukan di Jl. Mayjend Bambang Sugeng Km. 1, Tembelang, RT. 01 RW. 04, Rojoimo, Wonosobo, email Sukronlaw78@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0056/SUKMA/PMH/VIII/2024 tanggal 15 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 246/SKK/2024/PN Wsb tanggal 20 Agustus 2024 sebagai **Tergugat I**;

2. **KERI SANTOSA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Bismo Betengsari, Kelurahan Wonosobo Timur, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, email kericoan@gmail.com, pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sukron Makmun, S.H., Muhammad Abdun Naja, S.H., dan Deni Apris Setiawan, S.H., masing-

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing selaku Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Firma Hukum SUKMA LAW FIRM, berkedudukan di Jl. Mayjend Bambang Sugeng Km. 1, Tembelang, RT. 01 RW. 04, Rojoimo, Wonosobo, email Sukronlaw78@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0057/SUKMA/PMH/III/2024 tanggal 20 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 266/SKK/2024/PN Wsb tanggal 20 Agustus 2024, sebagai Tergugat II;

3. **SUTIJAH**, bertempat tinggal di Kauman, RT. 002 RW. 002, Kelurahan Kejiwan, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Jawa Tengah (dahulu bertempat tinggal di Bugangan Utara, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo) email gungunsup@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan Supriyadi dan Priyono Sri Gunadi berdasarkan Penetapan Ijin Kuasa Insidentil Nomor 7/SKBH/2024/2024/PN Wsb tanggal 30 September 2024 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 311/SKK/2024/PN Wsb tanggal 30 September 2024, sebagai Tergugat III;

4. **GUNAWAN SUPRIYADI**, bertempat tinggal di Dusun Kedewan, Desa Sudungdewo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo (dahulu bertempat tinggal di Sarwodadi, RT. 003 RW. 002, Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo), email gungunsup@gmail.com, sebagai Tergugat IV;

5. **Ir. SUPRIYO HADIPRAWOTO**, bertempat tinggal di Ngagelrejo Kidul 2, RT. 006 RW. 002, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, email supriyo.h06@gmail.com, sebagai Tergugat V;

6. **PRIYONO SRI GUNADI**, bertempat tinggal di Kauman RT. 002 RW. 002, Kelurahan Kejiwan, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo (dahulu bertempat tinggal di Bugangan Utara, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo) email ninnocyber@yahoo.com, sebagai Tergugat VI;

7. **SUTINI SRI HADIYATI**, bertempat tinggal di Perum Sumber Mukti Indah No. 55, RT. 003 RW. 007, Desa/ Kelurahan Sumberejo, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, email titiartilava@gmail.com, sebagai Tergugat VII;

8. **SETYOWATI SRIHASTUTI**, dahulu bertempat tinggal di Tanjung Gang 4, RT. 001 RW. 005, Desa/ Kelurahan Gempol, Kecamatan Gempol, Kabupaten

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasuruan, Provinsi Jawa Timur, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya dengan jelas dan pasti di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, email budi.handoyo3@gmail.com, sebagai Tergugat VIII;

9. **SADYONO HADI**, bertempat tinggal di Perum Bangsri Indah Blok A9, RT. 001 RW. 001, Desa Wonosari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, (dahulu bertempat tinggal di Bugangan Utara, RT. 003 RW. 004, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo) email dion.hadi@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX;

10. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Pasukan Ronggolawe Nomor 25, Kelurahan Wonosobo Timur, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, email pmpp.kantahwonosobo@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arif Rochman Chakim, A.Ptnh., Umar Mustofa, S.Sos., Farchatun, S.Kom., Farizal Setiawan, S.Kom., Yudistira Andriyanto dan Astrianto Wudira, masing-masing selaku pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.02/386-33.07/VIII/2024 tanggal 19 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 265/SKK/2024/PN Wsb tanggal 20 Agustus 2024, sebagai Turut Tergugat I;

11. **AGUNG TRI WIBOWO**, bertempat tinggal di Gondang, RT. 017 RW. 014, Desa Gondang, Kecamatan Watumalang, Kabupaten Wonosobo, sebagai Turut Tergugat II;

12. **YENNY IKA PUTRI HARDIYANIWATI, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Letjen S. Parman Nomor 63, Kelurahan Pagerkukuh, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wonosobo, sebagai Turut Tergugat III;

13. **PT. BPR ARTHA MERTOYUDAN CABANG WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Angkatan 45 Nomor 12 Kelurahan Wonosobo Timur, Kecamatan Wonosobo Kabupaten Wonosobo, email bpram.plkhusus@yahoo.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janu Iswanto, S.H., M.H., Saji, S.H., M.H., dan Dwi Handoko, S.H., M.H., masing-masing selaku Advokat/ Legal Officer PT. BPR Artha Mertoyudan Kantor Pusat, yang berkedudukan di Jalan Mayjend Bambang Soegeng A-6 Mertoyudan, Kabupaten Magelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo di bawah register nomor 278/SKK/2024/PN Wsb tanggal 3 September 2024, sebagai Turut Tergugat IV;

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan secara *e-court* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 12 Agustus 2024 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb, telah mengajukan gugatan sebagaimana perubahannya sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar bulan Februari tahun 2020, sewaktu Penggugat membutuhkan rumah untuk dibeli, Tergugat I menawarkan jasanya sebagai makelar untuk mencari rumah seperti yang dibutuhkan Penggugat, setelah diberikan beberapa pilihan rumah yang hendak dijual namun Penggugat belum cocok, kemudian Tergugat I menawarkan rumah tinggal yang masih menjadi milik bersama ahli waris almarhum Bapak P. Soetaryo Hadi yaitu Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX yang terletak di pinggir jalan raya arah menuju Dieng, tidak jauh dari kota Wonosobo;
2. Bahwa setelah melihat kondisi rumah dengan diantarakan Tergugat IX, Penggugat merasa cocok, kemudian Penggugat disarankan menghubungi anggota keluarga yang lain yaitu Tergugat IV sebagai yang dipercaya mewakili seluruh keluarga, sewaktu Penggugat menghubungi Tergugat IV melalui telepon, Tergugat IV menyatakan kalau masalah rumah rembugannya dengan Tergugat I, sehingga Penggugat menghubungi Tergugat I kembali, setiap kali bertemu, Tergugat I selalu meyakinkan kembali kalau Tergugat I sudah dipasrahi oleh pemilik rumah, oleh karenanya negosiasi masalah rumah milik ahli waris almarhum Bapak P. Soetaryo Hadi, harus dengan dirinya, membuat Penggugat semakin yakin bahwa pemilik rumah telah mempercayakan negosiasi rumahnya kepada Tergugat I;
3. Bahwa rumah sebagaimana dimaksud adalah berupa sebidang tanah dan bangunan rumah Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : Rumah dinas Pengadilan Negeri.
- Sebelah Timur : Rumah dinas Pengadilan Negeri.
- Sebelah Selatan : Haryono.
- Sebelah Barat : Jalan Raya ke Dieng.

Terletak di Bugangan Utara, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut obyek sengketa.

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



4. Bahwa setelah tawar menawar harga, akhirnya Penggugat dan Tergugat I sepakat harga pembelian rumah obyek sengketa adalah sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
5. Bahwa setelah ada kesepakatan harga, kemudian Penggugat mengajukan pembiayaan kepada Bank Mandiri Syariah (BSM) Cabang Banjarnegara (sekarang BSI Banjarnegara), kemudian petugas BSM menindaklanjuti dengan mengecek rumah yang akan dibeli Penggugat tersebut, yang saat itu di rumah obyek sengketa bertemu dengan Tergugat IV sebagai salah satu pemilik dan Tergugat I sebagai makelarnya, sementara Penggugat tidak sempat ikut dalam pertemuan tersebut karena kesibukan bekerja di rumah sakit;
6. Bahwa dari pengajuan pembiayaan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada BSM, telah disetujui pencairan pembiayaan sebesar Rp951.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu juta rupiah) dengan penandatanganan Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah No. 22/III/11454/0348/FF01/MRBH tanggal 27 Maret 2020;
7. Bahwa setelah pencairan pembiayaan dan uang masuk ke rekening Penggugat, kemudian, pada tanggal 1 April 2020, dari rekening Bank Mandiri Syariah Nomor 7133420708 atas nama Penggugat ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 023 0555281 atas nama Tergugat I sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama atas pembelian rumah obyek sengketa;
8. Bahwa dengan demikian masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sementara Penggugat belum siap keuangannya, oleh karena itu untuk pelunasan pembelian obyek sengketa, antara Penggugat dan Tergugat I sepakat akan dibayar dengan menjual mobil milik Penggugat, merk Mitsubishi Type All New Pajero Sport Dakar 4X2 AT, warna hitam, No. Polisi AB 1940 NY, No. Rangka MK2KRWPNUHJ003323, No. Mesin 4N5UBT9931 tahun pembuatan 2017, kemudian pada tanggal 10 April 2020 Tergugat dan anaknya yang bernama Masrut datang ke rumah Penggugat, mengambil mobil Pajero milik Penggugat beserta STNK dan BPKB untuk dijual;
9. Bahwa beberapa hari kemudian Penggugat memberi kabar kalau mobil Penggugat telah laku, menurutnya dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun sewaktu diminta menyerahkan sisa uang penjualan mobil milik Penggugat, Tergugat I mengatakan mau dipinjam dulu untuk investasi, meskipun Penggugat tidak setuju tetap saja sisa uang tersebut tidak dikembalikan;
10. Bahwa beberapa hari setelah pelunasan pembayaran obyek sengketa, petugas dari BSM yang bernama sdr. Aziz datang menemui Penggugat

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



menyerahkan sertifikat atas obyek sengketa kepada Penggugat, namun demikian baru sekitar 3 (tiga) hari sertifikat ada pada Penggugat, Tergugat I datang ke tempat kerja Penggugat di RSUD Setjonegoro Wonosobo, mengambil sertifikat dari Penggugat, dengan dalih akan dibantu mengurus proses balik nama menjadi atas nama Penggugat, katanya proses balik nama akan repot karena harus turun waris dahulu, sementara ahli warisnya banyak dan tempat tinggalnya beberapa di luar kota, karena saat itu Penggugat masih menaruh kepercayaan kepada Tergugat I, akhirnya Sertifikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget atas nama P. Soetaryo Hadi, Penggugat serahkan kepada Tergugat I, selain itu Tergugat I juga meminta fotokopi KTP Penggugat dan meminta biaya pajak balik nama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

11. Bahwa selain telah dibayar lunas, sejak sekitar bulan Mei tahun 2020, rumah obyek sengketa telah dikuasai Penggugat, kemudian bulan Agustus tahun 2020, Penggugat mulai membangun ulang rumah, yang semula dengan luas bangunan $\pm 200 \text{ M}^2$, direnovasi total dan dibangun kembali dengan rumah baru 2 (dua) lantai, dengan luas bangunan $\pm 450 \text{ M}^2$, kemudian sejak Januari tahun 2022 Penggugat dan keluarga mulai tinggal, menetap hingga sekarang tidak pernah ada yang keberatan maupun menggugat penguasaan obyek sengketa, oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat sah sebagai pemilik atas obyek sengketa;

12. Bahwa seiring berjalannya waktu, Penggugat telah sering menanyakan mengenai proses balik nama sertifikat tanah obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat, antara lain pada tanggal 13 Oktober 2022, namun Tergugat I beralasan masih ada kekurangan pajak dan lain-lain, kemudian pada tanggal 24 Oktober 2022 Penggugat menanyakan kembali namun Tergugat I tidak menanggapi, setelah terus didesak akhirnya pada tanggal 6 Desember 2022 Tergugat I baru mengakui bahwa sertifikat obyek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I dengan menunjukan fotokopi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021, yang dibuat oleh Tergugat II, karena Penggugat marah kemudian Tergugat I menyanggapi sertifikat akan dibalik nama menjadi atas nama Penggugat dengan mengajak Penggugat menemui Turut Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membantu proses balik nama tersebut, setelah bertemu Turut Tergugat III, disepakati biaya balik nama sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) telah Penggugat bayarkan pada tanggal 16 Desember 2022, dengan harapan sertifikat benar-benar dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, apalagi sampai tanggal 22 Mei 2023, Tergugat I masih meyakinkan kalau proses balik nama hampir jadi, namun ternyata hingga

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



diajukan gugatan ini proses balik nama melalui Turut Tergugat III tidak diproses sebagaimana seharusnya;

13. Bahwa setelah Penggugat cermati ternyata dalam komparisi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021, yang dibuat oleh Tergugat II tersebut, Tergugat I telah mengaku dirinya sebagai pihak Pembeli, padahal sebagai makelar dan mestinya Penggugatlah yang sebagai pihak pembeli, karena sejak awal Tergugat I hanya sebagai makelar dalam pembelian obyek sengketa, Tergugat I telah memanipulasi persepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX, dari yang semula hanya sebagai makelar, kemudian mengaku sebagai pembeli, meskipun dalam hal ini sebenarnya Penggugat maupun petugas BSM telah memberitahu dan memperkenalkan bahwa Penggugatlah yang sebagai pembeli akan dibayar dengan pembiayaan dari BSM, demikian pula Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah kurang cermat karena tidak mampu melihat niat buruk dari Tergugat I meskipun mengetahui Penggugat yang telah menguasai obyek sengketa, sehingga dengan modal kebohongan Tergugat I, kemudian ditulis dalam komparisi akta Tergugat I sebagai pembeli, sehingga Sertipikat Hak Milik yang dulu Penggugat titipkan kepada Tergugat I untuk dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, kini justru sudah menjadi atas nama Tergugat I, perbuatan Tergugat I tersebut jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, untuk itu perlu dikoreksi secara hukum melalui putusan dengan menyatakan batal demi hukum kedudukan Tergugat I sebagai pembeli dalam komparisi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat II, kemudian menyatakan menurut hukum Penggugat sah sebagai Pembeli dalam komparisi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat II;

14. Bahwa perilaku licik dari Tergugat I, tidak hanya sampai di situ ternyata pada sekitar tahun 2023 Tergugat I dengan itikad buruknya tanpa sepengetahuan Penggugat, secara sepihak dan melawan hukum telah menjaminkan sertipikat atas obyek sengketa sebagai agunan atas kredit anaknya yang bernama Agung Tri Wibowo (Turut Tergugat II) yang saat itu baru berusia 26 tahun, kepada BPR. Artha Mertoyudan Cabang Wonosobo (Turut Tergugat IV), dan diikat dengan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat III, kemudian Turut Tergugat I telah mencatatkan Hak Tanggungan dalam sertipikat maupun buku tanah, kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan;

15. Bahwa oleh karena kedudukan Tergugat I sebagai pembeli dalam Akta Jual Beli batal, maka batal demi hukum pula pendaftaran peralihan hak tanggal 17

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, oleh karena itu Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat III juga batal demi hukum;

16. Bahwa demikian pula pendaftaran hak tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat Turut Tergugat I Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ juga batal demi hukum, untuk itu Turut Tergugat I harus diperintahkan untuk menghapusnya;

17. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat IV harus tunduk dan patuh pada putusan ini, dan diperintahkan/ dihukum menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, dan Sertipikat Hak Tanggungan yang ada padanya kepada Penggugat waktu 14 (empat belas hari) setelah putusan berkekuatan hukum tetap bilamana perlu dibebani *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terlambat melaksanakan putusan ini;

18. Bahwa kemudian agar ada kepastian hukum kepemilikan obyek sengketa maka agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencatatkan nama Penggugat dalam pendaftaran peralihan hak, pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan sertifikat pengganti;

19. Bahwa untuk memberi perlindungan hukum kepada Penggugat, agar Majelis Hakim menetapkan sita atas obyek sengketa ;

20. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);

21. Bahwa atas segala biaya yang timbul atas perkara ini mohon untuk dibebankan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Berdasar hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo untuk berkenan membuka sidang guna memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat serta memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I bertindak dalam kapasitas sebagai makelar dalam jual beli obyek sengketa, telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) pada tanggal 1 April 2020

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



dan telah menerima satu kendaraan roda empat merk Mitsubishi Pajero Dakar warna hitam tahun 2017 berikut surat-suratnya pada tanggal 10 April 2020 sebagai pembayaran yang sah;

3. Menyatakan menurut hukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sebagai penjual telah menerima lunas pembayaran atas pembelian obyek sengketa oleh Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan batal demi hukum kedudukan Tergugat I sebagai pembeli dalam komparasi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat II;

6. Menyatakan menurut hukum Penggugat sah sebagai pembeli dalam komparasi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat II;

7. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah, Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, dengan batas-batas tanah:

- Sebelah Utara : Rumah dinas Pengadilan Negeri.
- Sebelah Timur : Rumah dinas Pengadilan Negeri.
- Sebelah Selatan : Haryono.
- Sebelah Barat : Jalan Raya ke Dieng.

Terletak di Bugangan Utara Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;

8. Menyatakan batal demi hukum pendaftaran peralihan hak tanggal 17 Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ oleh Turut Tergugat I;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat II yang telah menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan hutang/ kredit kepada Turut Tergugat IV, adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

10. Menyatakan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ yang dibuat Turut Tergugat III batal demi hukum;

11. Menyatakan pendaftaran Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat dan diterbitkan Turut Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, batal demi hukum;

Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum kepada Turut Tergugat IV untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas \pm 239 M², dan Sertipikat Hak Tanggungan yang ada padanya kepada Penggugat, paling terlambat 14 (empat belas) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum kepada Turut Tergugat IV untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terlambat melaksanakan putusan ini;
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menghapus pendaftaran peralihan hak tanggal 17 Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, berikut pendaftaran pembebanan pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas \pm 239 M², paling terlambat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan sertipikat pengganti;
15. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencatatkan nama Penggugat dalam pendaftaran peralihan hak, pada Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas \pm 239 M² dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap, bilamana perlu dengan sertipikat pengganti selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat;
16. Menetapkan sah sita atas obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas \pm 239 M², selama dalam pemeriksaan perkara hingga perkara berkekuatan hukum tetap;
17. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat (*Uit Voerbaar bij Vooraad*);
18. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;
19. Menentukan besarnya biaya perkara dan membebankannya kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Subsida.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan kebijaksanaan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing hadir Kuasanya sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Wonosobo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, berdasarkan ketentuan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan dilaksanakan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, Turut Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut:

Eksepsi Kompetensi Absolut.

Bahwa Pengadilan Negeri Wonosobo tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang berbunyi "*menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya*". Hal ini juga diatur dalam SEMA No. 10 tahun 2020 bahwa "*Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara*";

1. Bahwa Pengadilan Negeri Wonosobo tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa terkait dengan dalil-dalil yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut, perlu kami sampaikan bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1:

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



"Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/tidak melakukan perbuatan konkrit dalam rangka penyelenggaraan pemerintah."

Pasal 1 angka 3:

"Sengketa tindakan pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintah atau Penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan."

Pasal 1 angka 4:

"Sengketa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan."

Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 2 ayat (1):

"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo agar dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Turut Tergugat I ajukan, mohon untuk gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Wonosobo untuk memeriksa dan mengadilinya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan gugatan *a quo* ditolak atau tidak diterima; maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Turut Tergugat I mohon ke kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan untuk terlebih dahulu memberikan Putusan Sela;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan Turut Tergugat I tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat menolak dalil Eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Wonosobo tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, menurut Turut Tergugat I wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara karena gugatan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dengan merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019, menurut Penggugat apabila dicermati dalil gugatan Penggugat bukanlah gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) namun merupakan sengketa hak milik akibat adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat I sebagai subyek hukum perdata, dalam hal ini Penggugat fokus bertitik tolak dari perbuatan yang dilakukan Tergugat I, dimana Tergugat I yang telah dipercaya oleh Penggugat sebagai makelar untuk pembelian obyek sengketa milik ahli waris almarhum P. Sutaryo Hadi, setelah dibayar lunas Tergugat I hanya menyerahkan rumah (obyek sengketa) kepada Penggugat secara fisiknya saja, namun Sertipikat Hak Milik yang mestinya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, dengan serangkaian kebohongan dan kecurangan Tergugat I, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I sendiri, bahkan telah dijadikan agunan kredit kepada Turut Tergugat IV;

2. Bahwa adapun diadakannya Turut Tergugat I yang merupakan Badan dan/ atau Pejabat Pemerintah sebagai salah satu Tergugat dalam perkara *a quo*, karena Turut Tergugat I sebagai salah satu pihak yang harus tunduk dan patuh atas putusan mengenai sengketa kepemilikan tanah yang datanya ada pada Turut Tergugat I;

3. Bahwa sebagaimana [Putusan PTUN No. 221/G/2011/PTUN-JKT](#) yang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22/K/TUN/1998 jo. 16 K/TUN/2000 jo. 93/K/TUN/1996 dengan ketentuan "*Sengketa kepemilikan tanah: kaidah hukumnya adalah bahwa keputusan TUN yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang peradilan TUN, melainkan wewenang peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan*", dengan demikian perkara *a quo* jelas-jelas merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang merupakan perkara perdata, oleh karena itu berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, perkara *a quo* merupakan wewenang Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa kepemilikan dan karena Para Tergugat dan/ atau Para Turut Tergugat berkedudukan di Wonosobo, maka Pengadilan Negeri Wonosobo-lah berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup dan cap pos, berupa:

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama dr. Kenyorini NIK. 3372055904740001, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Nomor 470/365/2024 atas nama dr. Kenyorini yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kalianget tanggal 6 Agustus 2024, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi halaman dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget, yang diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Nomor 22/III/11454/0348/FF01/MRBH tanggal 27 Maret 2020, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi slip bukti transfer dari rekening Bank Mandiri Syariah Nomor 7133420708 atas nama dr. Kenyorini ke rekening Bank BCA Nomor 023 05555281 atas nama Sulasih sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) tanggal 1 April 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari print out Rekening Koran BSI Tabungan Easy Mudharabah atas nama Kenyorini periode 1 Maret 2020 sampai dengan 31 Maret 2021, yang diberi tanda bukti P-6;
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 NOP. 33.07.090.014.009-0092.0 yang terletak di Jl. Dieng Nomor 94 RT. 003 RW. 004 Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo atas nama Sutaryo Hadi, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor kosong, tanggal kosong, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Keri Santosa, S.H., M.Kn., yang diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari karbon Polis Asuransi Kendaraan Bermotor Nomor M01-07-10-2017-00002134 atas kendaraan merk Mitsubishi All New Pajero Sport Dakar 4X2 2.4 A/T, yang diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Kesepakatan Bersama Pembiayaan dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia (Perjanjian Pembiayaan) antara dr. Kenyorini dengan Maybank Finance tanggal 24 Oktober 2017, yang diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Asuransi PT. Maybank Indonesia Finance, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi print out gambar foto rumah obyek sengketa sebelum dibangun oleh dr. Kenyorini dan Pak Danang, yang diberi tanda bukti P-12;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



13. Print out bukti percakapan di akun SMS antara Penggugat dan Tergugat I sejak tanggal 13 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 13 Juli 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-13;
14. Print out bukti transfer sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari rekening BSI atas nama Kenyorini ke rekening BNI atas nama Yenny Ika Putri Hardiyaniwati, di dalam transkrip percakapan WhatsApp antara akun Kenyorini dengan Yenny, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi dari print out Informasi Mutasi Rekening Bank Syariah Indonesia periode 1 Desember 2022 sampai dengan 31 Desember 2022 atas nama Kenyorini, yang diberi tanda bukti P-15;
16. Print out bukti percakapan di akun WhatsApp antara Penggugat dan Turut Tergugat III sejak tanggal 15 Desember 2022 sampai dengan tanggal 7 Juni 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-16;
17. Print out bukti percakapan di akun WhatsApp antara Kenyorini dan Masrut (anak Tergugat I) sejak tanggal 4 April 2021 sampai dengan tanggal 12 Desember 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P-17;
18. Print out foto pertemuan antara Sdr. Aziz (pegawai Bank Syariah Mandiri), Sulasih (Tergugat I) dan Gunawan Supriyadi (Tergugat IV) yang dikirim kepada dr. Kenyorini (Penggugat) pada bulan Februari 2020, yang diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup dan cap pos, berupa:

1. Kwitansi atas nama dr. Kenyorini tanggal 1 April 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti T.I&T.II-1;
2. Fotokopi dari print out Rekening Koran BCA Nomor Rekening 2390555281 atas nama Sulasih periode April 2020, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Rekening Koran BCA Nomor Rekening 2390529719 atas nama Masrut Dwi Putra periode Mei 2020, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-3;
4. Kwitansi peminjaman uang dari Sulasih kepada Proborini yang ditandatangani oleh Proborini pada tanggal 3 Juli 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti T.I&T.II-4;
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan NOP. 33.07.090.014.009-0092.0 atas nama Sutaryo Hadi, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti T.I&T.II-5;

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



6. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Nomor 0059 atas nama Gunawan Supriyadi tanggal 3 Maret 2020, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-6;
7. Fotokopi dari fotokopi foto penyerahan SHM Nomor 913/Kalianget atas nama Soetaryo Hadi dari Gunawan Supriyadi (Tergugat IV) kepada Keri Santosa (Tergugat II), yang diberi tanda bukti T.I&T.II-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 35/2021 tanggal 2 Februari 2021, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget atas nama Sulasih, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-9;
10. Fotokopi dari fotokopi slip setor Bank Jateng tanggal 6 Desember 2022, yang diberi tanda bukti T.I&T.II-10;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup dan cap pos, berupa:

1. Fotokopi Tanda Terima dari Gunawan Supriyadi yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Keri Santosa, S.H., M.Kn tanggal 3 Maret 2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti T.III – T.IX-1;
2. Fotokopi Buku Tabungan BRI Simpedes Nomor Rekening 6999-01-012136-53-1 atas nama Sutijah Tabungan BRI Simpedes, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti T.III – T.IX-2;
3. Fotokopi dari hasil print out gambar pada saat terjadinya jual beli di kantor notaris yang diberi tanda bukti T.III – T.IX-3;
4. Fotokopi dari hasil print out gambar pada saat terjadinya jual beli di kantor notaris yang diberi tanda bukti T.III – T.IX-4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup dan cap pos, berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 913/Kalianget atas nama Sulasih, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Warkah Peralihan Hak Waris Nomor 32181/2020, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Warkah Peralihan Jual Beli Nomor 1771/2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Warkah Pendaftaran Hak Tanggungan, dan diberi tanda bukti TT.I-4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai yang cukup dan cap pos, berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Laporan Penilaian Aset atas nama Agung Tri Wibowo tanggal 1 Maret 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-1;
2. Perjanjian Kredit Rekening Koran Nomor 09201322/09002269 tanggal 16 Maret 2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-2;
3. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01335/2022, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-3;
4. Permohonan Kredit Untuk Nasabah Perorangan tanggal 28 Februari 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-4;
5. Fotokopi dari foto jaminan tanggal 28 Februari 2023, yang diberi tanda bukti TT.IV-5;
6. Risalah Rapat Komite Kredit Kantor Cabang Wonosobo tanggal 28 Februari 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-6;
7. Perjanjian Kredit Nomor 0921534/09002269 tanggal 31 Maret 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-7;
8. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 272/2023 tanggal 31 Maret 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-8;
9. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 300/2023 tanggal 27 April 2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-9;
10. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01864/2023, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-10;
11. Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Desa Kalianget, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi tanda bukti TT.IV-11;

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, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Jawaban dan Eksepsi dari Turut Tergugat I maka alasan yang menyatakan gugatan Penggugat mengandung

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



keberatan berkaitan kompetensi absolut yaitu Pengadilan Negeri Wonosobo tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mendalilkan dalam eksepsinya jika pengadilan negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, hal tersebut atas dasar jika hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alat hak yang sah;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut Penggugat telah menanggapi yang pada pokoknya mendalilkan jika gugatan Penggugat bukanlah gugatan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) namun merupakan sengketa hak milik akibat adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat I sebagai subyek hukum perdata, dalam hal ini Penggugat fokus bertitik tolak dari perbuatan yang dilakukan Tergugat I, dimana Tergugat I yang telah dipercaya oleh Penggugat sebagai makelar untuk pembelian obyek sengketa milik ahli waris almarhum P. Sutaryo Hadi, setelah dibayar lunas Tergugat I hanya menyerahkan rumah (obyek sengketa) kepada Penggugat secara fisiknya saja, namun Sertipikat Hak Milik yang mestinya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, dengan serangkaian kebohongan dan kecurangan Tergugat I, telah dibaliknama menjadi atas nama Tergugat I sendiri, bahkan telah dijadikan agunan kredit kepada Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil dari Turut Tergugat I dan Penggugat tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat *in casu* secara cermat dan teliti baik terhadap posita maupun petitumnya, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah menyusun uraian posita gugatannya secara runtut dan sejalan pula dengan petitumnya;

Menimbang, bahwa lebih dari itu setelah Majelis Hakim membaca petitum gugatan Penggugat khususnya pada petitum:

a. Petitum angka 8.

Menyatakan batal demi hukum pendaftaran peralihan hak tanggal 17 Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, dalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ oleh Turut Tergugat I;

b. Petitum angka 10.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$ yang dibuat Turut Tergugat III batal demi hukum;

c. Petitum angka 11.

Menyatakan pendaftaran Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat dan diterbitkan Turut Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, batal demi hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti terhadap maksud dan tujuan ketiga peitum di atas maka secara hukum harus dibaca permintaan pernyataan pendaftaran peralihan hak tanggal 17 Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta pendaftaran Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat dan diterbitkan Turut Tergugat I, untuk dinyatakan batal demi hukum, maka akan berimplikasi dengan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas $\pm 239 \text{ M}^2$, hal tersebut dikarenakan permintaan pernyataan batal demi hukum tersebut masing-masing terdapat dalam satu amar pembatalan sertipikat dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait pembatalan terhadap suatu sertipikat yang berkaitan dengan tanah, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut yaitu bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan](#) maka telah dijelaskan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan, sehingga berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka terhadap sertipikat yang berkaitan dengan tanah merupakan produk dari Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1 angka 14 [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan](#) telah mendefinisikan mengenai pembatalan hak atas tanah yaitu sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*;

Menimbang, bahwa kemudian menurut ketentuan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

- a. surat keputusan pemberian hak atas tanah.

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



- b. sertifikat hak atas tanah.
- c. surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Menimbang, bahwa sedangkan dalam Pasal 104 ayat (2) [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999](#), telah mengatur mengenai surat keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat:

- a. cacat hukum administratif; dan/atau
- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka terhadap pembatalan suatu sertifikat maka perlu pula diperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dimana dalam poin B Rumusan Kamar Perdata angka 2 huruf a telah menyebutkan "*Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).*";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan peraturan perundang-undangan di atas maka terhadap gugatan Penggugat *in casu* yang meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo untuk menyatakan pendaftaran peralihan hak tanggal 17 Februari 2021 yang menuliskan Tergugat I sebagai pemegang hak, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta pendaftaran Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibuat dan diterbitkan Turut Tergugat I, untuk dinyatakan batal demi hukum, yang berimplikasi dengan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 913/Kalianget Surat Ukur Tgl. 25-8-1986 No. 3924 seluas \pm 239 M², maka menurut Majelis Hakim tidak tepat diajukan ke Pengadilan Negeri melainkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN), hal tersebut sejalan pula dengan Yurisprudensi Nomor 716 K/Sip/1973 yang menyebutkan "*Pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/ pembatalan sertifikat tidak dapat diterima.*", dan Yurisprudensi Nomor 1198 K/Sip/1973 yang menyebutkan "*Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan pengadilan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat I beralasan hukum oleh karena itu harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Wonosobo menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Wonosobo tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.205.000,00 (satu juta dua ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo, pada hari Selasa, tanggal 31 Desember 2024, oleh kami, Galih Rio Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Andreas Arman Sitepu, S.H., M.H., dan Daniel Anderson Putra Sitepu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb tanggal 12 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sindra Rieffy Wardhana, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Andreas Arman Sitepu, S.H., M.H.

ttd

Daniel Anderson Putra Sitepu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Sindra Rieffy Wardhana, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Galih Rio Purnomo, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|---------------------------|---|--------------|
| 1. PNBP Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. Biaya Proses | : | Rp50.000,00; |

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Wsb



3.....	P	
anggilan	:	Rp965.000,00;
4.....	P	
NBP Panggilan.....	:	Rp140.000,00;
5.....	R	
edaksi	:	Rp10.000,00;
6.....	M	
aterai.....	:	Rp10.000,00; +
Jumlah	:	Rp1.205.000,00;
		(satu juta dua ratus lima ribu rupiah)