



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama : Sunaryo bin Djakiyo;
NIK : 3318100711790002;
TTL : Pati, 07-11-1979;
Jenis kelamin : laki-laki;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Status Perkawinan : Kawin;
Kewarganegaraan : WNI;
Pendidikan : SMA;
Alamat : Ds. Panjunan Rt. 018 Rw. 003 Kecamatan Pati
Kabupaten Pati;

Selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;

2. Nama : Umi Koti binti Sugiran;
NIK : 3318105201840008;
TTL : Pati, 12-01-1984;
Jenis Kelamin : Perempuan;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Mengurus Rumah tangga;
Status Perkawinan : Kawin;
Kewarganegaraan : WNI;
Pendidikan : SMA;
Alamat : Ds. Panjunan Rt. 018 Rw. 003 Kecamatan Pati
Kabupaten Pati;

Selanjutnya disebut sebagai Pemanding II semula Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh ACHMAD NUR QODIN, S.HI., M.H. Dkk, advokat pada:
ANQ Law Firm, alamat: Jl. Kampus UMK Kudus, Salam Residence Blok A 71
Dersalam Bae Kudus, Telp (0291) 4250681, berdasarkan surat kuasa khusus
tertanggal 14 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat
Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Lawan :

1. Nama : Sukarno bin Jasiyo;
NIK : 3318020805750002;
TTL : Pati, 08-05-1975;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Sopir;
Status Perkawinan : Kawin;
Kewarganegaraan : WNI;
Alamat : Boloagung Rt. 015 Rw. 02 Kecamatan Kayen
Kabupaten Pati;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I
Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

2. Nama : Sunarti binti Pairan;
NIK : 3318025608760001;
TTL : Tulung Agung, 16-08-1976;
Agama : Islam;
Pekerjaan : mengurus rumah tangga;
Status perkawinan : kawin;
Alamat : Boloagung Rt. 015 Rw. 02 Kecamatan Kayen
Kabupaten Pati;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II
Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

3. Nama : Kasri;
Umur : 70 tahun;
Agama : Islam;

Halaman 2 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : WNI;

Alamat : Boloagung Rt. 015 Rw. 02 Kecamatan Kayen Kabupaten
Pati;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III
Konvensi/Penggugat III Rekonvensi

Untuk lebih mudahnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut juga Para
Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi.

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Moh Mujib, S.H. Dkk, advokat pada kantor
"Pusat Bantuan Hukum DPC PERADI Semarang Korwil Pati" berkedudukan Jl.
Tondonegoro No. 5 Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan surat kuasa
khusus tertanggal 28 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para
Penggugat Rekonvensi ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, tanggal 19
Januari 2022 Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG, serta berkas perkara Pengadilan Negeri
Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021, dan surat-surat yang
bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Setelah membaca :

Surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para
Tergugat Rekonvensi tanggal 30 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 3 September 2021 dalam
register Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat merupakan teman dari Tergugat I yang mempunyai
hubungan baik sehingga Tergugat I memberikan tawaran bisnis berupa jual
beli mobil bekas kecelakaan/tabrakan yang kemudian di *repair* dan dijual
kembali.

Bahwa oleh karena bisnis jual beli mobil tersebut membutuhkan modal yang
tidak sedikit, maka Tergugat I bersama Tergugat II (isteri tergugat I) menjual
rumah dan tanah kepada Para Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:
01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi
Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno.

Bahwa terjadinya jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada tanggal 8 Oktober 2016 seharga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yaitu sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H, dan para penggugat masih mempersilahkan Para Tergugat untuk tetap tinggal di rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut tanpa adanya uang sewa atau yang lainnya dikarenakan para Tergugat meminta agar tetap tinggal hingga satu tahun berikutnya.

Bahwa setahun kemudian, Para Penggugat hendak memanfaatkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut dengan meminta baik-baik kepada Para Tergugat agar Para Tergugat meninggalkan atau mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut, tetapi Para Tergugat tidak mengindahkannya dan masih tetap menguasai rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut sejak sahnya jual beli tanggal 8 Oktober 2016 hingga sekarang padahal rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut secara hukum adalah sah milik para penggugat.

Bahwa Para Penggugat sudah melakukan upaya mediasi dengan Para Tergugat dengan disertai pemberian somasi, tetapi Para Tergugat tidak mengindahkannya dan masih tetap menguasai rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut.

Bahwa oleh karena rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut secara hukum adalah hak milik para penggugat, dan para tergugat tidak mau mengosongkannya maka perbuatan Para Tergugat yang demikian merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan para penggugat.

Bahwa adapun kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut terdiri dari kerugian materiil sebagai berikut:

Kerugian materiil: uang pembelian beserta pengurusannya (biaya notaris, PPAT dan advokat) atas rumah dan tanah SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti(obyek sengketa) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + biaya pengurusan (notaris, PPAT dan advokat) Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana kerugian materiil tersebut harus dibayar oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan.

Bahwa berdasarkan peristiwa yang diuraikan oleh Para Penggugat tersebut cukup beralasan kalau Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, sehingga Para Tergugat agar segera mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut.

Bahwa Para Tergugat telah beritikad tidak baik kepada Penggugat dengan tidak mau mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor 01300 tersebut dalam keadaan kosong, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia, sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini Para Penggugat mohon agar pengadilan berkenan untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno.

Bahwa gugatan Penggugat telah didasarkan adanya bukti-bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Para Penggugat mohon pengadilan agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno adalah sah milik Para Penggugat.
4. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno.

Halaman 5 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebagai berikut:

Kerugian materiil: uang pembelian beserta pengurusannya (biaya notaris, PPAT dan advokat) atas rumah dan tanah SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti (obyek sengketa) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) + biaya pengurusan (notaris, PPAT dan advokat) Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Yang dibayarkan oleh Para Tergugat secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 01300, luas: 1.146 M2, alamat: Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, atas nama: 1. Sunaryo, 2. Umi Koti dengan batas-batas sebelah utara: Rencana jalan, sebelah selatan: jalan desa, sebelah barat: tanah 00743, sebelah timur: tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno.
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Surat jawaban terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Eksepsi di luar kewenangan mengadili : Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- 1.1.** Bahwa, perkara *a quo* sudah pernah diajukan sebelumnya dalam perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti dan telah diputus Pengadilan Negeri Pati bahwa



gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

- 1.2.** Bahwa, kronologi peristiwa hukum gugatan perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti dengan perkara *a quo* dalam Perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN.Pti. Perbedaan terletak pada perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti bahwa peristiwa hukumnya adalah Para Tergugat melalui sdr. Hartoyo berhutang pada Para Penggugat dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, Luas 1.146 M2, alamat : Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah atas nama Sukarno Bin Jasiyo/Tergugat I dengan Jangka waktu pelunasan adalah 1 (satu) tahun terhitung tanggal 8 Oktober 2016, sehingga jatuh tempo Para Tergugat harus membayar adalah tanggal 8 Oktober 2017 sedangkan pada Perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN.Pti peristiwa hukumnya diubah menjadi Para Tergugat menjual tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, Luas 1.146 M2 kepada Para Tergugat;
- 1.3.** Bahwa, hubungan hukum sdr. Hartoyo dalam perkara *a quo* sangatlah penting karena memiliki urgensi yang mempertemukan Para Tergugat dengan Para Penggugat untuk melakukan perjanjian hutang piutang di bawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016, serta sdr. Hartoyo yang menerima sertifikat dari Para Tergugat, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 atas nama Sukarno Bin Jasiyo/Tergugat I, sebagai Jaminan Hutang telah beralih menjadi atas nama Para Penggugat tertanggal 24 November 2016 tanpa sepengetahuan Para Tergugat;
- 1.4.** Bahwa, berdasarkan fakta yang demikian sudah sepatutnya sdr. Hartoyo, alamat : Desa Panjunan RT.018 RW.003 Kecamatan Pati Kabupaten Pati, ditarik sebagai Pihak Tergugat/Turut Tergugat karena memiliki hubungan hukum dengan perkara ini maka demikian gugatan Penggugat telah nyata kekurangan pihak, sehingga Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);
- 2.** Bahwa, Eksepsi di luar kewenangan mengadili : *Eksepsi Obscuur Libell/Kabur* gugatan Penggugat, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

 - 2.1.** Bahwa, perkara *a quo* sudah pernah diajukan sebelumnya dalam perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti dan telah diputus Pengadilan Negeri Pati bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);



- 2.2.** Bahwa, kronologi peristiwa hukum gugatan perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti dengan perkara *a quo* dalam Perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN.Pti. Perbedaan terletak pada perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti bahwa peristiwa hukumnya adalah Para Tergugat melalui sdr. Hartoyo berhutang pada Para Penggugat dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, Luas 1.146 M2, alamat : Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah atas nama Sukarno Bin Jasiyo/Tergugat I dengan Jangka waktu pelunasan adalah 1 (satu) tahun terhitung tanggal 8 Oktober 2016, sehingga jatuh tempo Para Tergugat harus membayar adalah tanggal 8 Oktober 2017 sedangkan pada Perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN.Pti peristiwa hukumnya diubah menjadi Para Tergugat menjual tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, Luas 1.146 M2 kepada Para Tergugat;
- 2.3.** Bahwa, dalam pertimbangan hukum perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti hal.8, menyatakan bahwa : “dasar gugatan dan dasar tuntutan tidak sinkron antara *Posita* dengan *petitum* dimana *posita* dan *petitum* saling bertentangan. *Pada bagian posita*, Penggugat mendalilkan telah terjadi wanprestasi berdasarkan peristiwa hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dengan dasar surat perjanjian tertanggal 8 Oktober 2016 dimana Tergugat tidak membayar hutangnya kepada Penggugat dan dalam uraian *posita* termuat mengenai perbuatan melawan hukum dimana Penggugat mendalilkan Para Tergugat seharusnya menggosongkan rumah dan tanah dengan SHM No. 01300, Luas 1146 M2 alamat : Desa Boloagung Kecamatan Kayen Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah sehingga hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur oleh karena tidak sesuai antara peristiwa yang mendasari gugatan berasal dari perjanjian akan tetapi dalam *petitum* Para Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum karena Para Tergugat tidak menggosongkan tanah berikut rumahnya’;
- 2.4.** Bahwa, peralihan hak atas tanah yang diuraikan *Posita* Gugatan No. 2 dan No. 3 dalam Perkara No.69/Pdt.G/2021/PN.Pti menyatakan adanya jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah tidak sesuai fakta dalam perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti karena : Para Penggugat dan Para Tergugat telah menandatangani perjanjian hutang piutang secara di bawah tangan dibuat pada tanggal 8 Oktober 2016, dimana Para Tergugat meminjam uang pada Para Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01300,



Luas 1.146 M2, alamat : Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah atas nama Sukarno Bin Jasiyo/Tergugat I dengan Jangka waktu pelunasan adalah 1 (satu) tahun dihitung tanggal 8 Oktober 2016, sehingga jatuh tempo Para Tergugat harus membayar adalah tanggal 8 Oktober 2017, namun kemudian Jaminan Hutang Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 telah beralih menjadi atas nama Para Penggugat atas dasar akta jual beli Nomor : 455/2016 yang dibuat oleh Suharyanto, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pati tanggal 24 November 2016 (sebelum jatuh tempo pembayaran hutang) dan peralihan jual beli ini tanpa sepengetahuan Para Tergugat dan Para Tergugat belum menerima uang hutang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

2.5. Bahwa, menurut *Yurisprudensi* Putusan MARI No. 1601 K/Pid/1990 menyatakan bahwa perkara yang lahir dari suatu perikatan/perjanjian, maka akibat hukum yang ditimbulkan adalah *Wanprestasi* sehingga gugatan yang tepat untuk diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan *Wanprestasi* bukan Perbuatan Melawan Hukum.

2.6. Bahwa, berdasarkan uraian dalil dan pertimbangan hukum diatas, maka diperoleh fakta hukum bahwa gugatan Para Penggugat yang mengkategorikan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru, Gugatan Para Penggugat seharusnya Gugatan *Wanprestasi*, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *aquo* untuk menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2.7. Bahwa, pertimbangan lainnya adalah dalam *Posita* Gugatan No. 2 dan No. 3 dalam Perkara No.69/Pdt.G/2021/PN.Pti, Para Penggugat mengakui apabila sebagai Pembeli atas tanah objek sengketa namun Para Penggugat merupakan Pembeli Beritikad tidak baik karena telah mengalihkan sertifikat hak milik No.01300 milik Tergugat I sebagai jaminan menjadi milik Para Penggugat, hal ini jelas peralihan hak atas tanah menjadi kabur/tidak jelas sebab tidak sesuai sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 5 tahun 2014 *jo* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 4 tahun 2016 (selanjutnya disebut SEMA), tegas diatur bahwa dikategorikan Pembeli dengan Itikad Baik jika memenuhi syarat sebagai berikut :

“Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.

SEMA tersebut di atas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 6/Yur/Pdt/2018.

2.8. Bahwa, perjanjian hutang piutang antara Para Penggugat dan Para Tergugat terjadi pada tanggal 8 Oktober 2016 dengan jangka waktu pelunasan adalah 1 (satu) tahun yang jatuh pada tanggal 8 Oktober 2017. Akan tetapi, pada tanggal 6 Desember 2016 Sertifikat Hak Milik yang dipergunakan sebagai JAMINAN hutang oleh Para Tergugat tiba-tiba beralih kepemilikan (pemegang hak) menjadi atas nama Para Penggugat atas dasar akta jual beli Nomor : 455/2016 yang dibuat oleh Suharyanto, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pati tanggal 24 November 2016. Dari uraian tersebut, jelas menunjukkan apabila Para Penggugat pembeli beritikad buruk, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 01300, Luas 1.146 M2, alamat : Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah atas nama Sukarno Bin Jasiyo sebagai jaminan hutang piutang Para Tergugat kepada Para Penggugat;

2.9. Bahwa, secara hukum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan apabila ada perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan sertifikat milik Tergugat, maka Jaminan Sertifikat Tergugat wajib dibebani Hak Tanggungan dan diberikan catatan nilai hutangnya, serta nama pemegang Hak Tanggungan, namun faktanya Para Penggugat telah secara tidak sah membaliknama Sertifikat Milik Tergugat dengan dasar akta jual beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H.

2.10. Bahwa, berdasarkan Kaidah hukum Putusan MARI (perkara PK) No. 78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 jo Putusan MARI No. 2650 K/Sip/1982

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



tanggal 29 september 1983 jo Putusan PT. DI Yogyakarta No. 86/1981/Pdt tanggal 29 Januari 1982, yang berbunyi “akta notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang”;

2.11. Bahwa, berdasarkan uraian di atas maka hubungan hukum penggugat dengan Tergugat adalah hubungan perjanjian hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan sertifikat milik Tergugat diselubungi klausa jual beli berubah menjadi hubungan jual beli tanah maka perbuatan hukum Penggugat tidak memenuhi causa halal dalam syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata sehingga pada akhirnya perjanjian seperti itu berakibat dapat dibatalkan;

2.12. Bahwa, selain itu bertentangan dengan Pasal 1321 KUHPerdata mengenai adanya penyalahgunaan keadaan sebagaimana dikutip oleh Erwin Soedjianto Josua dari pendapat J. Satrio dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan terdapat beberapa kriteria, dalam perkara ini, penyalahgunaan keadaan terjadi : karena keadaan ekonomis dalam menghadapi kondisi keuangan yang mendesak.

Apabila pada saat kata sepakat tersebut terucap terdapat salah unsur kecacatan kehendak, maka kesepakatan tersebut menjadi tidak sempurna. Dengan adanya salah satu penyalahgunaan keadaan seperti yang Para Tergugat kemukakan di atas, maka dapat mempengaruhi keabsahan dari perjanjian antara para pihak. Perjanjian yang demikian memiliki akibat hukum berupa dapat dibatalkannya perjanjiannya;

2.13. Bahwa, oleh karena Para Penggugat bukanlah Pembeli Beritikad Baik, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan sebagai Pemilik Tanah yang Sah adalah tidak benar dan peralihan hak atas tanah milik Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat tidak beralasan hukum, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena kabur/tidak jelas;

3. Bahwa, *Eksepsi* di luar kewenangan mengadili : *Eksepsi Obscuur Libell*/Kabur gugatan Penggugat, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut;



- 3.1.** Bahwa, perkara *a quo* sudah pernah diajukan sebelumnya dalam perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti dan telah diputus Pengadilan Negeri Pati bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- 3.2.** Bahwa, dalam Pemeriksaan Setempat dalam perkara No. 23/Pdt.G/2020/PN.Pti ditemukan fakta : tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 berdiri dua bangunan yakni a. bangunan rumah (bagian depan) dan b. bangunan Gudang (bagian belakang), dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan Sawah Bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno;
- 3.3.** Bahwa, pada *Posita* Gugatan No. 2, *Petitum* No. 3 dan *Petitum* No. 6 dalam Perkara No. 69/Pdt.G/2021/PN.Pti ternyata kurang menyebutkan bangunan Gudang (bagian belakang) dan kurang/keliru menyebutkan batas-batas tanah sebelah utara dan sebelah barat, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3.4.** Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :
- a. Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.”
- b. Putusan MA No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan: “Di pertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata a tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima.”
- 3.5.** Bahwa, berdasarkan fakta di atas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena *Obscuur Libell*/Kabur gugatan Penggugat karena kurang menyebutkan bangunan Gudang (bagian belakang) dan kurang/keliru menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa;

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa, segala uraian Jawaban Para Tergugat pada bahagian eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan (*in herent*) dengan Jawaban mengenai pokok perkara serta dianggap termuat dan terbaca kembali pada bagian pokok perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
3. Bahwa, dalil Posita Gugatan No. 1 tidak benar, yang benar adalah Tergugat I memiliki usaha jual beli mobil bekas, Tergugat I pernah menawarkan bisnis kepada sdr. Hartoyo, akan tetapi Tergugat I tidak pernah menawarkan bisnis kepada Para Penggugat karena tidak mengenalnya dan Para Penggugat merupakan teman sdr. Hartoyo;
4. Bahwa, dalil Posita Gugatan No. 2 dan No. 3 tidak benar, yang benar adalah :
 - a. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, kepada Para Penggugat;
 - b. Sdr. Hartoyo merupakan kenalan Tergugat I, pernah menawarkan untuk diberikan pinjaman modal sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk mengembangkan usaha mobil bekas milik Tergugat I asalkan Tergugat I bersedia menandatangani perjanjian bawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016;
 - c. Sdr. Hartoyo kemudian mempertemukan Tergugat I dan Tergugat II, dengan Penggugat I dan Sulisty Hadi di Panjuran untuk menandatangani perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016, dengan menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo (bukan atas nama Sunaryo dan Umi Koti), terletak di Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno. Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300 diminta terlebih dahulu oleh sdr. Hartoyo karena sebagai prasyarat untuk menindaklanjuti perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh Notaris dan Para Penggugat menjanjikan kepada Tergugat akan bertemu lagi di Kantor Notaris untuk menyerahkan pinjaman uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun Para Tergugat tidak pernah menerima kabar dan Tergugat tidak menerima uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dijanjikan Penggugat I sampai sekarang serta Para Tergugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H.;
 - d. Pada Bulan Januari 2017, Para Tergugat meminta kepada sdr. Hartoyo untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo, akan tetapi Penggugat I, sdr. Hartoyo dan sdr. Sulisty Hadi datang kerumah Para Tergugat dengan menyerahkan kepada

Halaman 13 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan Tergugat II berupa : a. fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. tanggal 24 November 2016 dan b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, yang sudah berubah atas nama : 1. Sunaryo 2. Umi Koti. Penggugat I, sdr. Hartoyo dan sdr. Sulistyio Hadi meminta rumah untuk dikosongkan oleh Para Tergugat, akan tetapi Para Tergugat menolak dan masih menempati rumah tersebut hingga sekarang;
- e. Para Penggugat ternyata telah nyata membaliknama sertifikat milik Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat tanpa sepengetahuan Para Tergugat, sehingga Para Tergugat menolak dalil *Posita* No. 2 dan No. 3;
- f. Bahwa, berdasarkan uraian di atas maka hubungan hukum penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan sertifikat menjadi hubungan jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. padahal Tergugat tidak pernah menghadap maupun menandatangani akta jual beli Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah atau melanggar *causa* halal syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- g. Bahwa, pada tanggal 4 Juni 2021, Para Tergugat juga sudah melaporkan secara pidana dugaan adanya pemalsuan surat yang dilakukan Para Penggugat di Polres Pati, pada pokoknya Para Penggugat diduga telah mengalihkan SHM No. 01300, an. Sukarno bin Jasiyo menjadi atas nama : 1. Sunaryo 2. Umi Koti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Bahwa, dalil *Posita* Gugatan No. 4 tidak benar, yang benar adalah menolak dalil *Posita* Gugatan No. 4 karena Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas tanah dan rumah tersebut karena Para Tergugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dijanjikan Penggugat sampai sekarang serta Para Tergugat tidak pernah menghadap atau tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H., sehingga seharusnya peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, yang telah berubah nama pemegang : 1. Sunaryo 2. Umi Koti dinyatakan batal demi hukum karena telah

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



melanggar *causa* halal mengenai syarat sah dalam perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini menghukum Para Penggugat mengembalikan/menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, yang telah berubah nama pemegang : 1. Sunaryo 2. Umi Koti menjadi atas nama pemegang : Sukarno Bin Jasiyo adalah sah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300 sehingga Para Tergugat berhak menempati dan menguasai objek sengketa;

6. Bahwa, dalil *Posita* Gugatan No. 5 tidak benar, yang benar adalah Para Tergugat tidak pernah diajak upaya mediasi oleh Para Penggugat dan Para Tergugat tidak mengindahkan surat *somasi* karena tanah dan rumah milik Para Tergugat;
7. Bahwa, dalil *Posita* Gugatan No. 6 tidak benar, yang benar adalah Para Tergugat menolak mengosongkan rumah karena hubungan Para Tergugat dengan Para Penggugat terikat perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat milik Tergugat I, namun Tergugat I belum menerima uang pinjaman sebesar lima ratus juta dari Penggugat I dan telah terjadi peralihan hak atas tanah terhadap sertifikat hak milik Tergugat I oleh Penggugat tanpa seijin Tergugat I karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 sehingga perbuatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan kepentingan Para Tergugat telah dirugikan oleh Para Penggugat maka seharusnya Para Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, yang telah berubah nama pemegang : 1. Sunaryo 2. Umi Koti menjadi atas nama pemegang : Sukarno Bin Jasiyo adalah sah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, sehingga Para Tergugat menolak dalil *posita* gugatan No.6;
8. Bahwa, dalil *Posita* Gugatan No. 7 dan No 8 tidak benar, yang benar adalah karena Para Tergugat tidak pernah merugikan kepentingan Para Penggugat melainkan Para Penggugat yang merugikan Para Tergugat karena telah membaliknama sertifikat Hak Milik No.01300 tanpa seijin Para Tergugat, maka Para Tergugat menolak untuk membayar kerugian materil yang diajukan Penggugat karena Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan haruslah dinyatakan ditolak gugatannya untuk seluruhnya;
9. Bahwa, dalil *Posita* Gugatan No.9 dan No 10 tidak benar, yang benar adalah Para Penggugat yang telah beritikad buruk dengan Para Tergugat karena telah melakukan penyelundupan hukum dimana ada hubungan perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat milik Tergugat yang harusnya dibebani hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan namun Para Penggugat telah secara nyata membalik nama sertifikat Tergugat I menjadi atas nama Para Penggugat, maka dengan demikian sita jaminan yang dimintakan Penggugat dinyatakan ditolak dan Tergugat menolak untuk dijalankan perkara ini sesuai *Posita* No. 10;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa, segala uraian Jawaban Para Tergugat pada bahagian eksepsi dan bagian Konvensi merupakan bagian yang tak terpisahkan (*in herent*) dengan Jawaban bagian Rekonvensi serta dianggap termuat dan terbaca kembali pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa, Para Tergugat sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi sedangkan Para Penggugat sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi ;
3. Bahwa, pada tahun 2015, Penggugat Rekonvensi memiliki usaha mobil bekas, dan pernah menawarkan bisnis kepada sdr. Hartoyo karena pernah memberikan pinjaman modal dengan total sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan bunga 5% kepada Penggugat Rekonvensi serta Penggugat Rekonvensi sudah melunasi/mengembalikan pinjaman kepada sdr. Hartoyo dengan cara diangsur ;
4. Bahwa, Sdr. Hartoyo pernah menawarkan untuk diberikan pinjaman modal lagi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk mengembangkan usaha mobil bekas milik Penggugat Rekonvensi asalkan bersedia menandatangani perjanjian hutang piutang di bawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016;
5. Bahwa, Sdr. Hartoyo kemudian mempertemukan Penggugat Rekonvensi, dengan Tergugat Rekonvensi dan Sulisty Hadi di Rumah Panjuran untuk menandatangani perjanjian hutang piutang dibawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016, dengan menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo, terletak di Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno. Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300 diminta terlebih dahulu oleh sdr. Hartoyo karena sebagai prasyarat untuk menindaklanjuti perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh Notaris dan Tergugat Rekonvensi menjanjikan kepada Penggugat Rekonvensi akan bertemu lagi di Kantor Notaris untuk menyerahkan pinjaman uang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa, Penggugat Rekonvensi hingga sekarang tidak pernah menerima kabar untuk bertemu di Kantor Notaris dan Penggugat Rekonvensi tidak pernah

Halaman 16 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi serta Penggugat Rekonvensi tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. ;

7. Bahwa, oleh karena tidak sesuai janji maka pada Bulan Januari 2017, Penggugat Rekonvensi meminta kepada sdr. Hartoyo untuk mengembalikan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo, akan tetapi sdr. Hartoyo Bersama Tergugat Rekonvensi, dan sdr. Sulisty Hadi datang kerumah Penggugat Rekonvensi dengan menyerahkan berupa : a. fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, Suharyanto, S.H. tanggal 24 November 2016 dan b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, yang sudah berubah atas nama : 1. Sunaryo 2. Umi Koti, dan meminta rumah Penggugat Rekonvensi untuk dikosongkan, akan tetapi Penggugat Rekonvensi menolak dan masih menempati rumah tersebut hingga sekarang;
8. Bahwa, pada tanggal 4 Juni 2021, Penggugat Rekonvensi juga sudah melaporkan secara pidana dugaan adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi di Polres Pati, pada pokoknya Tergugat Rekonvensi diduga telah mengalihkan SHM No. 01300, an. Sukarno bin Jasiyo menjadi atas nama : 1. Sunaryo 2. Umi Koti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. ;
9. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, Tergugat Rekonvensi ternyata telah nyata membaliknama sertifikat hak milik No. 01300 Luas 1.146 M2 milik Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama tergugat rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, sehingga Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut merugikan kepentingan hukum Penggugat rekonvensi karena telah melanggar causa halal syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara (dalam hal ini perjanjian hutang piutang bawah tangan tertanggal 8 Oktober 2016) sehingga Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan rekonvensi ini agar peralihan hak atas tanah sertifikat hak milik No. 01300 adalah tidak sah dan mohon agar Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik sah sertifikat hak milik No. 01300 serta mohon untuk diperintahkan kepada Tergugat Rekonvensi menyerahkan sertifikat hak milik No. 01300 kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa, berdasarkan Jawaban Para Tergugat tersebut di atas, Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 17 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. DALAM EKSEPSI :
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima karena kurang pihak (*plurium litis consortium*);
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima karena kabur/tidak jelas (*obscuur libell*) termasuk perkara gugatan wanprestasi bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima karena kabur/tidak jelas (*obscuur libell*) tidak menyebutkan bangunan Gudang (bagian belakang) dan tidak menyebutkan secara lengkap batas-batas tanah objek sengketa;
- II. DALAM KONVENSI :
 - Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan karena bukan perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan perkara Wanprestasi;
 - Menolak gugatan Para Penggugat karena tidak terbukti dalil gugatan secara keseluruhan;
- III. DALAM REKONVENSI :
 - Menyatakan peralihan hak atas tanah sertifikat hak milik No. 01300 Luas 1.146 M2 milik Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
 - Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan Pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo, terletak di Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno ;
 - Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. 01300 Luas 1.146 M2 kepada Penggugat Rekonvensi;
- IV. DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI :
 - Membebankan biaya kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;Atau, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati telah menjatuhkan putusan tanggal 8 Desember 2021 Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 18 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan peralihan hak atas tanah sertifikat hak milik No. 01300 Luas 1.146 M2 milik Penggugat Rekonvensi menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi merupakan Pemilik sah dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 01300, Luas 1.146 M2, atas nama : Sukarno Bin Jasiyo, terletak di Ds. Boloagung Kec. Kayen Kab. Pati Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebelah utara : rencana jalan dan sawah bengkok desa, sebelah selatan : jalan desa, sebelah barat : tanah Wasito, sebelah timur : tanah jasman, tanah sukarni, tanah sutrisno ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan sertifikat hak milik No. 01300 Luas 1.146 M2 kepada Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ :

5. Menghukum Para Penggugat Konvensi (Para Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.440.000,-(satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);

Akte permohonan banding Nomor : 25/Pdt.B/2021/PN Pti. Jo. Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. Tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Hasan Udi, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Pati, yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada tanggal 23 Desember 2021 Nomor : 25/Pdt.B/2021/PN Pti. (69/Pdt.G/2021/PN Pti);

Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, tanggal 28 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 28 Desember 2021 dan Memori Banding tersebut telah di serahkan kepada Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada tanggal 30 Desember 2021 Nomor : 25/Pdt.B/2021/PN Pti. Jo. Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti.;

Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tanggal 14 Januari 2022 yang diterima di

Halaman 19 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 18 Januari 2022 dan Kontra Memori Banding tersebut telah di serahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 Januari 2022 Nomor : 25/Pdt.B/2021/PN Pti. Jo. Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti

Surat mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dari Jurusita Pengadilan Negeri Pati bahwa pada tanggal 23 Desember 2021 telah memberitahukan kepada Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan dari Jurusita Pengadilan Negeri Kudus bahwa pada tanggal 28 Desember 2021 telah memberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan keberatan dalam memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa *Judex Factie* tidak bersungguh-sungguh dalam upaya memberikan keadilan kepada masyarakat, yaitu menganggap bahwa jual beli yang dilakukan antara Pembanding dan Terbanding tidak sah dikarenakan pelaksanaan jual beli yang dilakukan antara Para Pembanding dengan Terbanding I dan II terdapat itikad tidak baik, anggapan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah, Karena jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT.;
- Bahwa terbitnya sertifikat Hak Milik Nomor 01300 tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 455/2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Suharyanto, S.H. dan merupakan surat tanda bukti Hak dan juga sebagai alat bukti yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya yaitu secara *de facto dan de jure* saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 01300 tersebut atas nama Pembanding;
- dari keberatan-keberatan tersebut di atas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkenan untuk Menjatuhkan Putusan yaitu Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021, Dengan mengabulkan Gugatan Para Pembanding semula

Halaman 20 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya sebagaimana dalam *petitum* gugatan kami, memori banding tersebut selengkapnya dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut : Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati tersebut sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum karena didasari dengan pertimbangan tentang hukumnya yang tepat, dan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menolak memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi Dan mohon agar putusan Pengadilan Negeri Pati No. 69/Pdt.G/2021/PN Pti. Tanggal 8 Desember 2021 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa keberatan Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang termuat dalam memori bandingnya, ternyata merupakan pengulangan, yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama semuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini yaitu gugatan, jawaban, berita acara persidangan, bukti-bukti surat dan para saksi yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021, memori banding dari Kuasa Para Pemanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang menjadi dasar dalam putusan oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2021 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pihak yang kalah baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura *juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 69/Pdt.G/2021/PN Pti. tanggal 8 Desember 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa tanggal 15 Februari 2022 oleh kami Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H. dan Edy Subroto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari ini juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Hadi Pitono, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H.,M.H..

Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H.

Ttd

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 14/Pdt/2022/PT SMG.



Edy Subroto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Hadi Pitono ,S.H.

Perincian Biaya :

1. Materai	Rp10.000,00.
2. Redaksi	Rp10.000,00.
3. Pemberkasan	<u>Rp130.000,00.</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)