



PUTUSAN

Nomor : 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;

Kuswadi Rahayu, Jenis kelamin : Laki-laki, Umur : 60 Tahun/Magelang, 31 Desember 1963, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan : Strata 1, Alamat : Dusun Citrosono RT 001/RW 002, Kelurahan/ Desa Citrosono, Kecamatan Grabag, Kabupaten Magelang, Prov. Jawa Tengah, Nik : 3308183112630033. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hindra Pamungkas, S.H., M.H., CM, Wilpan Pribadi, S.H., M.H., CM dan Erni Lestari, S.E., S.H. Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “**Djumantera Justitia Law Office**”, beralamat Jl. Prambanan-Piyungan KM 3.5 (Utara Puskesmas Prambanan) Jobohan RT 002/RW 022, Kelurahan Bokoharjo, Kapanewon Prambanan, Kab. Sleman, Prov. D.I. Yogyakarta, No. Tlp: 081328058827/085263483734, yang dapat bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 19 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat**;

L a w a n

1. Eko Bambang Purwanto, beralamat di Dusun Godegan RT 001/RW 001, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



2. Nur Imah, beralamat di Dusun Godegan RT 001/RW 001, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Notaris dan PPAT Fauzi Raharjo, S.H. sebagai Notaris Pemegang Protokol dari Notaris dan PPAT Albertus Widiyanto Soerahjo, S.H. beralamat di Jalan Raya Magelang-Yogya KM 11, Babrik, Mungkid, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah Telephone 0293-3283867 Kode Pos 56551, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 110, Biyeran, Sawitan, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat lainnya yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak;

Setelah memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan persidangan yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid dibawah register perkara Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd, tanggal 26 Juli 2023 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1.- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Godegan, Kel/Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah dengan Luas 266

Halaman 2 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) dengan batas-batas;

Utara : Jalan;

Selatan : Jalan Desa;

Timur : Jalan Desa;

Barat : Tukinem;

Bahwa untuk selanjutnya terhadap tanah dan bangunan tersebut di atas mohon disebut sebagai **obyek sengketa**;

2.--Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) adalah suami istri;

3.-----Bahwa obyek sengketa diperoleh Penggugat dari jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual telah mendapat Persetujuan Tergugat II, penandatanganan Akta Jual Beli dilaksanakan pada tanggal 05 April 2017 sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H. (selanjutnya mohon disebut **Akta Jual Beli**);

4.-----Bahwa jual beli obyek sengketa dilakukan dengan harga Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli pada halaman 3 paragraf 1 huruf a;

5.--Bahwa selanjutnya sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli pada halaman 3 paragraf 1 huruf b menyatakan uang pembayaran Jual Beli sebagaimana tersebut pada Posita Poin 4 di atas, telah diterima sepenuhnya oleh Para Tergugat dari Penggugat dan untuk penerima uang/Para Tergugat maka Akta Jual Beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);

6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H., kemudian Sertipikat atas obyek sengketa telah dibalik nama semula atas nama Eko Bambang

Halaman 3 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Purwanto (Tergugat I) menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;

7. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli atas obyek sengketa hingga saat Gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat masih menempati/tinggal dan menguasai obyek sengketa, segala upaya telah dilakukan oleh Penggugat untuk meminta Para Tergugat agar segera mengosongkan obyek sengketa, namun Para Tergugat tidak pernah mengindahkannya, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini ke Pengadilan Negeri Mungkid;

8.---Bahwa perbuatan Para Tergugat yang telah menempati, menguasai dan mengelola sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat (obyek sengketa) tanpa alas hak yang SAH terhitung sejak 05 April 2017 sampai dengan Gugatan ini diajukan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

9.- Bahwa diketahui Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H. telah meninggal dunia untuk selanjutnya Protokol Notaris di pegang oleh Notaris dan PPAT Fauzi Raharjo, S.H. sebagai Pemegang Protokol, oleh karenanya agar terangbenderangnya perkara Penggugat merasa perlu menarik Notaris dan PPAT Fauzi Raharjo, S.H. dalam Perkara *a quo*;

10.-----Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 adalah Akta Otentik karena Akta tersebut telah dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H., oleh karenanya Akta Jual Beli tersbut adalah SAH secara hukum;

11.- -Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang telah dilakukan balik nama dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dengan dasar Akta Jual Beli

Halaman 4 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



yang SAH yaitu Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H., oleh karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) adalah SAH secara hukum;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai, menempati dan mengelola sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat (obyek sengketa) tanpa alas hak yang SAH terhitung sejak 05 April 2017 sampai dengan Gugatan ini diajukan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai, menempati dan mengelola untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara suka rela kepada Penggugat, dan apabila tidak dapat dilaksanakan secara suka rela maka pelaksanaannya akan dilakukan dengan bantuan alat Negara/ Polisi;

13.-----Bahwa agar dipatuhinya putusan ini dengan baik oleh Para Tergugat, maka wajar dan beralasan apabila Penggugat menuntut kepada Para Tergugat uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari yang wajib dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, jika Para Tergugat lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajiban hukum berdasarkan putusan perkara ini;

14.-----Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan atas bukti otentik sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 180 HIR. Sehubungan dengan hal tersebut, mohon untuk dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada *Verzet* dan/atau upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK);

Halaman 5 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan seluas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Dusun Godegan, Kel/Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko, atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat), dengan batas-batas;

Utara : Jalan;

Selatan : Jalan Desa;

Timur : Jalan Desa;

Barat : Tukinem;

Adalah Sah milik Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang telah di beli dari Eko Bambang Purwanto (Tergugat I) dan telah mendapat persetujuan Nur Imah (Tergugat II);

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widiyanto Soerahjo, S.H. adalah SAH secara hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko atas sebidang tanah dan bangunan dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Dusun Godegan, Kel/Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang adalah SAH secara hukum;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menempati, menguasai, mengelola dan tidak segera menyerahkan tanah dan bangunan obyek

Halaman 6 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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)



sengketa tanpa alas hak yang SAH terhitung sejak 05 April 2017 sampai dengan Gugatan ini diajukan adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai, menempati dan mengelola untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara suka rela kepada Penggugat, dan apabila tidak dapat dilaksanakan secara suka rela maka pelaksanaannya akan dilakukan dengan bantuan alat Negara/ Polisi;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, jika Para Tergugat lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

8. Menyatakan secara hukum Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada *Verzet* dan/atau Para Tergugat menyatakan Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK), maupun upaya hukum lain;

9. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat.

II. SUBSIDAIR;

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Turut Tergugat II datang dan hadir kuasanya, Tergugat I datang dan hadir prinsipalnya, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 Juli 2023, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 14 September 2023 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sedangkan untuk Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun

Halaman 7 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 Juli 2023, tanggal 21 Agustus 2023 dan tanggal 13 September 2023 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan telah berusaha untuk mendamaikan para pihak yang berperkara selama persidangan berlangsung maupun melalui proses mediasi sebagaimana ditentukan dalam PERMA Nomor 01 Tahun 2016 dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Aldarada Putra, S.H. berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 40/Pen.Pdt.G/2023/PN.Mkd tanggal 11 Oktober 2023 untuk melakukan upaya perdamaian, namun upaya tersebut tidak berhasil, hal ini sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tersebut tertanggal 17 Nopember 2023, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dan sengketa antara kedua belah pihak harus diakhiri dengan suatu Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan Pihak Penggugat membacakan surat gugatannya dan pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pihak Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

Jawaban TERGUGAT I;

1. Exceptio Doli Mali/ Exceptio Doli Presentis;

Bahwa karena fakta hukumnya Tergugat tidak pernah menyepakati adanya perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa kepada Penggugat dan juga Para Tergugat faktanya tidak pernah sekalipun bertemu atau dipertemukan dengan seorang Notaris/ PPAT Albertus Widiyanto Soeharjo, SH maka Para Tergugat menduga adanya unsur penipuan terhadap proses terjadinya perjanjian jual-beli obyek sengketa bahwa faktanya Tergugat awalnya dipinjam uang namun dalam bentuk barang yaitu satu

Halaman 8 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit mobil Daihatsu Xenia tahun 2006 dan kemudian saat dijual laku Rp 86.000.000,00 dan penjualan tersebut juga di ketahui oleh Penggugat dan tanpa di ketahui Tergugat SHM atas nama Tergugat sudah beralih ke Penggugat bahwa ternyata saat keterlambatan pembayaran Tergugat di gugat hampir 3 kali dan gugatan kali ini adalah gugatan yang ke-3 sehingga sudah sangat jelas proses AJB di Notaris Tergugat tidak ketahui bahwa Tergugat tidak pernah datang ke Kantor Notaris, sehingga atas perbuatan ini Tergugat juga akan menempuh upaya Pidana untuk adanya kepastian perkara ini;

2. Exceptio Domini;

Bahwa karena proses peralihan haknya terhadap obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat telah melanggar aturan kaidah hukum yang benar yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2, 7, 9 jo. Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 37 dan pasal 1320, 1321 dan 1328 KUH Perdata, sehingga obyek sengketa secara hukum adalah milik Para Tergugat bukan milik Penggugat;

DALAM KONPENSI;

1. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas atas Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa mohon apa yang terurai didalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap didalam konpensasi ini;
3. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas terhadap Posita gugatan Penggugat point 1 dan 3, sebab fakta yang sebenarnya adalah bahwa Para Tergugat tidak pernah menghadap dan bertemu dengan Albertus Widijanto Soeharjo, SH sebagai PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) dan / atau Notaris sehingga sesuai dengan

Halaman 9 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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

ketentuan dalam penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2 yaitu “melakukan pembuatan Akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan dan pada angka 7 disebutkan juga bahwa “membuat akta PPAT tanpa dihadiri Para Pihak” dan pasal 9 bahwa “PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya dihadapan Para Pihak” adalah merupakan suatu pelanggaran berat bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Begitu juga diatur didalam Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1) huruf m bahwa “Dalam menjalankan Jabatannya, Notaris Wajib membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuat Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, Saksi, dan Notaris” dan didalam ayat (9) diatur secara tegas bahwa “jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan”, sehingga sesuai dengan ketentuan peraturan sebagaimana yang telah disebutkan diatas secara jelas bahwa SHM No. 00170 atas nama Kuswadi Rahayu yang terletak di Dusun Godegan Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangrik, Kabupaten Magelang adalah batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat sahnya proses peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur didalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) yaitu “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang

Halaman 10 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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)



hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perUndang-undangan yang berlaku". Bahwa fakta hukumnya dikarenakan Akta jual-belinya dibuat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan PerUndang-undangan yang berlaku yakni telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2, 7, 9 dan Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 sehingga berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya pasal 37 maka **SHM No. 00170 atas nama Kuswadi Rahayu adalah mohon dianggap batal secara hukum** oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

4. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas terhadap posita point 4 gugatan Penggugat, karena apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, karena fakta yang sebenarnya adalah Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat dan diberi mobil yang akhirnya sepakt dijual senilai Rp. 86.000.000,- (delapan puluh enam juta rupiah) dengan perjanjian bahwa Tergugat I harus mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan dalam hal ini Para Tergugat sanggup untuk mengembalikannya, sehingga jual beli yang didalilkan oleh Penggugat secara hukum tidak terpenuhi sebagaimana yang diatur didalam pasal 1320 KUHPdata yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Sebab faktanya bahwa Para Tergugat tidak pernah menyepakati maupun mengikatkan dirinya didalam suatu perjanjian jual beli

Halaman 11 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



sebidang tanah miliknya SHM No. 00170 yang berlokasi di Dusun Godegan Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangrik, Kabupaten Magelang dengan Penggugat, sehingga apabila ada sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan yang diperoleh karena faktor penipuan sehingga sesuai pasal 1321 KUHPerdara bahwa “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”, sehingga berdasarkan kaidah hukum sebagaimana yang telah dijelaskan pada point 3 jawaban Para Tergugat diatas dan dipertegas lagi dengan penjelasan kaidah pasal 1320, 1321 dan 1328 KUH Perdata sehingga nyata-nyata bahwa proses peralihan hak atas sebidang tanah SHM No. 00170 menjadi atas nama Kuswadi Rahayu yang terletak di Dusun Godegan RT 001/ RW 001, Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten magelang batal demi hukum sehingga tindakan Para Tergugat tetap tinggal di rumahnya yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah bukan merupakan suatu tindakan melawan hukum;

5. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas terhadap posita point 5 hingga point 14 gugatan Penggugat, karena Para Tergugat menilai bahwa dalil gugatan Penggugat selain tidak beralasan hukum juga tidak sesuai fakta yang sebenarnya sehingga Tergugat juga akan membuktikan fakta-fakta adanya rekayasa AJB hingga terbit SHM nama Penggugat dan juga sejak awal Tergugat tidak pernah menjual SHM tersebut karena hingga dahulu hingga sekarang Tergugat tempati karena memang tidak pernah ada jual beli namun hanya hutang piutang dan saat akan Tergugat selesaikan angka penyelesaian melebihi bunga Bank Indonesia dan ancama Penggugat akan membawa ke Pengadilan, sehingga mohon Yang Mulia juga membuka gugatan-gugatan Penggugat sebelumnya yang di Tolak karena dalam perkara sebelumnya telah ada fakta hukum dari keterangan-keterangan saksi;

Halaman 12 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



DALAM REKONPENSI;

1. Bahwa mohon apa yang terurai didalam konpensi secara mutatis mutandis dianggap didalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat I Rekonpensi telah melakukan perjanjian hutang piutang dengan Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) dengan perjanjian Penggugat Rekonpensi mengembalikan sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi atau disebut Para Penggugat Rekonpensi telah dilakukan perbuatan oleh Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan peralihan hak atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya yang dikenal dengan SHM No. 028 yang terletak di Dusun Godegan Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangrik, Kabupaten Magelang yang sekarang menjadi obyek sengketa yang semula atas nama Eko Bambang Purwanto (Penggugat I Rekonpensi) menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Tergugat Rekonpensi) melalui Notaris/ PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH tanpa hadirnya dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonpensi;
4. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi selain tidak tahu tentang proses peralihan hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat Rekonpensi juga Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah sekalipun dipertemukan dengan Notaris/ PPAT yang bernama Albertus Widijanto Soeharjo, SH dan juga Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah sekalipun melakukan tindakan yang bersifat menyepakati tentang adanya kesepakatan jual beli sebidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan Tergugat Rekonpensi;
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi bersama Notaris / PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH yang tanpa sepengetahuan Para

Halaman 13 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi yang telah mengalihkan hak atas tanah SHM No. 001700 yang terletak di Dusun Godegan RT 001/RW 001, Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang dari atas nama Eko Bambang Purwanto (Penggugat I Rekonpensi) menjadi atas nama Kuswadi Rahayu (Tergugat Rekonpensi) nyata-nyata secara hukum telah melanggar ketentuan aturan hukum yaitu;

1. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 10 ayat 3 huruf a angka 2, 7 dan 9;
2. Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9;
3. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37;
4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1320, pasal 1321 dan pasal 1328;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima dan/ atau memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dengan Putusan sebagaiberikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan biaya menurut hukum yang berlaku;

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya menurut hukum yang berlaku;

Halaman 14 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual-beli atas obyek sengketa SHM NO 00170 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH batal demi hukum;
4. Membebankan biaya yang timbul menurut aturan hukum yang berlaku.

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran;

Jawaban Turut Tergugat I;

1. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kabur (Eksepsi Obscur Libel);

Bahwa Penggugat tidak cermat dan tidak teliti karena Penggugat tidak menjelaskan dalam Gugatan baik di posita maupun petitum mengenai perihal yang digugat kepada pihak Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak yang ditarik dalam perkara ini sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat adalah tidak jela/ kabur;

2. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Sertipikat Hak Milik Nomor 170/ Ngargosoko Luas 266 m², yang terletak di Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangkrik Kabupaten Magelang tercatat atas nama Kuswadi Rahayu berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 April 2017 Nomor 40/2017 yang dibuat oleh PPAT Albertus Widijanto Soerahjo dan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 28 April 2017;

Halaman 15 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat selebihnya karena tidak ada kompetensi dan relevansi dengan tugas dan kewenangan dari Turut Tergugat II.

3. PETITUM

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa apa yang Turut Tergugat II kemukakan pada Eksepsi mohon tetap menjadi suatu kesatuan dalam pokok perkara ini.
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 170/Ngargosoko luas 266 m², yang terletak di Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangkrik Kabupaten Magelang adalah tercatat atas nama Kuswadi Rahayu berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 April 2017 Nomor 40/2017 yang dibuat oleh PPAT Albertus Widijanto Soerahjo dan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 28 April 2017;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II, kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 19 Desember 2023

Halaman 16 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Duplik akan tetapi Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan Duplik pada tanggal 02 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa surat-surat yang telah diberi materai cukup dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti-bukti mana berupa;

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3308183112630033, atas nama KUSWADI RAHAYU, tertanggal 01-10-2012, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Magelang, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Salinan Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 atas nama Tuan EKO BAMBANG PURWANTO sebagai pihak pertama dan Tuan Kuswadi Rahayu sebagai pihak kedua, tertanggal 05 (lima) bulan April tahun 2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.170 atas nama pemegang hak KUSWADI RAHAYU, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Penerima Protokol Nomor : 033/IPPAT.KABMGL/IX/2023, tanggal : 29 September 2023, atas nama FAUZI RAHARJO, S.H, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah diteliti dan ternyata sesuai dengan surat-surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat I juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa;

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3308131709720001, atas nama EKO BAMBANG PURWANTO, tertanggal 15-06-2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Magelang, diberi tanda bukti T1-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3308135303710004, atas nama NUR IMAH, tertanggal 16-04-2014, yang dikeluarkan oleh

Halaman 17 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Magelang, diberi tanda bukti T1-2;

3. Foto copy Kartu Keluarga (KK) No. 3308132811130003, atas nama Kepala Keluarga EKO BAMBANG PURWANTO, tertanggal 28-11-2013, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Magelang, diberi tanda bukti T1-3;

4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Eko Bambang Purwanto, diberi tanda bukti T1-4;

5. Foto copy bukti pembayaran PBB-P2, NOP---: 33.08.140.016.000.3574.7 atas nama EKO BAMBANG PURWANTO, diberi tanda bukti T1-5;

6. Foto copy Putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/Pn Mkd, diberi tanda bukti T1-6;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah diteliti dan ternyata sesuai dengan surat-surat aslinya kecuali bukti T.I-2, T.I-3, dan T.I-6 tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat I juga telah mengajukan bukti-bukti surat berupa;

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 170/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah diteliti dan ternyata sesuai dengan surat-surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi dan batas-batas obyek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa tersebut yang dilaksanakan pada tanggal 02 Februari 2023

Halaman 18 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil dan gambar situasi selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 19 Februari 2024, pihak Tergugat I telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 12 Februari 2024 dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 13 Februari 2024 yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa karena para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan, maka Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dinyatakan selesai, dan selanjutnya para pihak yang berperkara memohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terlampir dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Tergugat I dan Turut Tergugat II juga menyampaikan eksepsi, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa tujuan eksepsi yaitu agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu memeriksa materi pokok perkara, dengan menjatuhkan putusan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagai berikut;

Halaman 19 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



1. Eksepsi Doli Mali/ Exceptio Doli Presentis;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan Tergugat I tidak pernah menyepakati adanya perjanjian jual beli terhadap obyek sengketa kepada Penggugat dan juga Tergugat I tidak pernah sekalipun bertemu atau dipertemukan dengan seorang Notaris/ PPAT Albertus Widijanto Soeharjo, SH maka Para Tergugat menduga adanya unsur penipuan terhadap proses terjadinya perjanjian jual-beli obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi Tergugat I dengan mendalilkan proses peralihan hak obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga tanah obyek sengketa tersebut adalah miliknya Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III serta Para Turut Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut diatas sudah termasuk dalam pokok perkara yang mana harus dibuktikan dengan pembuktian dan akan diputuskan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Eksepsi Domini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Godegan, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa

Halaman 20 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang (**obyek sengketa**) adalah miliknya Penggugat dengan alasan proses peralihan hak milik dari milik Tergugat I menjadi milik Penggugat adalah melanggar hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi Tergugat I dengan mendalilkan Proses Peralihan Hak Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan persyaratan Peraturan Perundangan yang berlaku dan telah memenuhi azas kepatutan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik dan tidak melanggar aturan kaidah hukum yang benar;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi dari Tergugat I tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi tersebut diatas mengenai masalah kepemilikan atas tanah obyek sengketa sudah termasuk dalam pokok perkara yang mana harus dibuktikan dengan pembuktian dan akan diputuskan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

3. Eksepsi tidak jelas/ kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsi mendalilkan Penggugat tidak cermat dan tidak teliti karena Penggugat tidak menjelaskan dalam Gugatan baik di posita maupun petitum mengenai perihal yang digugat kepada pihak Turut Tergugat II sebagai salah satu pihak yang ditarik dalam perkara ini sehingga dalam hal ini gugatan Penggugat adalah tidak jelas/ kabur;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi Turut Tergugat II dengan mendalilkan Penggugat dalam gugatannya posita poin 6 telah diuraikan alasan ditariknya Turut Tergugat II dalam perkara *Aquo*

Halaman 21 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan Turut Tergugat II adalah sebagai Lembaga Negara yang menerbitkan Sertipikat atas Obyek Sengketa, sehingga untuk terang benderangnya perkara *a quo* maka Penggugat merasa perlu menarik Turut Tergugat II sebagai pihak;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan seksama eksepsi dari Turut Tergugat II tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam Repliknya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120, Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan yang jelas dan terang, tapi dalam praktek peradilan gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa gugatan *obscur libel* apabila gugatan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil untuk sahnya surat gugatan yaitu gugatan diajukan secara tertulis dengan ditanda tangani oleh kuasanya, ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, diberi tanggal, identitas para pihak lengkap dan jelas, dasar gugatan dan dasar tuntutan lengkap dan jelas, maka dengan demikian gugatan Penggugat telah terang, lengkap dan jelas (*Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1145 K/ Pdt/ 1984*), adapun apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum penguasaan tanah obyek sengketa sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, alasan tersebut sudah memasuki materi pokok perkara karena sudah diperlukan adanya

Halaman 22 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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

pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi/ tangkisan Turut Tergugat II tidak cukup beralasan dan haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang cukup, maka terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan selebihnya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Godegan, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang;
- Bahwa pemilikan tanah obyek sengketa diperoleh dari jual beli dengan Para Tergugat pada tanggal 05 April 2017 sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 40/2017

Halaman 23 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H;

- Bahwa obyek sengketa tersebut telah dilakukan peralihan hak milik oleh Turut Tergugat II dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017;

- Bahwa tindakan Tergugat I yang masih menguasai obyek sengketa tersebut adalah suatu perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat dengan dalil bantahannya pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Tergugat I adalah pemilik atas tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Godegan, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang;

- Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan proses perjanjian jual beli terhadap tanah obyek sengketa akan tetapi Tergugat I hanya memiliki hutang kepada Penggugat sejumlah Rp86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) dengan perjanjian bahwa Tergugat I harus mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat dengan dalil bantahannya pada pokoknya latar belakang tindakan Turut Tergugat II yang melakukan proses peralihan hak pada Sertipikat Hak Milik Nomor 170/Ngargosoko luas 266 m², yang terletak di Desa Ngargosoko Kecamatan Kaliangkrik Kabupaten Magelang adalah

Halaman 24 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Kuswadi Rahayu berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 April 2017 Nomor 40/2017 yang dibuat oleh PPAT Albertus Widijanto Soerahjo dan tercatat di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang tanggal 28 April 2017;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut diatas, maka terdapat permasalahan hukum apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah menguasai tanah dan bangunan yang telah dijual oleh Para Tergugat kepada Penggugat yang terletak di Dusun Godegan, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik;

Menimbang, bahwa "Perbuatan Melawan Hukum" diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut;

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, agar suatu perbuatan dapat diatagorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur yakni :

- harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan, pengertian perbuatan melanggar hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi

Halaman 25 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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

telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu perbuatan melanggar hukum telah memenuhi persyaratan alternatif :

- a. perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. melanggar hak subyektif orang lain;
- c. melanggar kaidah tata susila;
- d. bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga Para Tergugat dapat secara hukum dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Godegan, Kelurahan/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170 Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widiyanto Soerahjo, S.H, (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pembayaran oleh Penggugat kemudian tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/ Desa Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, telah dilakukan peralihan hak milik dari Eko Bambang Purwanto (Tergugat I) menjadi hak milik Kuswadi Rahayu (Penggugat), (vide bukti P-3 dan TT.II-1);

Halaman 26 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Menimbang, bahwa ternyata ada permasalahan karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli (obyek sengketa) tersebut masih ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak dapat menikmatinya;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui sahnyanya suatu perjanjian jual beli, maka berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan 4 (empat) syarat sahnyanya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut;

1. Sepakat mereka yang mengikatnya artinya dalam syarat ini kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian artinya Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu;
3. Mengenai suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus jelas;
4. Suatu sebab yang halal artinya Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui kebenaran adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli maka dalam perjanjian jual beli

Halaman 27 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut harus dibubuhkan tanda tangan atau cap jempol dari Penjual dan Pembeli;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tertanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Albertus Widijanto, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerangkan pihak Pertama Eko Bambang Purwanto (Tergugat I) atas persetujuan isterinya Nur Imah (Tergugat II) telah menjual kepada pihak kedua Kuswadi Rahayu (Penggugat) tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00170/Ngargosoko, Kecamatan Kaliangkrik, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 00126/NGARGOSOKO/2013 seluas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) seharga Rp52.500.000,00 (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan ternyata pada Akta Jual Beli tersebut terdapat tanda tangan kedua belah pihak, yaitu Eko Bambang Purwanto/ Tergugat I (selaku penjual) persetujuan Nur Imah/ Tergugat II (selaku Isteri dari Tergugat I) dan Kuswadi Rahayu/ Penggugat (selaku pembeli) serta tanda tangan kedua orang saksi, yaitu Puji Lestari dan Lestari Andayani;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli dan sesuai identitas kedua belah pihak pada Akta Jual Beli dimana kedua-duanya sama-sama telah cakap untuk membuat suatu perjanjian sehingga jual beli tersebut telah memenuhi syarat subyektif suatu perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 05 April 2017 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tertanggal 05 April 2017 dinyatakan sah secara hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Halaman 28 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 992K/SIP/1979 yang menyatakan “semenjak akte jual beli ditanda tangani didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum”;
- Yurisprudensi Nomor Induk : 6/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan “apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor Lelang Negara pembeli tanah dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka permasalahan pokok dalam perkara ini telah terjawab atau dengan kata lain Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang kepemilikan atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut diatas dibantah oleh Tergugat I dengan mendalilkan Tergugat I tidak pernah menjual tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut kepada Penggugat namun Tergugat I hanya memiliki hutang kepada Penggugat dan proses jual beli tersebut serta peralihan hak atas tanah dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat dilakukan tanpa sepengetahuan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti Tergugat I bertanda bukti T.I-1, bukti T.I-2 dan bukti T.I-3 ternyata bukti tersebut hanyalah menerangkan mengenai identitas Para Tergugat, sedangkan bukti T.I-4 dan bukti T.I-5 menerangkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Eko Bambang Purwanto (Tergugat I) dimana menurut Majelis Hakim bukti surat tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti hak milik, hal ini di tegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2504 K / Pdt / 1984 yang menyatakan bahwa surat *IPEDA*, hanya bersifat administratif,

Halaman 29 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti hak milik. Oleh karena itu meskipun nama seseorang tercantum sebagai pembayar IPEDA, surat itu bukan merupakan bukti mutlak dan sempurna pembayar sebagai pemilik atau ikut sebagai pemilik atas tanah tersebut. Demikian juga dengan Surat Ketetapan Pajak Pendapatan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang sama dengan IPEDA, merupakan surat yang hanya bersifat administrative;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut diatas dimana tidak ada satu bukti apapun yang menerangkan Tergugat I memiliki hutang kepada Penggugat dengan kata lain bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I tersebut tidak ada yang mendukung dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka jual beli tanah dan bangunan yang dijadikan obyek sengketa antara Penggugat (pembeli) dengan Tergugat I (penjual) adalah sah sehingga Para Tergugat secara hukum telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum tersebut disebabkan oleh Para Tergugat dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena seluruh unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi, maka secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka petitum nomor 4 dan 5 Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang memohon agar tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan miliknya Penggugat serta peralihan hak atas tanah atas sertifikat hak milik dalam perkara aquo adalah sah secara hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 30 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum tanpa hak telah menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa maka Majelis Hakim berpendapat secara hukum tanah dan bangunan dalam perkara aquo sah miliknya Penggugat dan peralihan kepemilikan hak atas tanah dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat adalah sah maka dengan demikian petitum Penggugat nomor 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang memohon agar memerintahkan kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai, menempati dan mengelola untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa secara suka rela kepada Penggugat, dan apabila tidak dapat dilaksanakan secara suka rela maka pelaksanaannya akan dilakukan dengan bantuan alat Negara/ Polisi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena penguasaan tanah dan bangunan oleh Tergugat I telah dinyatakan perbuatan melawan hukum, maka sudah seharusnya Tergugat I dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, bila perlu dengan bantuan alat Negara atau Polisi setelah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*incraht van gewijsde*), sehingga tuntutan Penggugat pada nomor 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang memohon agar Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, jika Para Tergugat lalai dan terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini yang diperhitungkan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkarcht van gewijsde*), Majelis Hakim berpendapat oleh karena besarnya dwangsom tidak diuraikan secara jelas oleh Penggugat maka dengan demikian petitum nomor 7 tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang memohon agar secara hukum Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

Halaman 31 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada *Verzet* dan/atau Para Tergugat menyatakan Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK), maupun upaya hukum lain, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana dituangkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan haruslah di tolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan rekonvensi, kecuali dengan tegas di pertimbangkan lain;

Menimbang, bahwa Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi dalam petitum rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat dalam rekonvensi/ Penggugat dalam konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan jual beli proses jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek antara Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi dengan Tergugat dalam rekonvensi/ Penggugat dalam konvensi yang dibuat oleh Albertus Widijanto, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta proses peralihan hak atas tanah dari nama Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi menjadi nama Tergugat dalam rekonvensi/ Penggugat dalam konvensi dan dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan dalam gugatan konvensi dimana Penggugat konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mampu membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat I konvensi/ Penggugat I rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Majelis Hakim berpendapat petitum nomor 2 dan 3 gugatan rekonvensi Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 32 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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)



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi ditolak, maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat I dalam rekonvensi/ Tergugat I dalam konvensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat dalam konvensi/ Tergugat I dalam rekonvensi dalam hal ini adalah sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 181 HIR, maka Para Tergugat dalam konvensi/ Tergugat I dalam rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta segala peraturan perundang - undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan seluas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Dusun Godegan, Kel/Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko, atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat), dengan batas-batas;

Utara : Jalan;

Selatan : Jalan Desa;

Timur : Jalan Desa;

Halaman 33 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tukinem;

Adalah Sah milik Kuswadi Rahayu (Penggugat);

3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Nomor : 40/2017 tanggal 05 April 2017 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Albertus Widijanto Soerahjo, S.H;

4. Menyatakan sah secara hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 00170/Ngargosoko atas sebidang tanah dan bangunan dengan Luas 266 M² (dua ratus enam puluh enam meter persegi) yang terletak di Dusun Godegan, Kel/Desa Ngargosoko, Kec. Kaliangkrik, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah atas nama Kuswadi Rahayu (Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang;

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

6. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI;

- Menolak gugatan Rekonvensi Pengguga I Rekonvensi/ Tergugt I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan Rp1.284.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Jum'at tanggal 1 Maret 2024

Halaman 34 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd

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

oleh kami, Fakhruddin Said Ngaji, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Asri, S.H. dan Alfian Wahyu Pratama, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 15 Maret 2024 oleh Fakhruddin Said Ngaji, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Asri, S.H., dan Aldarada Putra, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Achmad Albasori, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mungkid, putusan tersebut dikirim melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Mungkid pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Asri, S.H.

Fakhruddin Said Ngaji, S.H., M.H.

Aldarada Putra, S.H.

Panitera Pengganti,

Achmad Albasori, S.H

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaranRp 30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
2. Administrasi.....Rp 75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);
3. Panggilan Rp224.000,00 (dua ratus dua puluh empat rupiah);
4. PNP.....Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah)
5. Biaya P.S.....Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Pemberitahuan P.S.....Rp135.000,00 (seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Halaman 35 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd



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

7. Materai putusan Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
8. Redaksi putusan Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
Jumlah Rp1.284.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Halaman 36 dari 35 Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN.Mkd