



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Wahyu Susanti Purwiyastuti, tempat tanggal lahir Magelang, 14-04-1962, Agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat di JL. Sunan Kalijaga IX, RT 002/ RW 004, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Hassan Latief, S.H., M.H., Nurtati, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di kantor hukum M. HASSAN LATIEF & ASSOCIATES Skylight Plaza (Lantai 2) Jl. Tentara Pelajar No.7 Kota Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah No. 112/S.K/X/2022/PN Mgg, tanggal 17 Oktober 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sunan Kalijaga 1/8, RT 006/RW 004, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. Hasan Suryoyudho, S.H., M.H., Aryo Garudo, S.H., M.H., Advokat – Konsultan Hukum & Mediator pada kantor Advokat “ARYO GARUDO & PARTNERS”, beralamat di Kompleks Joglo Pancuran Pitoe, Ds. Ngembik Lor, Kel. Kramat Selatan Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah No. 130/S.K/XI/2022/PN Mgg, tanggal 02 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H., beralamat di Jl. Kol. Sugiono No.12, Kemirirejo, Kecamatan Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



3. **BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) Kota Magelang**, beralamat di Alibasah Sentot Prawirodirjo No. 2, Magelang, Kec. Magelang Tengah, Kota Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurudin Hadi, S.SiT., M.M. dkk beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang dibawah No. 129/S.K/XI/2022/PN Mgg, tanggal 02 November 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 17 Oktober 2022 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 1 Oktober 1960 telah di langsunkan akad nikah antara D SOEKAMTO dengan SUMINAH/Ny. SUMINAH SOEKAMTO dihadapan petugas KUA Kecamatan Bukateja , Kab.Purbalingga sebagai mana yang tercantum dalam akta nikah No.719/11 tanggal 01 Oktober 1960;
2. Bahwa setelah terjadi akad nikah antara D.SOEKAMTO dengan SUMINAH /Ny. SUMINAH SOEKAMTO maka mereka berdua hidup sebagai pasangan suami istri dan pada masa hidupnya mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama :
 - a. WAHYU SUSANTI PURWIYASTUTI
 - b. WAHYU JOKO SANTOSO
 - c. Dra. WAHYUNING SUSILOWATI
 - d. WAHYU JOKO SUSANTO
 - e. WAHYUNING TYAS INDRAWATI Spd
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Agustus 1984 D.SOEKAMTO meninggal dunia , mengingat D.SOEKAMTO meninggal dunia maka ;
 - a. WAHYU SUSANTI PURWIYASTUTI
 - b. WAHYU JOKO SANTOSO

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



- c. Dra. WAHYUNING SUSILOWATI
- d. WAHYU JOKO SUSANTO
- e. WAHYUNING TYAS INDRAWATI Spd

adalah ahli waris yang sah dari almarhum D.SOEKAMTO;

4. Bahwa disamping almarhum D.SOEKAMTO mempunyai ahli waris , almarhum D.SOEKAMTO juga mempunyai harta warisan yang berupa tanah dan rumah (harta gono – gini peninggalan orang tua Penggugat) yang dahulu tercantum dalam SHGB No.73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985 , No.401 , seluas 294 m² , atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX RT 002 RW 004 Kelurahan Jurangombo Selatan , Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang , yang sejak tanggal 20 Desember 2006 SHGB No.73/Jomblangan tersebut diatas telah berubah menjadi SHGB No.00281 Kel. Jurangombo , seluas 294m² terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 nomor 141/Jurangombo/2006, atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG terletak di JL. Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo , Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Jalan

Sebelah selatan: Tanah dan rumah milik Ibu Cipto

Sebelah timur : Tanah dan rumah milik Pemkot Kota Magelang

Sebelah utara : Tanah dan rumah milik P. Hardi

Yang selanjutnya mohon di jadikan obyek sengketa;

5. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal hal tersebut diatas mengingat D.SOEKAMTO telah meninggal dunia maka secara hukum tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan harta warisan dari almarhum D.SOEKAMTO dan yang berhak terhadap tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Penggugat sebagai ahli waris almarhum D.SOEKAMTO dan secara hukum apabila Tergugat mau melakukan peralihan hak terhadap tanah dan rumah obyek sengketa saat itu harus ada tanda tangan Penggugat dalam peralihan hak atas tanah tersebut dalam hal ini akta jual belinya tidak di benarkan jika Penggugat sebagai ahli waris almarhum D.SOEKAMTO tidak di ikut sertakan oleh Tergugat karena tanah dan rumah obyek sengketa belum pernah di bagi waris kepada ahli waris almarhum D.SOEKAMTO;
6. Bahwa setelah D SOEKAMTO meninggal dunia Ny. SUMINAH / SUMINAH SOEKAMTO hidup bersama dalam satu rumah menempati tanah dan



rumah obyek sengketa bersama Penggugat dan Suami Penggugat hingga akhirnya meninggal dunia pada tanggal 16 November 2021 dan menurut keterangan Almh. Ibu Penggugat dengan salah satu anak kandungnya yaitu Penggugat dan Suaminya dan menurut keterangan dari Tergugat kepada Penggugat sekitar 5 tahun yang lalu pada saat ditanyakan keberadaan SHGB obyek sengketa oleh Tergugat, Penggugat bercerita bahwa mengigit pada awal tahun 1994 Suami Pengugat yang bernama ARI TOSA membutuhkan dana yang sangat besar untuk meningkatkan dan mengembangkan usaha sampingannya sebagai PNS yaitu jual beli kapling dan sebagai modalnya bermaksud meminjam uang kepada Tergugat, maka Suami Penggugat melalui istrinya yang sekarang menjadi Penggugat bermaksud pinjam bukti kepemilikan obyek sengketa Kepada Penggugat untuk di jadikan jaminan hutang kepada Tergugat;

7. Bahwa atas dasar permohonan dari Suami Penggugat dan Penggugat tersebut Orang tua Penggugat saat itu masih hidup (Almh. Ny. SUMINAH / SUMINAH SOEKAMTO) menyetujuinya tanpa terlebih dahulu memberitahukan dan minta ijin terlebih dahulu kepada para ahli waris almarhum D.SOEKAMTO yang sah menurut hukum dan yang berhak terhadap obyek sengketa sehingga pada awal tahun 1994 Suami Penggugat bersama Penggugat mengajukan permohonan pinjaman sebesar Rp. 25.000.000,- kepada Tergugat dengan jaminan obyek sengketa;
8. Bahwa atas dasar adanya permohonan pinjam uang sebesar Rp.25.000.000,- dari Suami Penggugat bersama dengan Orang Tua Penggugat dengan jaminan obyek sengketa, selanjutnya Tergugat menyetujuinya dengan syarat pinjaman harus di kembalikan paling lama 2 tahun dan barang jaminan (obyek sengketa) terlebih dahulu harus di lakukan jual beli pura pura bukan jual beli yang sebenarnya antara Tergugat dengan Suami Penggugat dan apabila pinjaman sudah berjalan 2 tahun tanah obyek sengketa yang dijadikan jaminan akan di serahkan kembali kepada Orang Tua Penggugat dan Penggugat dan bukti kepemilikan akan di balik nama menjadi nama Orang Tua Penggugat (Almh. Ny. SUMINAH / SUMINAH SOEKAMTO);
9. Bahwa sehubungan adanya persyaratan yang diminta oleh Tergugat tersebut, selanjutnya Suami Penggugat, dan Penggugat menyetujuinya dengan syarat Tergugat membuat surat pernyataan yang sebenar benarnya dan hal tersebut juga disetujui oleh Tergugat, sehingga pada



tanggal 7 April 1994 Tergugat membuat surat pernyataan yang sebenar benarnya yang isinya pada pokoknya :

- a. Tergugat akan membuat akta jual belo obyek sengketa dari atas nama Orang Tua Pengugat menjadi atas nama Tergugat
- b. Tergugat membuat akta jual beli terhadap obyek sengketa semata mata berkaitan dengan maksud Tergugat memberi pinjaman dana sebesar Rp. 25.000.000,- kepada Suami Penggugat dan Penggugat
- c. Tergugat menyatakan tidak akan menuntut pemilikan obyek jual beli secara fisik kepada Suami Penggugat dan Penggugat

10. Bahwa setelah Tergugat membuat surat pernyataan tersebut di atas, selanjutnya pada tanggal 18 April 1994 antara Tergugat dengan Suami Penggugat datang ke Notaris/PPAT HIASINTA YANTI SUSANTI TAN.SH,MH (TURUT TERGUGGAT II) membuat akta jual beli terhadap tanah dan rumah yang tercantum dalam SHGB No.73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985 No.401 , seluas 294m², atas nama Ny.SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan , Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang (obyek sengketa) dengan nilai jual beli sebesar Rp.35.000.000,- sebagaimana tercantum dalam akta jual beli No.15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994;

11. Bahwa berdasarkan keterangan dari Orang Tua Penggugat(Almh. Ny. SUMINAH / SUMINAH SOEKAMTO) yang sekarang sudah meninggal dan Suami Penggugat, Orang Tua Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp.35.000.000,- sebagai pembayaran atas jual beli obyek sengketa dari Tergugat dan Suami Penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat , yang benar dan berdasarkan fakta Suami Penggugat beserta sama dengan Penggugat meminjam uang kepada Tergugat uang sebesar Rp.25.000.000,- dengan jaminan obyek sengketa;

12. Bahwa jual beli obye sengketa antara Tergugat dengan Orang tua Penggugat(Almh. Ny. SUMINAH / SUMINAH SOEKAMTO) atau pinjam meminjam uang dengan jamina SHGB obyek sengketa antara Tergugat dengan Suami Penggugat dan Penggugat dengan tanpa tanda tangan Penggugat serta ahli waris yang lain (adik-adik Penggugat) seperti terurai di atas tanpa seijin dan sepengetahuan serta tanpa adanya tanda tangan dari para ahli waris sebagai pemilik obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum , sehingga secara hukum jual beli obyek sengketa antara Tergugat dengan Suami Penggugat yang tercantum



dalam akta jual beli No.15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994 di hadapan Notaris/ PPAT HISINTA YANTI SUSANTI TAN.SH.MH (Turut Tergugat I) atau pinjam meminjam uang dengan jaminan SHGB obyek sengketa antara Suami Penggugat dan Tergugat tidak sah dan batal demi hukum yang ditandatangani oleh Ibu Penggugat (NY. SUMINAH SOEKAMTO);

13. Bahwa disamping jual beli obyek sengketa antara Tergugat dengan Suami Penggugat tidak sah dan batal demi hukum, karena diawali atau didasari adanya hutang piutang antara Tergugat dengan Suami Penggugat dan Penggugat dan jual beli tersebut bersifat pura pura tidak yang sebenarnya;
14. Bahwa disamping akta Jual Beli Lunas dibuat tanpa seijin dan sepengetahuan pemiliknya, menurut keterangan suami Penggugat akta Jual Beli Lunas juga dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya didalam akta Jual Beli Lunas disebutkan pada halaman 2 "**jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan oleh pihak kedua telah dibayar seluruhnya secara lunas dan genap serta telah diterima oleh Ibu Penggugat dengan tunai dan genap pula**", padahal berdasarkan fakta yang ada sebelum dan sesudah penandatanganan akta Jual Beli Lunas Tergugat tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp. 35.000.000. sebagai pembayaran jual beli obyek sengketa kepada Penggugat, yang diajukan oleh Tergugat kepada suami Penggugat dan Penggugat adalah uang sebesar Rp. 25.000.000.- sebagai kredit Penggugat dan suami Penggugat kepada Tergugat bukan uang pembayaran obyek sengketa sehingga hal tersebut diatas dapat dijadikan dasar pula untuk menyatakan bahwa akta jual beli lunas antara Penggugat dengan Ibu Penggugat (NY. SUMINAH SOEKAMTO) adalah tidak sah dan batal demi hukum karena dibuat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya;
15. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas dapat dipastikan bahwa jual beli obyek sengketa antara Ibu Penggugat dengan Tergugat terhadap obyek sengketa tidak bersifat "**Tunai**", "**terang**" dan "**Riiil**" atau "**Nyata**" sesuai dengan sifat jual beli dalam hukum adat;
Bersifat "Tunai" artinya adanya pembayaran secara tunai dari pihak Tergugat sebagai pembeli kepada pihak Penggugat sebagai penjual, dan berdasarkan fakta yang ada Tergugat tidak pernah memberikan uang sebesar Rp. 35.000.000.- kepada Penggugat sebagai uang pembayaran obyek sengketa, yang ada Tergugat memberikan uang sebesar Rp.



25.000.000. kepada Penggugat sebagai uang kredit yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Bersifat "terang" artinya jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dengan disaksikan para saksi (bukan perbuatan yang dilakukan secara sembunyi sembunyi) bahwa sebelum akta jual beli telah disepakati dan dibuat surat pernyataan pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa, sehingga akta jual beli antara Tergugat dengan Ibu Penggugat dihadapan Notaris/PPAT **HIASINTA YANTI SUSANTI TAN.SH, MH (Turut Tergugat I)** tidak bersifat terang karena penggugat tidak dimintai tanda tangan sebagai ahli waris Alm. D.SOEKAMTO;

Bersifat "Riil" atau "Nyata" artinya dengan dibuat akta jual beli yang ditanda tangani oleh penjual dan pembeli, maka nyata perbuatan hukum jual beli tersebut telah dilakukan, sementara berdasarkan fakta yang ada masih ada yang menyatakan dalam pernyataan bahwa Tergugat membuat akta jual beli karena adanya hutang piutang antara Tergugat dengan Penggugat dan Penggugat hutang piutang dan Penggugat mengembalikan uang sebesar Rp.25.000.000.- kepada Tergugat, hal ini menunjukkan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan hukumnya hutang piutang dengan jaminan obyek sengketa, bukan jual beli terhadap obyek sengketa;

16. Bahwa perlu kami tegaskan sekali lagi mengingat Jual Beli Lunas antara Ibu Penggugat dengan Tergugat tidak bersifat "**Tunai**", "**terang**" dan "**riil**" atau "**nyata**" sesuai dengan sifat-sifat jual beli dalam hukum adat, akta Jual Beli Lunas obyek sengketa antara Ibu Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT **HIASANTI YANTI SUSANTI TAN, S.H.M.H (Turut Tergugat I)**tercantum dalam akta Jual Beli Lunas no. 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994 terhadap obyek sengketa yang dahulu tercantum dalam SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985 No. 401. Seluas 294m² atasnama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang (obyek sengketa) adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, karena Ibu Penggugat dalam menjual obyek sengketa dalam perkara ini tanpa tanda tangan Penggugat dan adik-adik Penggugat ahli waris yang lain sebagai pemilik obyek sengketa dan Penggugat secara nyata tidak pernah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat apalagi nilainya hanya Rp. 25.000.000



padahal saat itu nilai obyek sengketa sudah bernilai Rp.65.000.00 an dan Penggugat serta suaminya hanya pinjam meminjam uang dengan jaminan obyek sengketa kepada Tergugat;

17. Bahwa mengingat akta jual beli lunas obyek sengketa antara Ibu Penggugat dan Tergugat cacat dan batal demi hukum, maka peralihan hak bukti kepemilikan dari SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294m² atasnama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang menjadi SHGB NO. 00281 Ke Jurangombo atasnama Tergugat seluas 294m², terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijogo IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang melalui BPN Kota Magelang (Turut Tergugat II) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
18. Bahwa mengingat jual beli dan hak batal demi hukum, maka sudah selayaknya apabila tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dahulu tercantum dalam SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, luas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang yang pada saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, atas nama UPOYO EDY HARTANTO (Tergugat) seluas 294m², Terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang sudah sepatutnya dinyatakan milik penggugat dan Adik-adiknya sebagai ahli waris D.SOEKAMTO;
19. Bahwa mengingat akta jual beli NO. 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994 antara Ibu Penggugat dengan Tergugat cacat hukum dan batal demi hukum dan mengingat pula bukti kepemilikan obyek sengketa yang sebelumnya tercantum dalam SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, luas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang yang pada saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, atas nama Tergugat seluas 294m², Terurai dalam surat ukur



tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurang Ombu/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurang Ombu Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dalam Penguasaan Tergugat, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat di hukum untuk melakukan peralihan hak terhadap obyek sengketa tersebut dari atas nama Tergugat menjadi atas nama penggugat sebagai pemilik obyek sengketa sebagai ahli waris almarhum D.SOEKAMTO;

20. Bahwa ternyata setelah di sertifikatkan obyek sengketa tersebut melalui BPN KOTA MAGELANG (Turut Tergugat II) menjadi atasnama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG ternyata sertifikat tersebut yang sudah atasnama Tergugat digunakan sebagai jaminan hutang Tergugat di BRI MAGELANG hingga saat ini. Maka terlihat sekali Tergugat sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD TIDAK BAIK** seperti terurai diatas juga pembeli yang tidak modal dan uang pinjaman melalui BRI MAGELANG tersebut dimanfaatkan oleh Tergugat untuk kegiatan usahanya sehingga dari sertifikat tersebut Tergugat sudah meraih keuntungan karena bisa memanfaatkan untuk modal usaha dengan pinjaman di Bank. Sehingga Tergugat tidak pernah dirugikan malah diuntungkan jika Tergugat saat ini meminta Penggugat dengan itikad buruk untuk meminta uang penebusan kembali rumah tersebut atau obyek sengketa senilai Rp. 1,5 milyar sesuai penilaian Tergugat terhadap obyek sengketa adalah tindakan yang buruk arogan, dan sewenang-wenang jauh dari hokum dan keadilan karena Tergugat sudah diuntungkan selama ini dari dulu sampai sekarang bisa memanfaatkan sertifikatr tersebut untuk pinjaman di Bank sebagai modal pengembangan usahanya. Dan jika Tergugat saat ini meminta kepada Penggugat untuk membayar terbusan senilai 1,5 milyar tersebut jika tidak akan diusir dari rumah tersebut adalah tindakan semena-mena, m arogan karena ternyata Tergugat tidak pernah modal dengan adanya jual beli yang di klaim oleh Tergugat dan merupakan pembeli yang tidak beritikad baik;

21. Bahwa guna untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi terhadap diri Penggugat dan agar tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak dilakukan peralihan terhadap orang lain, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Magelang atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang sebelumnya tercantum dalam sertifikat SHGB No. 73/Jurango yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m², atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, seluas 294m², atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang (obyek sengketa);

22. Bahwa gugatan Penggugat diajukan atas bukti dan kebenaran menurut hukum, maka untuk itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet;
23. Bahwa apabila Tergugat mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
24. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan bahkan Penggugat ada itikad baik untuk menebus sertifikat tersebut hingga angka Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta) tetapi tidak dihiraukan dan ditanggapi oleh Tergugat, maka untuk itu tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kota Magelang;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami kemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Magelang atau Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk segera memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum D. SOEKAMTO dan NY. SUMINAH SOEKAMTO;
3. Menyatakan Tergugat bukanlah pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang beritikad buruk;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



6. Menyatakan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang sebelumnya tercantum dalam sertifikat SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang, yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, luas 294m², atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) Terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dengan batas sebagai berikut:

Sebelah barat : Jalan
Sebelah selatan : tanah dan rumah milik Ibu Cipto
Sebelah timur : tanah dan rumah milik Pemkot Kota Magelang
Sebelah utara : tanah dan rumah milik p. Hardi

adalah tanah dan rumah milik Penggugat yang belum pernah dibagi waris kepada ahli waris sebagai ahli waris almarhum D.SOEKAMTO dan NY. SUMINAH SOEKAMTO;

7. Menyatakan bahwa akta Jual Beli Lunas NO. 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994 antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris/PPAT **HIASINTA YANTI SUSANTI TAN.SH,MH** (Turut Tergugat I) terhadap obyek sengketa yang tercantum dalam SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang. yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, seluas 294m², atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dengan batas sebagai berikut:

Sebelah barat : Jalan
Sebelah selatan : tanah dan rumah milik Ibu Cipto
Sebelah timur : tanah dan rumah milik Pemkot Kota Magelang
Sebelah utara : tanah dan rumah milik p. Hardi

Adalah **tidak sah, cacat hukum dan batal menurut hukum;**



8. Menyatakan bahwa peralihan hak bukti kepemilikan terhadap obyek sengketa yang tercantum dalam SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang. Dari atas nama NY. SUMINAH SOEKAMTO menjadi atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO.00281 Ke. Jurangombo, seluas 294m², Terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang melalui BPN KOTA MAGELANG (Turut Tergugat II) adalah **tidak sah, cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum**;
9. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja tanpa seijin Penggugat untuk segera menyerahkan bukti kepemilikan yang terlebih dahulu berupa sertifikat SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m². atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelanga yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, luas 294m², atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) Terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga dan jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;
10. Menghukum kepada Tergugat untuk membalik nama kepemilikan yang terlebih dahulu berupa sertifikat SHGB No. 73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur semnetara tanggal 6 April 1985, No. 401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX Kelurahan Jurangombo Selatan, Kec. Magelang Selatan Kota Magelang yang saat ini telah berubah menjadi SHGB NO00281 Ke. Jurangombo, seluas 294m², atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat) terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 41/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagai ahli waris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum D.SOEKAMTO dan NY. SUMINAH SOEKAMTO dengan tanpa syarat apapun;

11. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk tunduk patuh dan taat melaksanakan putusan pengadilan ini;
13. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet;
14. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Jika Pengadilan Negeri Magelang berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II, masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menunjuk wakil/ kuasanya yang sah meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut sehingga dianggap sudah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tata Cara Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maria Anita Christianti Cengga, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Magelang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan jawaban dan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT *NEBIS IN IDEM*

- A. Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dengan Obyek Sengketa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00281, Kel. Jurangombo,

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 294 m², terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006, Nomor 141/Jurangombo/2006, terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX RT. 2 RW. 4, Kel. Jurangombo Selatan, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang, diterbitkan di Magelang tanggal 20 Desember 2006 dahulu SHGB Nomor 212, Desa Jurangombo, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang tersebut sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Magelang sampai dengan Mahkamah Agung RI dengan Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. Jo. Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo. Nomor 1745 K/Pdt/2022 dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

B. Bahwa pada Perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg Jo. Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo. Nomor 1745 K/Pdt/2022 status Tergugat adalah sebagai Penggugat dan status Penggugat adalah sebagai Tergugat, untuk lebih jelasnya para pihak dalam perkara tersebut adalah sebagai berikut:

Upoyo Edi Hartanto alias Tan Ing Ling sebagai Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi;

Melawan

- 1) Ny. Suminah Sukanto sebagai Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi;
 - 2) Ari Tosa sebagai Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi;;
 - 3) Santi alias Wahyu Susanti sebagai Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi;
 - 4) Wahyu Joko Santoso sebagai Penggugat Intervensi / Terbanding / Termohon Kasasi;
 - 5) Dra. Wahyuning Susilowati sebagai Penggugat Intervensi / Terbanding / Termohon Kasasi;
 - 6) Wahyu Joko Susanto sebagai Penggugat Intervensi / Terbanding / Termohon Kasasi;
 - 7) Wahyuningtyas Indrawati, S.Pd. sebagai Penggugat Intervensi / Terbanding / Termohon Kasasi;
- C. Bahwa bunyi amar putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. Jo. Nomor 1745 K/Pdt/2022 adalah sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: UPOYO EDY HARTANTO Alias TAN ING LIENG, tersebut;

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 140/PDT/2020/PT SMG tanggal 29 Mei 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg tanggal 31 Desember 2019;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum akta jual beli dari Tergugat I kepada Penggugat pada hari senin tertanggal 18 April 1994 dihadapan PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, SH. Berdasarkan akta jual beli Nomor 15/12/MgS/JBL/1994 tertanggal 18 April 1994;
3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00281, Kel. Jurangombo, seluas 294 m², terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor: 141/Jurangombo/2006, terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX, RT.02/RW.04, Kel. Jurangombo Selatan, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang, diterbitkan di Magelang tanggal 20 Desember 2006 dahulu Hak Guna Bangunan Nomor: 212, Desa Jurangombo, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Barat : Jalan Sunan Kalijogo IX;
 - Utara : M. 1472 GS. 195/1988, Rumah Milik Bapak Hardi;
 - Timur : NIB 00025 SU 25/1988, Rumah Milik Pemkot Magelang;
 - Selatan: Bek. TN, Rumah Ibu Cipto;Setempat terkenal sebagai tanah dan rumah di Jalan Sunan Kalijogo IX RT. 02/RW.04, Kel. Jurangombo Selatan, Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang;
4. Menyatakan perjanjian sewa menyewa obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I telah putus sejak tanggal 18 April 1997;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sejak 19 April 1997 dengan menguasai obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan atau siapa saja yang mendapat hak dari obyek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan tanpa beban-beban apapun, jika diperlukan dengan bantuan alat negara yang sah (Polisi);

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari keterlambatan para Tergugat lalai melaksanakan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat rekonvensi;

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Intervensi;

Dalam Konvensi, Rekonvensi dan Intervensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat Kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

D. Bahwa berdasarkan putusan diatas Obyek Sengketa tersebut adalah sah secara hukum milik Tergugat dan Tergugat adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus diberikan perlindungan hukum;

E. Bahwa dengan demikian Penggugat telah nyata tidak menghormati proses peradilan sebelumnya dengan mengajukan kembali gugatan yang berisikan para pihak yang sama, obyek sengketa yang sama dan materi gugatan yang sama pada Pengadilan Negeri Magelang sehingga tindakan pengajuan gugatan tersebut dapat dikategorikan bahwa Penggugat mempermainkan proses peradilan, maka dari itu sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo menolak gugatan Penggugat;

II. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- a. Bahwa Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto/terdapat ahli waris lain dari D. Soekamto dan Ny. Suminah Sukamto, dalam perkara pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum dengan materi hak atas waris tersebut seharusnya semua ahli waris turut menjadi pihak karena memiliki kepentingan yang sama pada obyek sengketa yang menurut Penggugat adalah harta warisan sepeninggalan Ayah Penggugat;



- b. Bahwa karena pengajuan gugatan tersebut hanya diajukan oleh salah satu ahli waris (tidak semua ahli waris) maka sudah sepantasnya gugatan tersebut ditolak karena kurang pihak;

III. GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

Bahwa dalam dalil posita angka 3 dan 5 serta petitum angka 2 yang berisi mengenai hak terhadap harta warisan dan memohon penetapan ahli waris dari D. Soekamto seharusnya Penggugat mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris terlebih dahulu sebelum mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Magelang. Sehingga dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terdapat akumulasi/campur aduk antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Permohonan Penetapan Ahli Waris. Maka dari itu, sudah sepantasnya Gugatan Penggugat ditolak karena tidak jelas/tidak sesuai antara nama gugatan dengan materi gugatannya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa jawaban dalam eksepsi Tergugat secara *mutatis mutandis* mohon terbaca kembali sebagai bagian tak terpisahkan dari jawaban pokok perkara;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak tegas seluruh gugatan dari Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dan dibenarkan menurut hukum;
3. Bahwa atas dalil gugatan No.1, 2 dan 3 tidak perlu kami tanggapi karena tidak ada hubungannya langsung dengan Tergugat, sedangkan terhadap dalil point 4 dan 5 adalah dalil yang tidak benar, bahwa D Sukamto tidak mempunyai harta warisan berupa SHGB No.73/ Jurangombo sesuai surat ukur sementara tanggal 6 April 1985 No.401 seluas 294 M² sebelumnya SHGB Nomor: 00281, Kel. Jurangombo, seluas 294 m², terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor: 141/Jurangombo/2006 karena tanah dan rumah aquo telah sah menjadi milik Tergugat sejak 18 April 1994 melalui jual beli berdasar akta jual beli No. 15/12/Mgs/JBL/1994 18 April 1994. Dan kami tegaskan pula dalil ini sangat kontradiktif, dengan menyebut memiliki suatu hak atas tanah tetapi atas nama orang lain maka point ini harus ditolak ;
4. Bahwa terhadap dalil posita angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, dan 14 yang menyatakan mengenai kejadian pra Jual-Beli menurut Penggugat sudah pernah Penggugat dalilkan pada perkara sebelumnya, sehingga jika Penggugat masih mendalilkan hal yang sama tersebut maka sudah



sepantasnya untuk ditolak karena sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim memeriksa perkara sebelumnya karena dalil ini adalah dalil yang basi dan dalil ini sejak perkara terdahulu selalu disampaikan berulang ulang ;

5. Bahwa terhadap dalil posita angka 15, 16, 17, 18 dan 19 mengenai keabsahan Jual-Beli, Tergugat menolak tegas semua dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil tersebut sudah pernah diperiksa dan diadili pada perkara sebelumnya, dan dalil ini merupakan dalil yang mengada-ada bahwa yang benar adalah Ibu Penggugat dan Tergugat telah nyata melakukan Jual-Beli Obyek Sengketa tersebut dibuktikan dengan Akta Jual-Beli No. 15/12/Mgs/JBL/1994 pada hari Senin tanggal 18 April 1994 dihadapan Notaris/PPAT HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, SH. MH. dan saat jual beli Penggugat juga hadir dihadapan PPAT;
6. Bahwa terhadap dalil posita angka 20 adalah tidak benar, berdasarkan putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. tanggal 31 Desember 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.140/Pdt.G/2022/PT.Smg tanggal 29 Mei 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1745 K/Pdt/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang menyatakan Tergugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus diberikan perlindungan hukum sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 angka IX, maka dari itu dalil posita yang menyatakan bahwa Tergugat adalah Pembeli yang tidak beriktikad baik adalah tidak benar/mengada-ada;
7. Bahwa Penggugat menyatakan jual-beli antara Ibu Penggugat dengan Tergugat tidak sah karena Obyek Sengketa adalah Harta Warisan yang belum dibagi kepada Para Ahli Waris maka sudah seharusnya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Ibu Penggugat atas perbuatannya karena telah menjual Obyek Sengketa atas nama Ibu Penggugat kepada Tergugat, namun pada saat Ibu Penggugat masih hidup Penggugat sama sekali tidak pernah menuntut ganti rugi atas perbuatan Jual-Beli tersebut kepada Ibu Penggugat;
8. Bahwa terhadap dalil posita angka 20 yang menyatakan bahwa Tergugat meminta penebusan kembali rumah dengan nilai Rp. 1.500.000.000,00 (satu setengah milyar rupiah) sudah sesuai dengan penilaian berdasarkan harga pasaran tanah dan bangunan pada daerah tersebut. Namun Penggugat meminta agar dapat menebus rumah dengan nilai yang jauh dari pasaran harga dengan nilai Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan dalil posita angka 24, sehingga Tergugat



menolak dengan tegas permintaan penebusan dengan harga tersebut karena tidak wajar;

9. Bahwa pada saat jawaban ini dibuat Penggugat beserta suami Penggugat masih menempati Obyek Sengketa yang mana Obyek Sengketa tersebut adalah sah milik Tergugat berdasarkan putusan Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN.Mgg. Jo. Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo. Nomor 1745 K/Pdt/2022;

Bahwa berdasar hal-hal tersebut diatas Mohon Kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo pada Pengadilan Negeri Magelang untuk berkenan untuk memutus perkara ini, sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

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

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II menyampaikan jawaban dan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)

a. DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Cobsortium)

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa sertifikat obyek sengketa saat ini dijadikan agunan kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia, sehingga PT. BRI di Magelang seharusnya sebagai pihak dalam perkara ini karena secara yuridis pemegang hak atas obyek sengketa adalah PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. Dengan tidak ditariknya PT. Bank Rakyat Indonesia dalam perkara ini maka



menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, sehingga mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak diterima;

b. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal – hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas juga berlaku pada pokok perkara;
3. Terhadap posita pada angka 17, dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa sesuai dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan : "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku*". Turut Tergugat dalam tugasnya apabila ada permohonan yang telah memenuhi syarat (lengkap) tidak ada alasan untuk menolak permohonan tersebut dan menindaklanjutinya sebagaimana ketentuan yang berlaku;
4. Bahwa obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 73/ Jurangombo Surat Ukur Sementara No. 401 tanggal 6 April 1985 dengan luas ± 294 m² atas nama Ny Sumirah Sukamto yang terbit pertama pada tanggal 3 Oktober 1985. Kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan 73/Jurangombo tersebut dimohonkan ganti sertipikat pada tanggal 1 Juni 1994 menjadi Hak Guna Bangunan No. 212/Jurangombo, Gambar Situasi No. 894 tanggal 5 Mei 1994 dengan luas ± 294 m² atas nama Ny Sumirah Sukamto yang berakhir haknya pada tanggal 19 Agustus 2005 dan kemudian dijual kepada Tan Ing Lieng (Tan Ing Ling) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 18 April 1994 No. 15/12/Mgl/JBL/1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Hiasinta Yanti Susanti Tan, SH, dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Magelang tanggal 4 Desember 2006 No. 56.550/-33.04-2006 diberikan Hak Guna Bangunan No. 281/Jurangombo atas nama Upoyo Edi Hartanto dh. Tan Ing Lieng (Tan Ing Ling), Surat Ukur tanggal 15 Nopember 2006

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 141/Jurangombo/2006 dengan luas 294 m2 yang terletak di Jl. Sunan Kalijogo IX, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, yang berakhir haknya pada tanggal 6 Desember 2026. Obyek sengketa tersebut dijadikan agunan kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dengan Hak Tanggungan No. 00319/2020, Peringkat 4 berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 164/2020 tanggal 08 September 2020;

5. Bahwa tugas BPN adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden, yang diantaranya yaitu melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;
6. Bahwa Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada kompetensi dan relevansinya dengan tugas dan kewenangan dari Turut Tergugat II.

PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat ditolak secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima;

DALAM KOMPENSI/POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas juga berlaku pada pokok perkara;
3. Bahwa bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00281 Kelurahan Jurangombo, seluas 294 m2 atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG (Tergugat), Surat ukur tanggal 15 November 2006

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 141/Jurangombo/2006 terletak di Sunan Kalijaga IX RT.002 RW. 004 Kel Jurangombo Kec. Magelang Selatan, Kota Magelang yang dijadikan agunan kredit di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), TBK;

4. Bahwa Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada kompetensi dan relevansinya dengan tugas dan kewenangan dari Turut Tergugat II;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 27 Desember 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik pada tanggal 3 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya, Penggugat telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Sdri. Wahyu Susanti Purwiyastuti, bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga Nomor 3371013110084772, atas nama Kepala Keluarga Ari Tosa, bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan salinan duplikat Kutipan Akta Nikah nomor : 47/05/DN/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019, bukti P-3;
4. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran Nomor 3371-LT-05082019-0004 atas nama Wahyu Susanti Purwiyastuti tertanggal 11 Januari 2023, bukti P-4;
5. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian Nomor 3371-KM-171120210001 atas nama Sdri.Suminah JD D Soekamto, bukti P-5;
6. Fotokopi dari asli Surat keterangan warisan yang ditandatangani Lurah Jurangombo Selatan dan Camat Magelang Selatan tanggal 24 Juni 2019, bukti P-6;
7. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan tanggal 7 April 1994, bukti P -7;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat (Tanda bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 73, bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Akta jual beli No 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994, bukti P-9;

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



10. Fotokopi sesuai dengan salinan Turunan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg tanggal 31 Desember 2019, bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan print out Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 140/PDT/2020/PT SMG tanggal 30 Maret 2020, bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan salinan Turunan Putusan Mahkamah Agung Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo No.1745 K/pdt/2022 tanggal 30 Juni 2022, bukti P-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8 dan P-9 sesuai dengan fotokopi, sedangkan bukti P-11 sesuai dengan print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Kontrak atas obyek sengketa yang ditandatangani oleh Tan Ing Lieng, sebagai Pihak Pertama dengan Ny.D.Sukamto sebagai Pihak Kedua, bukti T-1;
2. Fotokopi dari salinan Turunan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 21/Pdt/2019/PN Mgg tanggal 31 Desember 2019, bukti T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat (Tanda bukti Hak) Hak Guna Bangunan No.00281, atas nama Pemegang Hak Upoyo Edi Hartanto dh. Tan Ing Lieng (Tan Ing Ling) tanggal 20 Desember 2006, bukti T-3;
4. Fotokopi dari Turunan/ salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 140/PDT/2020/PT SMG tanggal 29 Mei 2020, bukti T-4;
5. Fotokopi dari Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo No.1745k/pdt/2022, tanggal 30 Juni 2022, bukti T-5;
6. Fotokopi dari asli Akta Jual beli No. 15/12/Mgs/JBL/1994 tanggal 18 April 1994, bukti T-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3 sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah menyerahkan bukti surat yaitu :

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 73/Jurangombo, atas nama Pemegang Hak Ny.Suminah Sukamto, bukti TT.II-1;
2. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 212/Jurangombo tidak berlaku, bukti TT.II-2;



3. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 00281/Jurangombo atas nama pemegang hak Upoyo Edi Hartanto dh. Tan Ing Lieng (Tan Ing Ling), bukti TT.II-3;
4. Fotokopi dari asli Proses Penyelesaian Sertifikat / balik nama Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 73/Jurangombo, bukti TT.II-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi Yulianti Sudarman, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga dan teman;
 - Bahwa Penggugat tinggal di Jl. Sunan Kalijogo IX Perumahan Karet Indah Rt 2 Rw 4 Kel. Jurangombo Selatan, Kel. Magelang Selatan, Kota Magelang;
 - Bahwa Penggugat tinggal bersama suami dan orang tua Penggugat, namun orang tua Penggugat sekarang sudah meninggal;
 - Bahwa Saksi tinggal di Jl. Sunan Kalijogo sudah 25 tahun;
 - Bahwa Saksi merupakan teman Penggugat dari kecil, dan Saksi tahu Penggugat merupakan 5 (lima) bersaudara yaitu: lin tinggal di Jakarta, Susi tinggal di Bandung, Anto tinggal di Mertoyudan dan satu lagi lupa namanya tinggalnya di Semarang;
 - Bahwa hanya Penggugat yang tinggal di rumah tersebut, sedangkan saudara-saudaranya tidak tinggal di situ;
 - Bahwa setahu Saksi, rumah yang ditempati Penggugat saat ini merupakan warisan dari orang tuanya yakni Bapak Sukamto;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batas rumah yang ditempati Penggugat yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bu Hadi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan bu Cip;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan siapa tidak tahu karena letaknya di belakang;
 - Bahwa Saksi hanya dengar-dengar bahwa Penggugat ada masalah dan menggugat ke Pengadilan;
 - Bahwa setahu Saksi sekarang rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat tetapi sekarang Penggugat juga mengontrak rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Herlince Erny Radja, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2000 dan Saksi tinggal di Jl.Sunan Kalijogo, Kota Magelang sejak tahun 2000;
- Bahwa saat ini Penggugat tinggal di rumah yang beralamat di Jl.Sunan Kalijogo IX, Rt 2 Rw 4 Kel.Jurangombo Selatan, Kec. Magelang Selatan;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tinggal di rumah tersebut bersama suami dan anak-anaknya serta Ibu dari Penggugat namun ibunya sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat tinggal di rumah tersebut karena apa;
- Bahwa setelah ibunya meninggal, saudara-saudaranya Penggugat tetap datang dan berkumpul di rumah itu;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas rumah yang ditempati Penggugat yaitu :
 - Barat berbatasan dengan jalan;
 - Utara berbatasan dengan rumah bapak Suhardi;
 - Selatan berbatasan dengan rumah bu Sucipto;
 - Timur berbatasan dengan rumah Pemda/rumah kosong;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat ada 5 (lima) bersaudara yaitu: Santi, Ook, lin, dan Susi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 6 Februari 2023, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II, masing-masing telah menyerahkan kesimpulan pada tanggal 28 Februari 2023, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi atau tangkisan adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara atau kongkritnya adalah jawaban formalitas dari surat gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat *nebis in idem*, dengan alasan :

- Bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dengan obyek sengketa tanah beserta bangunan yang diatasnya tersebut sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Magelang sampai dengan Mahkamah Agung RI dengan Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022 dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa pada perkara Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022, status Tergugat sebagai Penggugat dan status Penggugat sebagai Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Putusan Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022, obyek sengketa adalah sah secara hukum milik Tergugat dan Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus diberikan perlindungan hukum;
- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berisikan para pihak yang sama, obyek sengketa yang sama dan materi gugatan yang sama;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Cobsortium*), dengan alasan :

- Bahwa Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto/ terdapat ahli waris lain dari D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto, seharusnya semua ahli waris turut menjadi pihak karena memiliki kepentingan yang sama pada obyek sengketa;
- Bahwa oleh karena sertipikat obyek sengketa saat ini dijadikan agunan kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia sehingga PT BRI di Magelang seharusnya sebagai pihak dalam perkara ini karena secara yuridis pemegang hak atas obyek sengketa adalah PT BRI Tbk,

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



3. Gugatan Penggugat *obscuur libel*, dengan alasan bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat akumulasi/ campur aduk antara gugatan perbuatan melawan hukum dan permohonan penetapan ahli waris;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya :

1. Bahwa eksepsi point 1, gugatan bukan *nebis in idem*, dengan alasan:
 - Para pihaknya berbeda karena pada Putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg, pihak Penggugat bukan berkedudukan sebagai Penggugat tetapi sebagai Tergugat III yang juga sebagai Tergugat Intervensi IV, yang digugat oleh Penggugat (Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng), selain itu dalam perkara dahulu tidak ada Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H., sebagai Turut Tergugat I dan tidak ada BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Magelang, sebagai Turut Tergugat II;
 - Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1745 K/Pdt/2022, tidak ada pembahasan mengenai ahli waris, hanya menyatakan jual-beli sah sehingga oleh karena Mahkamah Agung tidak pernah membahas tentang ahli waris sampai kapanpun perkara ini tidak pernah selesai;
2. Bahwa eksepsi point 2, gugatan Penggugat tidak kurang pihak, dengan alasan:
 - Penggugat sebagai ahli waris belum pernah mengajukan gugatan mengenai ahli waris seperti terurai dalam jawaban eksepsi lagipula tentang ahli waris yang lain bisa dibicarakan dalam internal keluarga sehingga bisa dimusyawarahkan jika gugatan Penggugat dikabulkan di Pengadilan Negeri Magelang;
 - Bahwa mengingat ahli waris lain dari ahli waris dari D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto pernah melakukan gugatan intervensi di PN Magelang dengan perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg;
 - Bahwa tidak perlu BRI diikutkan sebagai para pihak karena sertifikat atas nama Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng ada di BRI hanyalah sebagai jaminan hutang Tergugat di BRI;
3. Bahwa eksepsi point 3, gugatan Penggugat tidak *Obscuur Libel*, dengan alasan menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum yang mana hak Penggugat sebagai ahli waris cukuplah dibuktikan silsilah Penggugat dengan orang tuanya dan kaitannya dengan harta tersebut hubungan hukumnya dan dimungkinkan secara hukum sesuai peradilan perdata yang cepat, sederhana dan biaya ringan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama atas alasan yang mendasari eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat serta Replik dan Duplik sebagaimana telah diuraikan dalam Berita Acara persidangan ini, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi point 1 Tergugat mengenai gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan proses jual beli obyek sengketa antara Tergugat sebagai Pembeli dengan orang tua Penggugat yakni Ny. Suminah/ Suminah Soekamto sebagai Penjual yang dilakukan tanpa seizin atau tanpa persetujuan ahli waris dari almarhum D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto;

Menimbang, bahwa obyek sengketa yang dimaksud berupa tanah dan rumah yang dahulu tercantum dalam SHGB No.73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985, No.401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX RT 002 RW 004, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang, sejak tanggal 20 Desember 2006 SHGB No. 73/Jomblangan tersebut telah berubah menjadi SHGB No.00281 Kel. Jurangombo, seluas 294m² terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006, atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG terletak di JL. Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo, Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dengan batas batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Jalan;
Sebelah selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Cipto;
Sebelah timur : Tanah dan rumah milik Pemkot Kota Magelang;
Sebelah utara : Tanah dan rumah milik P. Hardi;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli atas obyek sengketa dilakukan secara melawan hukum selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat bukanlah pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang beritikad buruk, demikian pula peralihan hak atas obyek sengketa yang semula tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan/ SHGB No.73/Jurangombo, atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO berubah menjadi SHGB No.00281 Kel. Jurangombo, atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG/ Tergugat adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi gugatan Penggugat *nebis in idem* karena sengketa antara

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat dengan obyek sengketa tanah beserta bangunan yang di atasnya tersebut sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Magelang sampai dengan Mahkamah Agung RI dengan Nomor Perkara 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022 dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa *Nebis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Azas *Nebis In Idem*, Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T-2 berupa Turunan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg tanggal 31 Desember 2019, bukti T-4 berupa Turunan/ salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 140/PDT/2020/PT SMG tanggal 29 Mei 2020, dan bukti T- 5 berupa Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo No.1745k/pdt/2022, tanggal 30 Juni 2022 ternyata Para pihak yang berperkara dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022, tersebut sama dengan Para pihak yang berperkara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Wahyu Susanti Purwiyastuti sebagai Penggugat, sedangkan dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg sebagai Tergugat dengan nama Santi Alias Wahyu Susanti, demikian pula Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng dalam perkara *a quo* sebagai Tergugat, sedangkan dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg sebagai Penggugat, sehingga dalam hal ini terjadi perbedaan status yang semula sebagai Penggugat dalam perkara sebelumnya sekarang menjadi Tergugat, demikian pula yang semula sebagai Tergugat dalam perkara sebelumnya sekarang menjadi Penggugat, ditambah adanya Pihak lain yang berbeda dengan perkara sebelumnya yaitu terdapat pihak Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H., sebagai Turut Tergugat I dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Magelang, sebagai Turut Tergugat II, dalam perkara *a quo* yang mana dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg, pihak Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susanti Tan, S.H., M.H., dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Magelang tidak dijadikan Pihak;

Menimbang, bahwa meskipun terjadi perbedaan status yang semula sebagai Penggugat dalam perkara sebelumnya sekarang menjadi Tergugat, demikian pula yang semula sebagai Tergugat dalam perkara sebelumnya sekarang menjadi Penggugat, ditambah dengan adanya Pihak Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H., dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Magelang, namun pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak tidak menjadikan Para pihaknya berbeda karena Pihak yang utama berperkara yaitu Penggugat dan Tergugatnya merupakan pihak yang sama dengan perkara sebelumnya meskipun berbeda status/ kedudukannya, terlebih penambahan pihak Notaris/ PPAT Hiasinta Yanti Susanti Tan, S.H., M.H., dan BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Magelang status atau kedudukannya sebagai Turut Tergugat yang tentunya akan patuh dan tunduk pada Putusan yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa mengenai obyek yang disengketakan dalam perkara *a quo* dengan obyek sengketa perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022 ternyata sama yaitu berupa tanah dan rumah yang sebelumnya tercantum dalam SHGB No.73/Jurangombo yang diuraikan dalam surat ukur sementara tanggal 6 April 1985, No.401, seluas 294 m², atas nama Ny. SUMINAH SOEKAMTO terletak di Jalan Sunan Kalijogo IX RT 002 RW 004, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang, sejak tanggal 20 Desember 2006 SHGB No. 73/Jombangan tersebut telah berubah menjadi SHGB No.00281 Kel. Jurangombo, seluas 294m² terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006, atas nama UPOYO EDI HARTANTO alias TAN ING LIENG terletak di JL. Sunan Kalijaga IX RT 002 RW 004 Kel. Jurangombo, Kec. Magelang Selatan Kota Magelang dengan batas batas sebagai berikut :

- Sebelah barat : Jalan;
- Sebelah selatan : Tanah dan rumah milik Ibu Cipto;
- Sebelah timur : Tanah dan rumah milik Pemkot Kota Magelang;
- Sebelah utara : Tanah dan rumah milik Pak Hardi;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut telah ditentukan statusnya dalam putusan terdahulu, yang mana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1745 K/Pdt/2022 menyatakan bahwa Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng adalah pemilik tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00281 Kelurahan

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Jurangombo, seluas 294m² terurai dalam surat ukur tanggal 15 November 2006 Nomor 141/Jurangombo/2006, terletak di Jalan Sunan Kalijago IX RT 2 RW 4 Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, dengan batas batas sebagai berikut :

Barat : Jalan Sunan Kalijago IX;
Utara : M. 1472 GS. 195/1988, Rumah milik Bpk. Hardi;
Timur : NIB 00025 SU 25/1988, Rumah milik Pemkot Magelang
Selatan : Bek. TN, Rumah Ibu Cipto;

Setempat terkenal sebagai tanah dan rumah di Jalan Sunan Kalijago IX, RT. 2 RW. 4, Kelurahan Jurangombo Selatan, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang

Menimbang, bahwa demikian pula dengan materi gugatan dalam perkara *a quo* dan materi gugatan dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022 pada pokoknya sama yaitu mengenai perbuatan melawan hukum sehubungan dengan proses jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng dengan Ny. Suminah/ Suminah Soekamto, yang mana dalam perkara sebelumnya telah diputus sampai dengan tingkat kasasi dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Angka Romawi XVII, tentang *Nebis In Idem* disebutkan bahwa menyimpangi Pasal 1917 KUHPerdata, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 1745 K/Pdt/2022, dalam pertimbangannya menyatakan bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 angka IX perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, dalam hal ini menyatakan secara hukum Upoyo Edy Hartanto Alias Tan Ing Lieng adalah pemilik obyek sengketa;

Menimbang, bahwa hakekat dari asas hukum *nebis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subyek) maupun barang yang disengketakan (obyek) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969, selain itu juga dalam Putusan Mahkamah Agung No.547 K/Sip/1973, tanggal 13



April 1976, bahwa asas *nebis in idem* tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa demikian pula meskipun kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *nebis in idem* sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.1226 K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002, hal ini bersesuaian dengan perkara *a quo*, yang mana kedudukan para pihaknya berbeda, yang semula pada perkara sebelumnya Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Mgg Jo Nomor 140/PDT/2020/PT SMG Jo Nomor 1745 K/Pdt/2022, status Tergugat sebagai Penggugat dan status Penggugat sebagai Tergugat, tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu sampai dengan tingkat kasasi serta berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka alasan eksepsi gugatan Penggugat *nebis in idem* bahwa dalam gugatan *a quo* berisikan para pihak yang sama, obyek sengketa yang sama dan materi gugatan yang sama beralasan menurut hukum, dengan demikian eksepsi point 1 Tergugat beralasan menurut hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi point 1 Tergugat dikabulkan maka untuk eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan proses jual beli obyek sengketa antara Tergugat sebagai Pembeli dengan orang tua Penggugat yakni Ny. Suminah/ Suminah Soekamto sebagai Penjual yang dilakukan tanpa seizin atau tanpa persetujuan ahli waris dari almarhum D. Soekamto dan Ny. Suminah Soekamto;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi diatas dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Ketentuan dalam HIR/ RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Azas *Nebis In Idem*, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp1.670.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magelang pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2023, oleh kami Purwaningsih, S.H., sebagai Hakim Ketua, Liliek Fitri Handayani, S.H., dan Eni Rahmawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Rumisih, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Liliek Fitri Handayani, S.H.

Purwaningsih, S.H.

Eni Rahmawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rumisih, S.H.

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Mgg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya proses	: Rp	75.000,00
- Biaya panggilan	: Rp	720.000,00
- Akta Penyerahan Relas	: Rp	30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	: Rp	760.000,00
- Biaya lain-lain/ penggandaan	: Rp	35.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
<hr/>		
Jumlah	: Rp	1.670.000,00 ⁺