



PUTUSAN

Nomor : 462/Pdt/2015/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**KPH. Warsito Sanyoto, S.H**, pekerjaan Advokat beralamat **JL. Batam III No.9 Rt.002 Rw.001** Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta,  
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula  
**PENGGUGAT** ;

**Lawan :**

- 1 **Ny. HENNY RACHMAWATI**, pekerjaan Swasta, beralamat Cempaka Putih Timur, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat (sesuai alamat di KTP) yang sekarang bertempat tinggal dengan alamat di Jln.Hang Lekiu III No.16 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;

Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :

1. Hendro Saryanto, S.H.
2. Kanon Armiyanto, S.H.,M.H.
3. Eri Edhi Satrio,S.H.

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada HENDRO & KANON Advocates & Counsellors At Law, beralamat di Graha Binakarsa Lantai 4, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C-18 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2015

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula  
**TERGUGATI** ;

2. **NINOEK POERNOMO,S.H** Pekerjaan Notaris/ PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah) Alamat Gajah Mada No.70 Timuran, Banjarsari Surakarta;

Hal 1 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :

1. Hendro Saryanto, S.H.
2. Kanon Armiyanto, S.H,M.H.
3. Eri Edhi Satrio,S.H.

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada HENDRO & KANON Advocates & Counsellors At Law, beralamat di Graha Binakarsa Lantai 4, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C-18 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2015;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Surakarta**, Alamat Kantor Pertanahan Kota Surakarta Jl. Ki Hajar Dewantoro No.29 Surakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt, tanggal 19 Agustus 2015 dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 29 Desember 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 05 Januari 2015 dicatat pada register perkara Nomor : 01/Pdt. G/2015/PN Skt , telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa PENGGUGAT adalah mantan suami TERGUGAT I dalam perkawinan yang kedua pada tahun 1988 dan telah bercerai pada tahun 1999, yang dalam perkawinan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu : DIMAS AGUNG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HENDARTO laki-laki, lahir pada tanggal 21 Nopember 1988 dan DIAJENG AYU WARDANI, perempuan, lahir di Jakarta pada tanggal 14 Juni 1990.

- 2 Bahwa sebelum perkawinan kedua tersebut PENGGUGAT telah melangsungkan perkawinan yang pertama dengan LIEKE INDIARTI pada

tahun 1967 dan telah bercerai pada tahun 1982, dan dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu : JANUAR INDIARTO, laki-laki, DENI INDIARSO laki-laki dan FIFI DAMAYANTI perempuan.

- 3 Bahwa setelah bercerai dengan TERGUGAT 1, PENGGUGAT melangsungkan perkawinan yang ketiga dengan NILA MARDIYANTI pada tahun 2004 dan telah bercerai pula pada tahun 2011, dari perkawinan tersebut telah mengadopsi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seorang anak perempuan bernama NADINE AYUNING PUTRI lahir di Jakarta pada tanggal 30 Oktober 2005.

- 4 Bahwa PENGGUGAT dengan TERGUGAT I Walaupun telah lama bercerai, akan tetapi sampai sekarang masih tetap menjalin komunikasi dengan baik dan berhubungan kekeluargaan / persaudaraan dengan baik pula, Walaupun PENGGUGAT telah menikah lagi. Hal ini dilakukan karena adanya ikatan anak kandung PENGGUGAT dengan TERGUGAT I 2 (dua) orang anak kandung ialah DIMAS AGUNG HENDARTO laki-laki dan DIAJENG AYU WARDANI perempuan.

- 5 Bahwa jalinan komunikasi yang baik dan hubungan kekeluargaan/persaudaraan PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang berjalan dengan baik selama ini, antara lain diwujudkan dengan secara bersama menyelenggarakan upacara perkawinan/khajatan manten kedua anak kandungnya berdua. Secara bersama-sama melaksanakan upacara resepsi perkawinan dalam satu perhelatan, masing-masing Ananda DIAJENG AYU WARDANI di Jakarta pada tanggal 19 Januari 2011 dan Ananda DIMAS AGUNG HENDARTO di Jakarta pada tahun 2013.

Rupanya hubungan baik ini digunakan kesempatan oleh TERGUGAT I untuk menguasai/mengangkuangi kedua rumah milik PENGGUGAT untuk kepentingan anak-anaknya sendiri, dengan mengabaikan hak-hak Waris dari anak-anak PENGGUGAT dari isteri-isteri yang lain yang masih sah sebagai pewaris PENGGUGAT.

- 6 Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I semula sepakat dibuat akta jual beli dihadapan TERGUGAT II selaku PPAT atas tanah dan bangunan yang

Hal 3 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



berdiri di atasnya, yang merupakan Hak Milik PENGGUGAT, sertifikat HM N0.921 seluas 520 m<sup>2</sup> (lebih kurang lima ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Batam III No. 15 RT 003 RW 001 Kelurahan Ketelan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta pada 8 Juli 2014 dihadapan PPAT Ninoek

Poernomo, SH/ TERGUGAT II, yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 131/2014.

- 7 Bahwa bersamaan Waktu itu pula, telah pula dibuat akta jual beli yang kedua antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, atas tanah Hak Milik PENGGUGAT, Sertifikat HM No. 653 seluas 363 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jl. Batam III No. 9 RT 002 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta pada tanggal 3 Nopember 2014 dihadapan PPAT Ninoek Poernomo, SH/ TERGUGAT II, yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 202/2014.
- 8 Bahwa baik dalam Akta Jual Beli Nomor : 131/2014 maupun Nomor : 202/2014, pada halaman 3 dari 5 halaman tercantum kalimat sbb : *b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)*. Bahwa kalimat tersebut bersifat formalitas, komparasi di setiap Akte Notaris dimanapun pasti ada kata-kata/kalimat seperti itu. Hal itu disepakati oleh PENGGUGAT sebagai formalitas belaka, karena adanya hubungan kekeluargaan yang terjalin baik diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dan secara lisan TERGUGAT I menyatakan menyanggupi melakukan pembayaran setelah Akta tersebut dibuat. Akan tetapi faktanya sampai sekarang atas kedua Akta Jual Beli tersebut sampai saat ini sama sekali belum diberikan pembayaran atas jual beli tersebut oleh TERGUGAT I. Oleh karenanya TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga sangat merugikan PENGGUGAT.
- 9 Bahwa kedua bidang tanah tersebut Iokasi / letaknya tepat berhadapan berseberangan, dipisahkan oleh Jl. Batam III, sehingga nilai jual kedua bidang tanah tersebut tiap m<sup>2</sup>-nya sama. Di daerah tersebut tercatat harga jual sesuai harga pasaran tiap m<sup>2</sup>-nya diatas Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) S/d Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah), maka kedua bidang tanah tersebut sudah mempunyai nilai jual dengan asumsi harga per m<sup>2</sup> nya terendah saja, masing-masing sbb. : SHM No. 921 = 520 X Rp. 7.000.000,- saja = Rp.3.640.000.000,-



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

(tiga milyar enam ratus empat puluh juta rupiah) dan SHM No. 653 = 363 X Rp. 7.000.000,- saja = Rp. 2.541.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh satu juta rupiah).

Padahal dalam Akte Jual Beli No. 131/2014 untuk SHM No. 921, hanya dihargai Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta) saja. Dalam hal asumsi harga pasar benar, apakah mungkin tanah tanpa bangunan yang harga pasarnya Rp. 3.640.000.000,- hanya dibayar Rp. 725.000.000,- saja, maka berarti TERGUGAT II dan TERGUGAT I telah bersekongkol, memanipulasi harga tanah, memurahkan harga jual untuk menghindari Pajak Penghasilan yang harus dibayar. Dan apakah tidak merugikan TERGUGAT I bila akta jual beli dengan nilai jual sebagaimana tersebut, akta jual beli dijadikan sebagai bukti tanda terima uang atas pembelian tanah dimaksud.

Pada SHM No. 653 tidak hanya tanah tetapi di atasnya berdiri bangunan rumah berlantai 2 (dua) seluas kurang lebih 560 m<sup>2</sup>, hanya dijual dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) saja. Padahal harga pasar dengan nilai/harga jual dari harga tanah terendah saja sudah mencapai Rp. 2.541.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh satu juta rupiah), sehingga kalau Akta Jual beli No. 202/2014 dianggap sebagai Tanda Terima, lagi-lagi jauh di bawah harga pasar terendah belum lagi kalau ditambah dengan nilai bangunan yang berdiri di atasnya. Jadi keduanya SHM No. 921 dan SHM No. 653 dengan asumsi harga jual terendah saja bernilai harga jual sebesar Rp. 3.640.000.000,- + Rp. 2.541.000.000,- = Rp. 6.181.000.000,- (enam milyar seratus delapan puluh satu juta rupiah), padahal bagaimana bila harga pasar nilainya lebih tinggi dari Rp. 7.000.000,-/ m<sup>2</sup>, nilai jualnya akan menjadi lebih tinggi lagi.

Dalam jual beli tersebut di atas setidaknya sejumlah nilai jual sebagaimana tersebut di atas, yang harus dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT. Namun sampai saat ini pembayarannya secara fisik dihadapan TERGUGAT II maupun di tempat lain sama sekali belum diberikan pembayarannya atas pembelian kedua bidang tanah tersebut, Walaupun sejumlah nilai harga jual beli yang tercantum dalam kedua Akta Jual Beli tersebut.

Hal 5 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Hal ini merupakan kerugian yang amat besar yang harus ditanggung PENGUGAT.

Adalah merupakan kewajiban bagi TERGUGAT I untuk melakukan pembayaran/ melunasinya, namun sampai saat ini sengaja kewajiban

tersebut belum ditunaikan olehnya, maka dapatlah dikatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang berakibat batalnya kedua Akta Jual Beli tersebut atau setidaknya Akta Jual Beli tersebut menjadi Batal Demi Hukum dan atau Haruslah Dibatalkan.

10. Bahwa telah terjadi transfer dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT kurang lebih sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Hal tersebut untuk transaksi lainnya, yaitu pembelian 5 (lima) almari buatan Italia merk Davici yang terdiri dari 1 (satu) lemari pakaian dan 4 (empat) lemari hias berisi kristal penuh. Dan almari-almari tersebut beserta kristal yang ada didalamnya sekarang sudah dalam penguasaan TERGUGAT I. dan jumlah pembayaran tersebut tidaklah setara dengan harga tanah dan bangunan yang tercantum dalam kedua akta jual beli dimaksud, apalagi bila didasarkan pada asumsi harga pasar sebagaimana tersebut diatas.

Dan bahwa apabila hal tersebut kemudian dipelintir sebagai pembayaran jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas, hanya berjumlah kurang lebih 500 juta rupiah, sangatlah jauh dari nilai jual dalam akta jual beli, maupun lebih-lebih dari nilai jual harga pasar terendah kedua tanah dimaksud yang 6 (enam) milyar rupiah lebih tersebut.

Sehingga dana transfer sejumlah kurang lebih 500 juta rupiah tersebut adalah tidak mungkin merupakan hasil transaksi jual beli tanah yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan PENGUGAT.

11 Bahwa TERGUGAT II dalam membuat Akta Jual Beli baik Nomor: 131/2014 maupun Nomor : 202/2014 hanya berdasarkan formalalitas semata, sama sekali tidak mengecek Validitas kenyataan / fakta yang ada secara material pada saat dilakukan akad jual beli terhadap kedua bidang tanah tersebut dihadapannya, apakah benar TERGUGAT I telah melunasi pembayaran pembeliannya itu sesuai harga yang tercantum dalam akta jual beli, atau harga tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sesuai harga pasar kepada PENGUGAT, dengan menunjukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti material/fisik yang ada, seperti bukti transfer bank, atau lainnya yang benar-benar sebagai pembayaran atas harga tanah dan bangunan rumah tersebut sesuai yang tercantum dalam akta jual beli, atau harga pasar yang berkisar antara 7 juta s/d 8 juta rupiah, atau untuk pembayaran obyek jual beli lainnya. Karena hal itu tidak dilakukan

oleh TERGUGAT II dalam proses pembuatan Akta Jual Beli dimaksud, maka dapatlah dikatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta jual beli dimaksud, dan sudah barang tentu berakibat kedua Akta Jual Beli tersebut menjadi tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum dan atau haruslah Dinyatakan Batal.

12 Bahwa Pegawai-pegawai TERGUGAT II sebagai saksi yang merupakan pegawai dari kantor PPAT dimaksud, yang berada dibawah tanggung jawab TERGUGAT II sebagai PPAT sama sekali tidak menyaksikan adanya akad jual beli secara material, bahkan PENGGUGAT maupun TERGUGAT I Waktu itu ketemu saja tidak, ATAU SAMA SEKALI TIDAK MENYAKSIKAN ADANYA AKAD JUAL BELI yang kemudian dibuat dan dibacakan Akta Jual Belinya. Pegawai-pegawai tersebut sebagai saksi hanya percaya saja atas formalitas yang dibuat oleh atasannya ialah TERGUGAT II, sehingga kesaksian kedua Pegawai tersebut sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut menjadi tidaklah sah, apalagi kedua Akta Jual Beli tersebut dibuat dalam waktu yang bersamaan, yang dibedakan pada tanggal dan bulan pembuatannya satu sama lainnya, termasuk dalam penomorannya, yang tentu berakibat menjadikan kedua Akta Jual Beli No.131/2014 dan No. 202/2014 menjadi tidak sah, cacat hukum dan Haruslah Dibatalkan.

13 Bahwa TURUT TERGUGAT , agar menghindari adanya tuntutan hukum lebih lanjut dikemudian hari, untuk tidak melakukan perubahan hak, pengalihan hak dan atau perubahan kepemilikan kepada siapapun juga atas kedua bidang tanah yang tercatat dalam SHM No. 921 dan SHM No. 653., sebelum gugatan ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan uraian dan atau dalil-dalil tersebut diatas, PENGGUGAT mohon dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta c/q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar :

**PRIMAIR :**

Hal 7 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



- 1 Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 131/2014 dan Nomor : 202/2014 tidak sah, cacat hukum, melanggar kepatutan dan oleh karenanya menjadi batal demi hukum dan atau dinyatakan Akta Jual Beli batal;
- 4 Menghukum TERGUGAT I bila akan tetap diteruskan jual belinya untuk membayar kepada PENGGUGAT sejumlah nilai jual kedua bidang tanah SHM No. 921 dan SHM No. 653 sesuai harga pasar yang ditentukan oleh penilai harga tanah dan bangunan yang independent;
- 5 Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Surakarta/Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk tidak melakukan perubahan, pengalihan hak atas kepemilikan tanah yang tercatat dalam SHM No. 921 dan SHM No. 653, kepada siapapun juga sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum TERGUGAT I dan II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 03 Juni 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### I. UMUM

Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT I**.

#### II. DALAM EKSEPSI

##### A PERUBAHAN GUGATAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT MENGABAIKAN PASAL 127 RV;

- 1 Bahwa faktanya sebelumnya **PENGGUGAT** telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta melalui Kuasa Hukumnya Law Office LAP &



Syndicate tertanggal 05 Januari 2015 dan telah diregister dengan nomor perkara : 01/Pdt.G/2015/PN.Skt *in casu* gugatan *a quo*.

- 2 Bahwa di dalam gugatan **PENGGUGAT** sebagaimana pada point 1 di atas, pada pokoknya **PENGGUGAT** mempermasalahkan mengenai belum dibayarnya transaksi jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No. 131/2014 dan Akta Jual Beli No. 202/2014, yang jelas hal tersebut akan dibantah keras oleh **TERGUGAT I**, karena **TERGUGAT I** memiliki bukti-bukti yang lengkap mengenai pembayarannya.
- 3 Bahwa selanjutnya, sebelum **TERGUGAT I** mengajukan jawaban, **PENGGUGAT** pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2015 telah merubah gugatannya, tepatnya mengganti seluruh dalil Posita gugatan **PENGGUGAT**.
- 4 Bahwa pada gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 19 Mei 2015, tidak lagi mempermasalahkan belum dibayarnya transaksi Jual Beli kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, sebagaimana yang **TERGUGAT I** sebutkan pada point 2 di atas, melainkan **PENGGUGAT** membuat dalil baru yang pada pokoknya menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah menyelundupkan hukum, tentu dalil tersebut akan dibantah secara keras dan panjang lebar pada bagian pokok perkara jawaban ini. Yang mana pada intinya, kedua dalil yang **PENGGUGAT** buat pada gugatan awal maupun perubahannya adalah sama-sama dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum.
- 5 Bahwa mengenai adanya perubahan gugatan, di atur pada Pasal 127 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang berbunyi sebagai berikut :

*“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”*

penebalan dan garis bawah ditambahkan]

Bahwa pada ketentuan Pasal 127 RV tersebut secara jelas dan nyata disebutkan bahwa perubahan tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Namun ternyata, **PENGGUGAT** telah mengabaikan ketentuan Pasal 127 RV tersebut, dengan mengganti seluruh dalil gugatan (Posita) pada gugatan **PENGGUGAT**. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis

Hal 9 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Hakim Yang Mulia, agar gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

6 Bahwa terlebih lagi, yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973 menyatakan sebagai berikut :

*“...perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak.”*

7 Bahwa pada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI yang lain, yaitu putusan MA-RI No. 1043 K/Sip/1973 dan No. 823 K/Sip/1973, yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan **asalkan tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri atau pembuktian.** Sehingga jelas, dikarenakan secara jelas dan nyata **PENGGUGAT** telah merubah posita dan juga jelas **TERGUGAT I** dirugikan haknya untuk membela diri dengan menunjukkan bukti pembayaran atas transaksi jual beli kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, maka gugatan **PENGGUGAT** sudah selayaknya ditolak.

8 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 127 RV dan juga beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana **TERGUGAT I** kutib di atas, pada dasarnya, perubahan hanya diperkenankan terhadap hal-hal yang tidak prinsipil seperti perubahan nomor surat, salah ketik dan lain sejenisnya. Karena itu, jika terjadi perubahan yang signifikan dan apalagi sudah menyentuh perubahan atas substansi gugatan, maka yang demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena perubahan gugatan tidak boleh merugikan kepentingan tergugat *in casu* **TERGUGAT I**. Sekaligus perubahan gugatan yang hampir menyeluruh bisa dipandang sebagai bertentangan dengan hukum acara yang berlaku.

9 Bahwa berdasarkan hal-hal yang **TERGUGAT I** uraikan di atas, secara jelas dan nyata perubahan gugatan yang dilakukan telah merubah seluruh dalil Posita gugatannya sehingga hal tersebut sangat merugikan



**TERGUGAT I.** Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**B GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

**Posita dan Petitum PENGGUGAT Saling Bertentangan.**

Bahwa secara jelas antara dalil posita dan petitum dalam gugatan **PENGGUGAT** saling bertentangan, yang mana hal tersebut dapat terlihat sebagai berikut :

- a Bahwa di dalam Posita gugatan **PENGGUGAT**, yang menjadi dasar pokok gugatan ialah tuduhan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan persekongkolan untuk menyelundupkan hukum, dengan alasan setelah dibuatkan Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* **TERGUGAT I** tidak langsung menghibahkannya kepada kedua anak kandung **TERGUGAT I**. Yang mana hal tersebut jelas akan dibantah secara tegas oleh **TERGUGAT I** pada bagian Pokok Perkara jawaban ini.

Namun demikian, pada Petitumnya, **PENGGUGAT** sama sekali tidak menuntut atau meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan/ menghukum **TERGUGAT I** supaya menghibahkan kedua bidang tanah *a quo* kepada kedua anaknya, sebagaimana yang **PENGGUGAT** dalilkan pada posita gugatannya.

- b Bahwa secara jelas dan nyata, di dalam Posita gugatan **PENGGUGAT** sama sekali tidak menyebutkan bahwa **TERGUGAT I** belum melakukan pembayaran lunas atas jual beli kedua bidang tanah dan bangunan (*obyek gugatan*) milik **PENGGUGAT**, akan tetapi dalam petitum gugatannya angka 4 **PENGGUGAT** meminta apabila **TERGUGAT I** hendak meneruskan jual beli agar segera membayar sejumlah harga atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, maka jelaslah antara Posita dan Petitum **PENGGUGAT** saling bertentangan.

Hal 11 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*“Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”*

Bahwa menurut Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata”* penerbit Sinar Grafika, halaman 453, menyatakan sebagai berikut :

*“...apabila petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternative, petitum tidak dapat ditolerir, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur, seperti yang terjadi dalam putusan MA No. 28 K/Sip/1973.”*

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin dari Ahli Hukum yang telah **TERGUGAT I** kutip di atas, secara jelas dan nyata antara dalil posita dengan petitum gugatan **PENGGUGAT** jelas saling bertentangan, sehingga petitum gugatan **PENGGUGAT** secara prinsipil dan substansial tidak sejalan (tidak sinkron), bahkan bertentangan dengan Posita gugatan, dan menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan **PENGGUGAT** yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

### III. DALAM POKOK PERKARA

#### A KESEPAKATAN AWAL ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I ADALAH JUAL BELI BUKAN HIBAH ATAS KEDUA BIDANG TANAH DAN BANGUNAN A QUO.

- 1 Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar seluruh dalil eksepsi **TERGUGAT I** merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini.
- 2 Bahwa secara jelas dan tegas **TERGUGAT I** menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 6 halaman 2 gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan **TERGUGAT I** telah mengangkangi kedua rumah **PENGGUGAT** dengan dalih untuk kepentingan anak-anaknya sendiri, dengan cara membujuk-



bujuk **PENGGUGAT** agar kedua rumah tersebut dihibahkan kepada kedua anak kandungnya yang juga anak kandung **PENGGUGAT**.

**TERGUGAT I** menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa **TERGUGAT I** menolak keras dalil gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** telah mengangkangi kedua rumah **PENGGUGAT** dengan membujuk-bujuk **PENGGUGAT** sebagaimana dalil **PENGGUGAT a quo**. Sungguh hal tersebut merupakan **FITNAH** yang luar biasa dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**. Karena faktanya, justru **PENGGUGAT**-lah yang datang kepada **TERGUGAT I** meminta-minta, mengemis-ngemis serta memohon-mohon kepada **TERGUGAT I** agar **TERGUGAT I** bersedia menerima tawaran **PENGGUGAT** untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**. Dikarenakan kondisi keuangan **PENGGUGAT** yang buruk, dihimpit banyak utang, tagihan-tagihan yang harus dibayar serta ditambah lagi kondisi **PENGGUGAT** yang tidak memiliki pekerjaan.

Bahwa perlu **TERGUGAT I** tegaskan, pada awalnya **TERGUGAT I** sama sekali tidak memiliki keinginan untuk membeli dua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** sebagaimana AJB No. 131/2014 dan AJB No. 202/2014, **justru **PENGGUGAT**-lah yang menawarkan kepada **TERGUGAT I** untuk membeli dua bidang tanah dan bangunan tersebut, serta ditambah lagi desakan dari kedua Anaknya-yaitu Dimas Agung Hendarto dan Diajeng Ayu Wardani - yang meminta agar Ibunya *in casu* **TERGUGAT I** bersedia membantu Ayahnya *in casu* **PENGGUGAT** agar bersedia menerima tawaran **PENGGUGAT** untuk membeli dua bidang tanah dan bangunan *a quo*.**

Bahwa atas desakan dari **PENGGUGAT** dan Anaknya tersebut, maka dengan niatan semata-mata untuk membantu **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** menerima tawaran dari **PENGGUGAT** untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**.

Hal 13 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Bahwa secara kronologis lengkap peristiwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** sehubungan dengan terjadinya jual beli kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, dapat **TERGUGAT I** uraikan sebagai berikut :

Bahwa awal mulanya, **PENGGUGAT** telah ikut dalam bursa pencalonan anggota legislatif DPR RI (CALEG DPR RI) tahun pemilihan 2014. Namun pencalonan **PENGGUGAT** tersebut gagal sehingga **PENGGUGAT** tidak berhasil lolos menjadi anggota DPR RI.

Bahwa ternyata kegagalan **PENGGUGAT** menjadi anggota DPR RI tersebut berbuntut panjang, karena dalam proses pencalonannya, **PENGGUGAT** sangat banyak mengeluarkan uang, sehingga imbasnya setelah **PENGGUGAT** gagal menjadi anggota DPR RI, **PENGGUGAT** mulai ditagih hutang, tagihan-tagihan dari Pihak-pihak yang pernah memberikan pinjaman uang guna pencalonan **PENGGUGAT** menjadi anggota DPR RI tersebut.

Bahwa dalam kondisi keuangan **PENGGUGAT** yang sangat buruk tersebut, ditambah lagi **PENGGUGAT** sudah tidak memiliki pekerjaan, maka **PENGGUGAT menawarkan kepada TERGUGAT I untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan a quo**, guna melunasi hutang-hutang serta tagihan-tagihan yang diderita oleh **PENGGUGAT**.

Bahwa dengan itikad baik untuk membantu **PENGGUGAT**, dan juga

untuk menjaga harkat dan martabat **PENGGUGAT** (*walau bagaimana pun **PENGGUGAT** adalah ayah kandung dari anak-anak **TERGUGAT I***), serta guna kepentingan anak-anak dari **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I** menerima permintaan **PENGGUGAT** untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** tersebut. Kemudian dengan penuh kesadaran **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menindaklanjuti tawaran **PENGGUGAT** tersebut sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 atas nama Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I**. Dan dengan itikad baik pula, **TERGUGAT I** tetap mengizinkan **PENGGUGAT** untuk tetap tinggal di tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 653, hal ini **TERGUGAT I** lakukan guna untuk menjaga harkat dan martabat serta nama baik **PENGGUGAT**.



Bahwa tidak berhenti disitu, itikad baik **TERGUGAT I** berlanjut ketika **PENGGUGAT** menginginkan untuk menggunakan istilah “hibah” dalam proses pengalihan hak pada saat pembuatan Akta di PPAT, jelas **PENGGUGAT** sebagai orang yang memiliki nama besar, dikenal dikalangan masyarakat, tentulah **PENGGUGAT** merasa **MALU dan GENGSI** untuk menggunakan istilah “menjual”, karena jelas akan menunjukkan fakta yang sebenarnya kepada masyarakat bahwa **PENGGUGAT** dalam kondisi keuangan yang memprihatinkan, bangkrut, terhimpit hutang serta tagihan-tagihan, yang jelas hal tersebut akan menurunkan harkat dan martabat serta nama baik **PENGGUGAT**. Namun demikian, **TERGUGAT I** dengan kemuliaan hati mengamini keinginan **PENGGUGAT** untuk menggunakan istilah “hibah”. Karena bagi **TERGUGAT I**, yang penting adalah bagaimana **TERGUGAT I** dapat membantu dan meringankan beban hutang **PENGGUGAT**, yang mana didasarkan atas desakan dari kedua anaknya, serta **TERGUGAT I** merasa iba dan kasihan melihat kondisi **PENGGUGAT** yang sudah tua, sakit-sakitan serta sudah tidak lagi memiliki pekerjaan yang tetap, sungguh sangat memprihatinkan.

Bahwa namun demikian, setelah **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** sampai di PPAT *in casu* **TERGUGAT II**, sebagaimana keinginan **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** mengutarakan maksudnya untuk

menghibahkan tanah dan bangunan *a quo* kepada anak kandung **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, akan tetapi karena **PENGGUGAT** tidak dapat memenuhi persyaratan hibah yaitu dengan menghadirkan anak-anak **PENGGUGAT** dari mantan istri-istri yang lain, maka dengan permintaan **PENGGUGAT** sendiri, **PENGGUGAT** meminta kepada PPAT agar dibuatkan Akta Jual Beli. **Yang mana sama dengan tujuan/kejadian sebenarnya, yaitu Jual Beli antara PENGGUGAT sebagai Penjual dan TERGUGAT I sebagai Pembeli.**

Bahwa itikad baik dan kemuliaan hati **TERGUGAT I** tersebut justru dinodai sendiri oleh **PENGGUGAT**, dengan menuduh **TERGUGAT I** menguasai dan/ atau mengangkangi rumah milik **PENGGUGAT**, serta menuduh **TERGUGAT**

Hal 15 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



I membujuk-bujuki **PENGGUGAT** agar menghibahkan kepada anak-anak **TERGUGAT I**, yang mana secara jelas, tegas dan tak terbantahkan tuduhan **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak benar dan mengada-ada. **TERGUGAT I** mensomier **PENGGUGAT** untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** tersebut di atas, secara jelas dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** adalah tidak benar dan mengada-ada, Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan **PENGGUGAT a quo** ditolak dan dikesampingkan.

- 3 Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 7 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PENGGUGAT** menyetujui desakan **TERGUGAT I** untuk menghibahkan kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* kepada kedua anak kandung **PENGGUGAT** dan juga **TERGUGAT I**.

**TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

Bahwa sebelumnya telah **TERGUGAT I** uraikan mengenai fakta yang sebenarnya terjadi pada point 1 jawaban **TERGUGAT I** di atas, yang mana secara jelas telah membantah pokok-pokok dalil gugatan **PENGGUGAT**.

Bahwa namun demikian, bersama ini kami tegaskan kembali bahwa terjadinya jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* adalah berawal dari tawaran **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** untuk membeli

kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** tersebut. Dikarenakan **PENGGUGAT** dalam kondisi keuangan yang sangat memprihatinkan, bangkrut, terhimpit hutang, tagihan-tagihan yang harus dibayar serta dalam kondisi yang sudah tua mulai sakit-sakitan, serta sudah tidak lagi memiliki pekerjaan, oleh karenanya **TERGUGAT I** merasa kasian dan iba melihat kondisi **PENGGUGAT**, serta mengingat **PENGGUGAT** adalah ayah kandung dari kedua anak **TERGUGAT I**,



maka dengan itikad baik **TERGUGAT I** bersedia menerima tawaran **PENGGUGAT** dengan membeli kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*.

Bahwa setelah **TERGUGAT I** menyanggupi untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT** menyampaikan kepada **TERGUGAT I** agar dalam pengalihan kepemilikan menggunakan istilah “hibah”, hal tersebut hanyalah siasat yang sengaja dipakai oleh **PENGGUGAT** untuk menutupi rasa malu, agar **PENGGUGAT** tidak terlihat bangkrut dan/atau mengalami kondisi keuangan yang buruk dimata masyarakat serta rekan sejawatnya. Mendengar keinginan **PENGGUGAT** tersebut, **TERGUGAT I** dengan kemulian hati dan itikad baik serta demi menjaga harkat martabat dan nama baik **PENGGUGAT** dan juga harkat dan martabat kedua anak kandung **TERGUGAT I** (*yang malu memiliki ayah dalam kondisi hidup yang memprihatinkan*), maka **TERGUGAT I** menuruti keinginan **PENGGUGAT** tersebut, karena bagi **TERGUGAT I** yang penting adalah bagaimana dapat membantu dan/atau meringankan beban hutang yang diderita oleh **PENGGUGAT**, mengingat walau bagaimana pun **PENGGUGAT** adalah ayah kandung dari kedua anak **TERGUGAT I**.

Sehingga secara jelas dan tak terbantahkan tidak benar dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** mendesak **PENGGUGAT** untuk menghibahkan kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*. Karena faktanya, tidak ada yang namanya hibah, yang ada ialah **PENGGUGAT** menawarkan kedua bidang tanah dan bangunan miliknya untuk dibeli oleh **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dalil gugatan **PENGGUGAT** *a quo* di tolak atau setidak-tidaknya dikesampingkan.

- 4 Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 10 halaman 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014 dibuat dalam waktu bersamaan, dan **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** akan menjual ke pihak lain dengan harga sesuai pasaran guna kepentingan pribadi.

Hal 17 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



TERGUGAT I menanggapi sebagai berikut :

**BAHWA DIKARENAKAN PENGGUGAT DALAM MENYUSUN GUGATANNYA DIAWALI DENGAN SUATU YANG SALAH SERTA DENGAN DILANDASKAN PADA KEBOHONGAN, MAKA DALIL-DALIL SELANJUTNYA AKAN SELALU SALAH DAN BOHONG PULA.**

Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT a quo**. Karena faktanya, jual beli yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas  $\pm 520 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl. Batam III No. 15 Rt/Rw. 003/001, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, telah terjadi pada tanggal 8 Juli 2014, sebagaimana AJB No. 131/2014 yang dibuat oleh dan di hadapan **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa selanjutnya, pada tanggal 3 Nopember 2014, **PENGGUGAT** kembali menjual sebidang tanah dan bangunan kepada **TERGUGAT I** dengan luas  $\pm 363 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jl. Batam III No. 9 Rt. 002, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta sebagaimana AJB No. 202/2014 yang dibuat oleh dan di hadapan **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa dari kedua transaksi jual beli yang dilakukan dalam kurun waktu yang berbeda tersebut, **TERGUGAT I** selalu mengabadikan proses jual beli *a quo* melalui kamera *handphone* pribadinya, sehingga secara jelas dan tak terbantahkan menunjukkan dan menerangkan bahwa benar transaksi tersebut dilakukan dalam kurun waktu yang berbeda, terlebih lagi keterangan dari Para Saksi yang menandatangani Akta Jual Beli dari kedua transaksi jual beli *a quo*.

Bahwa perlu diketahui, kedua transaksi jual beli yang dilakukan dalam kurun waktu berbeda tersebut semakin menunjukkan bahwa **PENGGUGAT** sedang dalam kondisi keuangan yang sangat buruk, sehingga jual beli yang dilakukan pertama yaitu tanggal 8 Juli 2014 belum cukup untuk melunasi semua hutang-hutang dan/atau tagihan-tagihan **PENGGUGAT**, oleh karenanya kondisi tersebut mengharuskan **PENGGUGAT** untuk kembali menjual tanah dan



bangunan milik **PENGGUGAT**, yang mana kembali dibeli oleh **TERGUGAT I** pada tanggal 3 Nopember 2014.

Selanjutnya, mengenai surat somasi yang dikirimkan **TERGUGAT I** melalui kuasa hukumnya kepada **PENGGUGAT**, tidak berarti mengindikasikan **TERGUGAT I** akan menjual kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, melainkan hal tersebut merupakan wujud kekecewaan **TERGUGAT I** terhadap sikap **PENGGUGAT**.

Bahwa **TERGUGAT I** dengan kemuliaan hati serta dengan itikad baik bersedia menerima tawaran **PENGGUGAT** untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**, dengan niatan baik **TERGUGAT I** untuk membantu dan/atau meringankan beban hutang yang menjerat **PENGGUGAT**, terlebih lagi, **TERGUGAT I** tetap mengizinkan **PENGGUGAT** untuk menempati sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 653 hingga akhir hayat **PENGGUGAT**. **Namun apa yang terjadi? Kemuliaan hati serta itikad baik dari TERGUGAT I tersebut dibalas oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Surakarta (gugatan pertama tanggal 05 Januari 2015) dengan tuduhan TERGUGAT I belum melakukan pembayaran sama sekali atas transaksi jual beli terhadap kedua bidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT a quo.** Sehingga muncul pertanyaan besar, dimanakah hati nurani **PENGGUGAT**? Dimana orang yang dengan tulus telah membantunya digugat dengan dasar gugatan yang sangat mengada-ada dan tak berdasar. Sehingga jelas, arah dan maksud tujuan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan kepada **TERGUGAT I** ialah untuk mendapatkan uang dari **TERGUGAT I**, mengingat keuangan **PENGGUGAT** saat ini dalam kondisi yang memprihatinkan.

Bahwa dikarenakan **TERGUGAT I** telah sangat kecewa kepada **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** mengirimkan surat Teguran / Somasi

Hal 19 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



kepada **PENGGUGAT**, dengan tujuan agar **PENGGUGAT** keluar dari tanah dan bangunan milik **TERGUGAT I** sebagaimana SHM No. 653, karena jelas **PENGGUGAT** tidak tahu diri, bukannya berterimakasih, justru malah memfitnah dan melayangkan gugatan kepada **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** tersebut di atas, sangat jelas dan tak terbantahkan dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** adalah tidak benar, serta dalil **PENGGUGAT** yang mengindikasikan **TERGUGAT I** akan menjual kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* yang hanya berdasarkan adanya somasi dari **TERGUGAT I** adalah tidak berdasar. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** ditolak atau dikesampingkan.

- 5 Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 11 halaman 4 s/d. 5, yang berbunyi sebagai berikut :

*“Bahwa hal tersebut bisa terjadi Karena persekongkolan antara TERGUGAT I (Heni Rahmawati) dengan TERGUGAT II (notaris) yang tidak langsung membuat akta hibah....dst.”*

**TERGUGAT I menanggapi** sebagai berikut:

Bahwa dalil **PENGGUGAT a quo** sangatlah tidak benar dan mengada-ada, yang mana dalil *a quo* hanyalah merupakan rangkaian kebohongan yang berasal dari sumber awal kebohongan **PENGGUGAT** pada point 6 halaman 2 dalil gugatan *a quo*. Oleh karenanya, dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** ialah runtutan cerita bohong yang telah **PENGGUGAT** dalilkan guna menghasut, memfitnah serta memanipulasi fakta sebenarnya, sehingga mengharapkan semua pihak percaya dengan kronologis palsu yang dibuat oleh **PENGGUGAT**, maka jelas hal tersebut sangatlah menyesatkan.

Bahwa tidak benar terjadi persekongkolan antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, karena faktanya **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli, sebelum **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** datang dan menghadap **TERGUGAT II**. Sehingga sangat



salah apabila **PENGGUGAT** mendalihkan **TERGUGAT I** telah bersekongkol dengan **TERGUGAT II** karena tidak langsung membuat akta hibah.

Bahwa bagaimana mungkin **TERGUGAT I** bersekongkol dengan **TERGUGAT II** untuk menghibahkan kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* sementara kesepakatan transaksi jual beli tersebut sudah dilakukan sebelum **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menghadap ke **TERGUGAT II**, dan juga tidak ada kepentingan dan/atau keuntungan bagi **TERGUGAT II** mengenai penghibahan kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*. **TERGUGAT I** mensomier **PENGGUGAT** untuk membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bersekongkol. Selanjutnya **TERGUGAT I** menantang **PENGGUGAT**, apabila **PENGGUGAT** tidak berhasil membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bersekongkol, maka **PENGGUGAT** harus meminta maaf kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**. Beranikah **PENGGUGAT**?

Bahwa seandainya pun tuduhan **PENGGUGAT** yang tidak benar itu hendak dipaksakan kebenarannya, *-quod non-* maka persekongkolan tersebut pastilah juga melibatkan **PENGGUGAT** di dalamnya, karena inisiatif transaksi jual beli tersebut berasal dari **PENGGUGAT**, sehingga tentulah **PENGGUGAT** telah juga melakukan perbuatan melawan hukum, jika **PENGGUGAT** telah juga melakukan perbuatan melawan hukum, maka jelas kerugian tersebut telah dikehendaki sendiri oleh **PENGGUGAT**, tentu sangat tidak masuk akal, karena **PENGGUGAT** juga terlibat dalam persekongkolan tersebut.

Bahwa perlu diketahui, sebelumnya **TERGUGAT I** sama sekali tidak pernah bertemu dan/atau mengenal **TERGUGAT II** sampai dengan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** datang kepada **TERGUGAT II** untuk membuat Akta Jual Beli *a quo*. Sehingga tidaklah mungkin **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melakukan persekongkolan sebagaimana yang dituduhkan oleh **PENGGUGAT** tersebut. Oleh karenanya, menjadi sangat jelas dan terang benderang bahwa dalil **PENGGUGAT a quo** hanyalah dalil yang mengada-ada, tanpa dasar dan hanyalah merupakan runtutan kebohongan dari dalil **PENGGUGAT** di point sebelumnya.

Hal 21 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Bahwa apa-apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** sehubungan dengan jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* semata-mata untuk membantu dan/atau meringankan hutang-hutang **PENGGUGAT** dan bukan merupakan persekongkolan sebagaimana yang dituduhkan kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**.

Bahwa telah **TERGUGAT I** uraikan di atas, persekongkolan yang dituduhkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak dapat dibuktikan oleh **PENGGUGAT**, oleh karenanya tidak terdapat perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut doktrin para Sarjana sebagaimana ditulis oleh Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, Hal. 10, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2010, mengandung unsur sebagai berikut :

a **Adanya Suatu Perbuatan**

Bahwa benar ada **perbuatan** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, yaitu jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana AJB No. 131 dan AJB No. 202 yang dibuat oleh dan dihadapan **TERGUGAT II**, yang mana **PENGGUGAT** sebagai Penjual dan **TERGUGAT** sebagai Pembeli.

b **Perbuatan tersebut Melawan Hukum**

Bahwa "**Perbuatan**" atau transaksi jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dilaksanakan atas kesepakatan bersama, secara terbuka, sadar tidak ada paksaan dan/atau tekanan dari pihak manapun serta dilaksanakan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah sah terikat dalam ikatan jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana AJB No. 131 dan AJB No. 202 yang dibuat oleh dan dihadapan **TERGUGAT II**. Oleh karenanya, secara jelas dan nyata tidak ada Perbuatan yang Melawan Hukum baik yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** selaku Penjual dan **TERGUGAT** selaku Pembeli, serta



**TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu *“perbuatan tersebut melawan hukum”*, secara jelas dan tak terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

c **Adanya suatu kesalahan dari Pihak Pelaku**

Bahwa transaksi jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dilaksanakan dengan itikad baik dan atas dasar kesepakatan bersama.

Bahwa **TERGUGAT I** juga telah membayar lunas atas

harga kedua bidang tanah dan bangunan tersebut kepada **PENGGUGAT**,

yang mana bukti-bukti pembayaran telah diperiksa secara lengkap oleh

**TERGUGAT II** sebagai Pihak yang berwenang, selanjutnya

**TERGUGAT II** menerbitkan AJB No. 131/2014 dan AJB No. 202/2014.

Bahwa dari serangkaian transaksi jual beli tersebut telah sesuai dengan

ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara jelas dan tak

terbantahkan, tidak ada *“kesalahan”* baik yang dilakukan oleh

**PENGGUGAT** selaku Penjual, **TERGUGAT I** selaku Pembeli dan

**TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta

Jual Beli. Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu

*“adanya suatu kesalahan dari Pihak Pelaku”*, secara jelas dan tak

terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

d **Adanya kerugian bagi korban**

Bahwa apabila **PENGGUGAT** menempatkan dirinya sebagai korban dan

mengalami kerugian, hal tersebut sangatlah tidak benar. Karena faktanya,

transaksi jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana AJB

No. 131 dan AJB No. 202 telah sesuai dengan peraturan perundang-

undangan yang berlaku, serta secara jelas dan tak terbantahkan

**TERGUGAT I** telah membayar lunas kepada **PENGGUGAT** atas

transaksi jual beli tersebut. Sehingga jelas dan nyata bahwa

**PENGGUGAT** bukanlah korban dan mengalami kerugian. **Justru**

**TERGUGAT I-lah yang mengalami kerugian, yang mana atas**

**transaksi jual beli kedua bidang tanah sebagaimana AJB No. 131 dan**

Hal 23 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



AJB No. 202 yang telah dibuatkan sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT I, namun sampai saat ini TERGUGAT I belum dapat menikmati haknya, karena PENGGUGAT masih menguasai tanah dan bangunan dimaksud. Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu “*adanya kerugian bagi Korban*”, yang mana PENGGUGAT menempatkan dirinya sebagai Korban secara jelas dan tak terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

e **Adanya hubungan kausal antara Perbuatan dengan kerugian**

Bahwa dikarenakan tidak ada “**perbuatan**” melawan hukum yang

dilakukan oleh TERGUGAT I serta tidak ada kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, maka secara jelas tidaklah terjadi hubungan Kausal atas “**perbuatan**” transaksi jual beli atas kedua bidang tanah yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I tersebut di atas, secara jelas dan tak terbantahkan, TERGUGAT I secara jelas dan nyata tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menjadi pertanyaan besar bagi TERGUGAT I, perbuatan TERGUGAT I yang mana yang menurut PENGGUGAT masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana yang TERGUGAT I kutip dari doktrin para Sarjana yang ditulis oleh Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, Hal. 10, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2010, di atas. Bahwa oleh karenanya, dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan/ atau menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum .

Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar gugatan PENGGUGAT yang demikian untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.



- 6 Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 12 halaman 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PENGGUGAT** tidak rela apabila kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* dijual oleh **TERGUGAT I** untuk kepentingan pribadi dan bukan didasarkan adanya somasi yang dikirimkan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT**.

**TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

Bahwa ketidakrelaan **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak mendasar dan jelas mengada-ada, ibarat seorang bayi yang sedang merengek-renek meminta kepada teman mainnya (pemilik balon) agar tidak melepas balon udara yang sedang digenggam oleh temannya tersebut.

Bahwa secara jelas dan nyata, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah mengikatkan diri dalam ikatan jual beli yang sah atas kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**. Bahwa jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* didasarkan pada penawaran **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**, yang mana pada saat itu **PENGGUGAT** sedang dalam kondisi keuangan yang memprihatinkan, dihimpit hutang, tagihan-tagihan yang harus dibayar, sudah tua dan mulai sakit-sakitan serta sudah tidak memiliki pekerjaan.

**Bahwa sehubungan dengan penghibahan kedua bidang tanah dan bangunan a quo kepada kedua anak kandung TERGUGAT I, sebenarnya hal tersebut bukanlah kehendak PENGGUGAT, karena pada dasarnya PENGGUGAT HANYA MENINGINKAN UANG dari TERGUGAT I guna melunasi hutang-hutangnya.** Bahwa **PENGGUGAT** mengusulkan untuk menggunakan istilah “hibah” hal tersebut dilakukan hanya sebagai **“kedok/topeng”** bagi **PENGGUGAT** agar tidak merasa malu kepada masyarakat dan/atau rekan sejawatnya atas kondisi **PENGGUGAT** yang memprihatinkan, dihimpit hutang, tagihan-tagihan yang harus dibayar, sudah tua dan mulai sakit-sakitan serta sudah tidak memiliki pekerjaan. Sehingga menjadi aneh dan janggal apabila sekarang **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa

Hal 25 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



tidak rela kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* dialihkan ke pihak lain, yang mana hal tersebut sama sekali bukan merupakan hak bagi **PENGGUGAT**, karena telah beralih kepemilikan kepada **TERGUGAT I**, sebagaimana terbukti dalam Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 atas nama Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I**.

Bahwa mengenai dikirimkannya somasi dari **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT**, hal tersebut sudah **TERGUGAT I** uraikan secara terang benderang pada point 3 jawaban gugatan ini. Namun demikian, kembali **TERGUGAT I** tegaskan bahwa somasi tersebut adalah wujud kekecewaan **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT**, yang mana **TERGUGAT I** sudah beritikad baik dengan kemuliaan hati bersedia membantu meringankan beban hutang-hutang **PENGGUGAT** dengan bersedia menerima tawaran untuk membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**. Serta tidak berhenti disitu,

**TERGUGAT I** tetap mengizinkan **PENGGUGAT** untuk tinggal di tanah dan bangunan milik **TERGUGAT I** sebagaimana SHM No. 653 sampai akhir hayatnya, namun ternyata itikad baik dan kemuliaan hati dari **TERGUGAT I** tersebut disalah gunakan dan/atau dibalas dengan air tuba oleh **PENGGUGAT**, yang mana dengan jahatnya **PENGGUGAT** mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada **TERGUGAT I** dengan menyusun dalil-dalil bohong yang dikemas sedemikian rupa, memanipulasi fakta yang sebenarnya guna merebut kembali kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* yang sudah bukan menjadi haknya **PENGGUGAT** tersebut. Oleh karenanya **TERGUGAT I** mengirimkan surat somasi/teguran agar **PENGGUGAT** keluar dari tanah dan bangunan milik **TERGUGAT I** sebagaimana SHM No. 653, karena jelas **PENGGUGAT** tidak tahu diri, bukannya berterimakasih, justru malah memfitnah dan melayangkan gugatan kepada **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** tersebut di atas, secara jelas dan nyata dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** adalah tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar



menolak gugatan **PENGGUGAT** *a quo*, atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

- 7 Bahwa **TERGUGAT I** secara jelas dan tegas menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 13 halaman 5, yang pada pokoknya tetap mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bersekongkol agar kedua tanah dan bangunan *a quo* dapat dijual oleh **TERGUGAT I**, yang mana hal tersebut menurut **PENGGUGAT** diindikasikan dari didatanginya **PENGGUGAT** oleh perantara-perantara penjual rumah, sehingga **PENGGUGAT** menuduh **TERGUGAT I** bahwa **TERGUGAT I** akan menjual kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*.

**TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

**BAHWA SEPERTI YANG SEBELUMNYA TERGUGAT I SAMPAIKAN, HAL YANG DIAWALI DENGAN KEBOHONGAN DAN KETIDAK BENARAN, MAKA PASTI AKAN MEMBUTUHKAN KEBOHONGAN SELANJUTNYA GUNA MENUTUPI SERTA MENDUKUNG DALIL KEBOHONGAN YANG DIUTARAKAN SEBELUMNYA, DAN HAL TERSEBUT PERSIS TERJADI PADA DALIL GUGATAN PENGGUGAT A QUO.**

Bahwa **TERGUGAT I** jelas secara tegas menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT** *a quo*. Karena faktanya, **TERGUGAT I** sama sekali tidak bersekongkol dengan **TERGUGAT II** sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** jelaskan pada point 4 jawaban *a quo*, yang mana transaksi jual beli kedua bidang tanah *a quo* telah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa terlebih lagi **TERGUGAT I** tidak memiliki niat untuk menjual kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* kepada pihak lain, sehingga dalil gugatan **PENGGUGAT** yang mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** didatangi oleh perantara-perantara penjual rumah adalah dalil yang tidak benar dan jelas mengada-ada.

Hal 27 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** tersebut di atas, tuduhan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** mengenai adanya perantara-perantara penjual rumah adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga yang demikian tersebut sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dikesampingkan.

**B BAHWA SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 921 DAN NO. 653 ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH BAHWA TANAH DAN BANGUNAN A QUO MILIK TERGUGAT I**

**8** Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 14 halaman 5 s/d. 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan pemblokiran atas kedua Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 atas nama Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I**, sehingga **PENGGUGAT** mendalilkan agar Para Pihak yang bersengketa menunggu putusan dari Majelis Hakim perkara *a quo* yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

**TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

Bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** atas kedua tanah dan bangunan milik **TERGUGAT I a quo** sama sekali tidak berpengaruh atas kepemilikan terhadap tanah tersebut. Bahwa selama kedua Sertifikat *a quo* masih atas nama **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I**-lah yang

secara hukum sah sebagai pemilik atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*. Oleh karenanya, dalil gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan kepemilikan atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* harus menunggu keputusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap adalah tidak benar, mengada-ada dan tanpa dasar, oleh karenanya mohon yang demikian sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan.



**C TERGUGAT I TIDAK MENGAGUNKAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 921 DAN NO. 653 ATAS NAMA HENNY RACHMAWATY IN CASU TERGUGAT I**

9 Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 15 halaman 6, yang pada pokoknya **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 atas nama **TERGUGAT I**, telah diagunkan ke Bank oleh **TERGUGAT I**.

**TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT** tersebut. Karena faktanya, Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 saat ini ada pada **TERGUGAT I**.

Bahwa **TERGUGAT I** mensomier **PENGGUGAT** untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan **TERGUGAT I** telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik No. 921 dan No. 653 *a quo*.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** tersebut di atas, maka secara jelas dan tak terbantahkan dalil gugatan **PENGGUGAT** sangat mengada-ada dan tidak berdasar. Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak gugatan **PENGGUGAT a quo**, atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**D JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA**

10 Bahwa kembali **TERGUGAT I** tegaskan, pada awalnya dikala **PENGGUGAT** dalam kondisi keuangan yang memprihatinkan, **PENGGUGAT** telah menawarkan kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* kepada **TERGUGAT I**. Bahwa dengan itikad baik untuk membantu dan/atau meringankan beban hutang yang diderita **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I**

Hal 29 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



bersedia menerima tawaran **PENGGUGAT** dengan membeli kedua bidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**.

11 Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut, secara bersama-sama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah disepakati harga dan telah dibayar lunas oleh **TERGUGAT I**. Kemudian atas transaksi tersebut di depan **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah dibuatkan akta jual beli No. 131/2014 tertanggal 08 Juli 2014, selanjutnya pada tanggal 03 Nopember 2014 kembali telah terjadi transaksi jual beli kedua bidang tanah dan bangunan antara **PENGGUGAT** selaku Penjual dan **TERGUGAT I** selaku Pembeli, atas transaksi tanggal 03 Nopember 2014 tersebut telah dibuatkan Akta Jual Beli No. 202/2014 oleh **TERGUGAT II**.

12 Bahwa selanjutnya, setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli kedua tanah dan bangunan tersebut (dalam kurun waktu yang berbeda), maka dilanjutkan sampai pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama **TERGUGAT I**, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

13 Bahwa dari kesepakatan jual beli tersebut sampai dengan dialihkannya Sertifikat Hak Milik *a quo* kepada **TERGUGAT I**, jelas tidak ada paksaan, penipuan, dan/atau ancaman dari Para Pihak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1321 KUHPerdata, sehingga kesepakatan yang tercipta diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, sementara syarat-syarat sah perjanjian lainnya pun telah terpenuhi pula.

Pasal 1320 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

*“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- 1 sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2 kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3 suatu hal tertentu;*



4 *suatu sebab yang halal.*”

Pasal 1321 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

“Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

14 Bahwa dikarenakan tidak ada paksaan, penipuan dan ancaman dari **TERGUGAT I**, maka Akta Jual Beli *a quo* yang selanjutnya dituangkan pada Sertifikat Hak Milik *a quo* adalah sah, oleh karenanya tidak ada alasan hukum untuk membatalkan AJB dan SHM *a quo*.

15 Bahwa perlu juga **PENGGUGAT** ketahui dan pahami, bahwa dalam terminologi hukum yang berkembang pada saat ini, penyelundupan hukum yang **PENGGUGAT** maksudkan dikenal dengan sebutan **jual beli hak atas tanah “pura-pura”**, dimana unsur utamanya adalah tidak ada pembayaran harga, sehingga pada dasarnya tidak memenuhi asas tunai sebagaimana diamanatkan dalam prinsip jual-beli menurut hukum adat. Akan tetapi, **FAKTANYA DALAM PERKARA A QUO TERGUGAT I SELAKU PEMBELI TELAH MEMBAYAR LUNAS HARGA TANAH A QUO SEHINGGA MEMENUHI ASAS TUNAI MENURUT HUKUM ADAT. JADI, BENAR-BENAR TIDAK ADA KEPURA-PURAAAN DI SINI.**

16 Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT I** di atas, secara jelas dan tak terbantahkan, jual beli tanah dan bangunan *a quo* telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karenanya, Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan bahwa Akta Jual Beli No, 131/2014 dan No. 202/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Ninoek Poernomo, S.H. *in casu* **TERGUGAT II** sah dan mengikat bagi **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah **TERGUGAT I** sampaikan di atas, **TERGUGAT I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutusi perkara nomor: 01/Pdt.G/2015/PN.Skt, menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Hal 31 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



- 1 Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa **TERGUGAT I** tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3 Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 131/2014 dan Nomor : 202/2014 adalah sah secara hukum dan tidak dibatalkan.
- 4 Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 921 dan Nomor : 653 atas nama Ny. Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I** adalah sah secara hukum dan tidak dibatalkan.
- 5 Menyatakan tindakan **TURUT TERGUGAT** mengalihkan hak dan/atau merubah kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 921 dan Nomor : 653 berdasarkan AJB No. 131 dan No. 202 adalah sudah tepat sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6 Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk mencabut pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 921 dan Nomor : 653 atas nama Ny. Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I** yang dimohonkan oleh **PENGGUGAT**.
- 7 Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**NAMUN DEMIKIAN,**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan eksepsi dan jawaban tertanggal 03 Juni 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I UMUM**

Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas diakui oleh **TERGUGAT II**.

**II DALAM EKSEPSI**

**A GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)**



Bahwa **PENGGUGAT** telah salah menarik Ninoek Poernomo, S.H., (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai **TERGUGAT II**. Karena **TERGUGAT II** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya bertugas mencatat dan membuat Akta Jual Beli sebagaimana tugas pokoknya sebagai PPAT. Oleh karenanya, mengenai kesepakatan transaksi jual beli serta apabila ada sengketa terkait transaksi jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, maka hal tersebut jelas di luar tanggung jawab **TERGUGAT II**, karena **TERGUGAT II** bukanlah pihak dari transaksi jual beli yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**.

Sehingga secara jelas dan tegas **PENGGUGAT** telah salah menarik **TERGUGAT II** sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Karena **TERGUGAT II** dalam membuat Akta Jual Beli telah sesuai dengan tugas pokoknya berdasarkan Undang-undang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, atas permohonan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** selaku Penjual dan Pembeli atas transaksi *a quo*.

Berdasarkan uraian **TERGUGAT II** tersebut di atas, yang mana secara nyata **PENGGUGAT** telah salah menarik **TERGUGAT II** sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

**B PERUBAHAN GUGATAN YANG DILAKUKAN OLEH  
PENGGUGAT MENGABAIKAN PASAL 127 RV**

- 1 Bahwa faktanya sebelumnya **PENGGUGAT** telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta melalui Kuasa Hukumnya Law Office LAP & Syndicate tertanggal 05 Januari 2015 dan telah diregister dengan nomor perkara : 01/Pdt.G/2015/PN.Skt *in casu* gugatan *a quo*.
- 2 Bahwa di dalam gugatan **PENGGUGAT** sebagaimana pada point 1 di atas, pada pokoknya **PENGGUGAT** mempermasalahkan mengenai belum dibayarnya transaksi jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No. 131/2014 dan Akta Jual Beli No. 202/2014.

Hal 33 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



- 3 Bahwa selanjutnya, sebelum **TERGUGAT II** mengajukan jawaban, **PENGGUGAT** pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2015 telah merubah gugatannya, tepatnya mengganti seluruh dalil Posita gugatan **PENGGUGAT**.
- 4 Bahwa pada gugatan **PENGGUGAT** tertanggal 19 Mei 2015, tidak lagi mempermasalahkan belum dibayarnya transaksi Jual Beli kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, sebagaimana yang **TERGUGAT II** sebutkan pada point 2 di atas, melainkan **PENGGUGAT** membuat dalil baru yang pada pokoknya menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah menyelundupkan hukum, tentu dalil tersebut akan dibantah secara keras dan panjang lebar pada bagian pokok perkara jawaban ini. Yang mana pada intinya, kedua dalil yang **PENGGUGAT** buat pada gugatan awal maupun perubahannya adalah sama-sama dalil yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum.
- 5 Bahwa mengenai adanya perubahan gugatan, di atur pada Pasal 127 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) yang berbunyi sebagai berikut :  
*“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya**”*  
[penebalan dan garis bawah ditambahkan]  
Bahwa pada ketentuan Pasal 127 RV tersebut secara jelas dan nyata disebutkan bahwa perubahan tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Namun ternyata, **PENGGUGAT** telah mengabaikan ketentuan Pasal 127 RV tersebut, dengan mengganti seluruh dalil gugatan (Posita) pada gugatan **PENGGUGAT**. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.
- 6 Bahwa terlebih lagi, yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973 menyatakan sebagai berikut :  
*“...perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak.”*
- 7 Bahwa pada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI yang lain, yaitu putusan MA-RI No. 1043 K/Sip/1973 dan No. 823 K/Sip/1973, yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa yurisprudensi mengijinkan perubahan atau tambahan dari gugatan **asalkan tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri atau pembuktian.**



Sehingga jelas, dikarenakan secara jelas dan nyata **PENGGUGAT** telah merubah seluruh posita gugatannya, maka gugatan **PENGGUGAT** sudah selayaknya ditolak.

- 8 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 127 RV dan juga beberapa yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana **TERGUGAT II** kutib di atas, pada dasarnya, perubahan hanya diperkenankan terhadap hal-hal yang tidak prinsipil seperti perubahan nomor surat, salah ketik dan lain sejenisnya. Karena itu, jika terjadi perubahan yang signifikan dan apalagi sudah menyentuh perubahan atas substansi gugatan, maka yang demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena perubahan gugatan tidak boleh merugikan kepentingan tergugat *in casu* **TERGUGAT II**. Sekaligus perubahan gugatan yang hampir menyeluruh bisa dipandang sebagai bertentangan dengan hukum acara yang berlaku.
- 9 Bahwa berdasarkan hal-hal yang **TERGUGAT II** uraikan di atas, secara jelas dan nyata perubahan gugatan yang dilakukan telah merubah seluruh dalil Posita gugatannya sehingga hal tersebut sangat merugikan **TERGUGAT II**. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menolak gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**C GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)**

**Posita dan Petitum PENGGUGAT Saling Bertentangan.**

Bahwa secara jelas antara dalil posita dan petitum dalam gugatan **PENGGUGAT** saling bertentangan, yang mana hal tersebut dapat terlihat sebagai berikut :

- a Bahwa di dalam Posita gugatan **PENGGUGAT**, yang menjadi dasar pokok gugatan ialah tuduhan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan persekongkolan untuk menyelundupkan hukum, dengan alasan setelah dibuatkan Akta Jual Beli atas kedua bidang

Hal 35 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



tanah dan bangunan *a quo* **TERGUGAT I** tidak langsung menghibahkannya kepada kedua anak kandung **TERGUGAT I**. Yang mana hal tersebut jelas akan dibantah secara tegas oleh **TERGUGAT II** pada bagian Pokok Perkara jawaban ini.

Namun demikian, pada Petitumnya, **PENGGUGAT** sama sekali tidak menuntut atau meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan/menghukum **TERGUGAT I** supaya menghibahkan kedua bidang tanah *a quo* kepada kedua anaknya, sebagaimana yang **PENGGUGAT** dalilkan pada posita gugatannya.

- b Bahwa secara jelas dan nyata, di dalam Posita gugatan **PENGGUGAT** sama sekali tidak menyebutkan bahwa **TERGUGAT I** belum melakukan pembayaran lunas atas jual beli kedua bidang tanah dan bangunan (*obyek gugatan*) milik **PENGGUGAT**, akan tetapi dalam petitum gugatannya angka 4 **PENGGUGAT** meminta apabila **TERGUGAT I** hendak meneruskan jual beli agar segera membayar sejumlah harga atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo*, maka jelaslah antara Posita dan Petitum **PENGGUGAT** saling bertentangan.

Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*“Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”*

Bahwa menurut Doktrin M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata”* penerbit Sinar Grafika, halaman 453, menyatakan sebagai berikut :

*“...apabila petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternative, petitum tidak dapat ditolerir, dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena kabur, seperti yang terjadi dalam putusan MA No. 28 K/Sip/1973.”*



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin dari Ahli Hukum yang telah **TERGUGAT II** kutip di atas, secara jelas dan nyata antara dalil posita dengan petitum gugatan **PENGGUGAT** jelas saling bertentangan, sehingga petitum gugatan **PENGGUGAT** secara prinsipil dan substansial tidak sejalan (tidak sinkron), bahkan bertentangan dengan Posita gugatan, dan menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan **PENGGUGAT** yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

### III **DALAM POKOK PERKARA**

#### **A TERGUGAT II TIDAK PERNAH MENYARANKAN / MEMBERI SOLUSI AGAR PENGGUGAT BERPURA-PURA MELAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI DENGAN TERGUGAT I.**

- 1 Bahwa **TERGUGAT II** mohon agar seluruh dalil eksepsi **TERGUGAT II** merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini.
- 2 Bahwa secara jelas dan tegas **TERGUGAT II** menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 8 halaman 3 gugatannya, yang menyatakan sebagai berikut :

*“Bahwa seharusnya TERGUGAT II seharusnya tetap menolak adanya hibah langsung kepada kedua anak TERGUGAT dan PENGGUGAT, karena jelas akan menghilangkan dan mengkebiri hak-hak anak lain ibu yang notabene mempunyai hak yang sama dan berdampak merugikan ahli waris yang berjumlah 4 orang lagi dari hasil perkawinan antara PENGGUGAT dengan kedua istri yang lain yang berjumlah 4 orang anak. TERGUGAT II (notaris) bukannya menolak tetapi malah memberikan “SOLUSI” yang merupakan penyelundupan hukum dengan saran sebagai berikut agar PENGGUGAT BERPURA-PURA melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I (Heni Rahmawati) dengan catatan setelah transaksi jual beli (pembuatan AJB kepada TERGUGAT I harus sekaligus TERGUGAT I selaku pemilik kedua rumah baru tersebut harus langsung dibuat transaksi akta hibah sehingga SHM-SHM*

Hal 37 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



tsb akan menjadi milik dan atas nama kedua anak kandung TERGUGAT dan PENGGUGAT.”

TERGUGAT II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT *a quo* jelaslah tidak benar, bohong dan mengada-ada. Karena faktanya, PENGGUGAT dan TERGUGAT I datang dan menghadap TERGUGAT II hendak bermaksud menghibahkan tanah dan bangunan (obyek gugatan) milik PENGGUGAT.

Bahwa selanjutnya, TERGUGAT II memberikan keterangan bahwa apabila PENGGUGAT hendak menghibahkan tanah dan bangunannya kepada kedua anak kandung PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka PENGGUGAT harus menghadirkan anak-anak PENGGUGAT yang lain dari istri-istri PENGGUGAT yang lain. Bahwa atas keterangan dari TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak sanggup untuk menghadirkan anak-anak dari istri-istrinya yang lain. Oleh karenanya, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar dibuatkan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas kedua bidang tanah dan bangunan milik PENGGUGAT *a quo*. Sehingga secara jelas dan nyata, TERGUGAT II tidak pernah menyarankan dan/atau memberi solusi kepada PENGGUGAT agar membuat Akta Jual Beli, akan tetapi justru PENGGUGAT sendirilah yang berinisiatif meminta kepada TERGUGAT II agar dibuatkan Akta Jual Beli *a quo*.

Bahwa berdasarkan permintaan PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT II memeriksa dokumen yang telah diserahkan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, selanjutnya TERGUGAT II membuat draft Akta Jual Beli, bersamaan dengan hal tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I meniggalkan Kantor TERGUGAT II.

Bahwa setelah PENGGUGAT dan TERGUGAT I kembali ke kantor TERGUGAT II, PENGGUGAT dan TERGUGAT I menunjukkan



bukti pembayaran atas transaksi jual beli tanah dan bangunan *a quo* dan menyatakan kepada **TERGUGAT II** bahwa transaksi jual beli *a quo* telah dibayar lunas oleh **TERGUGAT I**, sehingga syarat-syarat administrasi mengenai jual beli *a quo* telah terpenuhi.

Bahwa kemudian **TERGUGAT II** membacakan Akta Jual Beli di depan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** serta di hadapan kedua saksi. Setelah **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** mendengar serta memahami isi dari pada Akta Jual Beli yang telah dibacakan oleh **TERGUGAT II**, maka tanpa adanya paksaan, ancaman serta desakan, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** menandatangani Akta Jual Beli *a quo*. Selanjutnya, diteruskan prosesnya hingga Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan *a quo* berubah menjadi atas nama **TERGUGAT I in casu** Henny Rachmawaty.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT II** tersebut di atas, secara jelas dan tak terbantahkan dalil gugatan yang menyatakan **TERGUGAT II** memberikan saran dan/atau solusi agar **PENGGUGAT** membuat akta jual beli pura-pura, adalah dalil yang tidak benar, bohong dan sangat mengada-ada. Karena faktanya, **PENGGUGAT** sendirilah yang berinisiatif meminta kepada **TERGUGAT II** agar dibuatkan Akta Jual Beli *a quo*. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- 3 Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 10 halaman 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014 dibuat dalam waktu bersamaan.

**TERGUGAT II** menanggapinya sebagai berikut :

**BAHWA DIKARENAKAN PENGGUGAT DALAM MENYUSUN GUGATANNYA DIAWALI DENGAN SUATU YANG SALAH SERTA DENGAN DILANDASKAN PADA KEBOHONGAN,**

Hal 39 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



**MAKA DALIL-DALIL SELANJUTNYA AKAN SELALU SALAH DAN BOHONG PULA.**

Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT a quo**. Karena faktanya, jual beli yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas  $\pm 520 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl. Batam III No. 15 Rt/Rw. 003/001, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, **telah terjadi pada tanggal 8 Juli 2014**, sebagaimana AJB No. 131/2014 yang dibuat oleh dan di hadapan **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bahwa selanjutnya, **pada tanggal 3 Nopember 2014**, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** kembali datang dan menghadap kepada **TERGUGAT II**, yang mana **PENGGUGAT** hendak kembali menjual sebidang tanah dan bangunan kepada **TERGUGAT I** dengan luas  $\pm 363 \text{ m}^2$ , yang terletak di Jl. Batam III No. 9 Rt. 002, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta selanjutnya oleh **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuktikan AJB No. 202/2014.

Bahwa dari kedua transaksi jual beli yang dilakukan dalam kurun waktu yang berbeda tersebut, disaksikan oleh Para Saksi yang melihat langsung proses pembuatan kedua Akta Jual Beli *a quo*. Sehingga secara jelas dan tak terbantahkan menunjukkan dan menerangkan bahwa benar transaksi tersebut dilakukan dalam kurun waktu yang berbeda.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT II** tersebut di atas, sangat jelas dan tak terbantahkan dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** adalah tidak benar dan mengada-ada. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** ditolak atau dikesampingkan.

- 4 Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 11 halaman 4 s/d. 5, yang berbunyi sebagai berikut :



*“Bahwa hal tersebut bisa terjadi Karena persekongkolan antara TERGUGAT I (Heni Rahmawati) dengan TERGUGAT II (notaris) yang tidak langsung membuat akta hibah....dst.”*

**TERGUGAT II menanggapinya sebagai berikut:**

Bahwa dalil **PENGGUGAT a quo** sangatlah tidak benar dan mengada-ada, yang mana dalil *a quo* hanyalah merupakan rangkaian kebohongan yang berasal dari sumber awal kebohongan **PENGGUGAT** pada point 8 halaman 3 dalil gugatan *a quo*. Oleh karenanya, dalil-dalil gugatan **PENGGUGAT** ialah runtutan cerita bohong yang telah **PENGGUGAT** dalilkan guna menghasut, memfitnah serta memanipulasi fakta sebenarnya, sehingga mengharapkan semua pihak percaya dengan kronologis palsu yang dibuat oleh **PENGGUGAT**, maka jelas hal tersebut sangatlah menyesatkan.

Bahwa tidak benar terjadi persekongkolan antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, karena faktanya **TERGUGAT II** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan tugas pokoknya yaitu membuat Akta Jual Beli sebagaimana yang dimintakan oleh **PENGGUGAT** selaku Penjual dengan **TERGUGAT I** selaku Pembeli atas tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**.

Bahwa selain dari pada hal tersebut, secara nyata **TERGUGAT II** tidak memiliki hubungan keluarga/pertemanan dengan **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT I**, sehingga tidak ada alasan yang kuat yang dapat mengarahkan pemikiran bahwa **TERGUGAT I** telah bersekongkol dengan **TERGUGAT II**.

Bahwa terlebih lagi, jelas tidak ada kepentingan dan/atau keuntungan bagi **TERGUGAT II** untuk melakukan persekongkolan yang dituduhkan **PENGGUGAT** tersebut. **TERGUGAT II** mensomier **PENGGUGAT** untuk membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** **bbersekongkol**. Selanjutnya **TERGUGAT I** menantang **PENGGUGAT**, apabila **PENGGUGAT** tidak berhasil membuktikan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bersekongkol, maka **PENGGUGAT** harus meminta

Hal 41 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



maaf kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**. Beranikah **PENGGUGAT?**

Bahwa seandainya pun tuduhan **PENGGUGAT** yang tidak benar itu mau dipaksakan kebenarannya, *-quod non-* maka persekongkolan tersebut pastilah juga melibatkan **PENGGUGAT** di dalamnya, karena inisiatif transaksi jual beli tersebut berasal dari **PENGGUGAT**, sehingga tentulah **PENGGUGAT** telah juga melakukan perbuatan melawan hukum, jika **PENGGUGAT** telah juga melakukan perbuatan melawan hukum, maka kerugian tersebut telah dikehendaki oleh **PENGGUGAT** sendiri, tentu sangat tidak masuk akal, karena **PENGGUGAT** juga terlibat dalam persekongkolan tersebut.

Bahwa perlu diketahui, sebelumnya **TERGUGAT II** sama sekali tidak pernah bertemu dan/atau mengenal **TERGUGAT I** sampai dengan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** datang kepada **TERGUGAT II** untuk membuat Akta Jual Beli *a quo*. Sehingga tidaklah mungkin **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** melakukan persekongkolan sebagaimana yang dituduhkan oleh **PENGGUGAT** tersebut. Oleh karenanya, menjadi sangat jelas dan terang benderang bahwa dalil **PENGGUGAT a quo** hanyalah dalil yang mengada-ada, tanpa dasar dan hanyalah merupakan runtutan kebohongan dari dalil **PENGGUGAT** di point sebelumnya.

Bahwa **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai tugas pokok untuk membuat Akta Jual Beli telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* dibuat berdasarkan permintaan **PENGGUGAT**. Bahwa dalam proses pembuatan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli atas kedua bidang tanah dan bangunan *a quo* dilaksanakan dengan terbuka, transparan, tidak ada paksaan serta ancaman antara **PENGGUGAT** selaku Penjual dengan **TERGUGAT I** selaku Pembeli, serta telah terpenuhinya seluruh persyaratan administrasi, yang mana atas transaksi jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh **TERGUGAT I**, sehingga jelas telah sesuai dengan peraturan yang berlaku,



oleh karenanya salah apabila **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT II** telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa telah **TERGUGAT II** uraikan di atas, persekongkolan yang dituduhkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak dapat dibuktikan oleh **PENGGUGAT**, oleh karenanya tidak terdapat perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut doktrin para Sarjana sebagaimana ditulis oleh Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, Hal. 10, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2010, mengandung unsur sebagai berikut :

**a Adanya Suatu Perbuatan**

Bahwa benar ada “**perbuatan**” yang dilakukan oleh **TERGUGAT II**, yaitu menerbitkan Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014, sebagaimana permohonan dari **PENGGUGAT** terkait jual beli yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** selaku Penjual dan **TERGUGAT I** selaku Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jl. Batam III No. 15, Rt/Rw: 003/001 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, dengan luas  $\pm 520 \text{ m}^2$  serta sebidang tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jl. Batam III No. 9 Rt. 002, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan luas  $\pm 363 \text{ m}^2$ .

**b Perbuatan tersebut Melawan Hukum**

Bahwa “**Perbuatan**” **TERGUGAT II** yaitu menerbitkan Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014, telah sesuai dengan wewenang **TERGUGAT II** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 01 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“**PKBPN No. 1/2006**”) Jo. Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan  
Hal 43 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP No. 37/1998”), yang berbunyi sebagai berikut :

*“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

Selanjutnya, pada Pasal 2 ayat 1 PKBPN No.1/2006 Jo. Pasal 2 ayat 1 PP No. 37/1998, mengenai Tugas Pokok PPAT, dijelaskan sebagai berikut:

*“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, secara jelas dan tegas “perbuatan” TERGUGAT II yaitu menerbitkan Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014 adalah sesuai dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga jelas, “perbuatan” TERGUGAT II yang demikian bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu “perbuatan tersebut melawan hukum”, secara jelas dan tak terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

c **Adanya suatu kesalahan dari Pihak Pelaku**

Bahwa dalam penerbitan Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014 yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II serta telah sesuai pula dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yang mana PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyerahkan dokumen-dokumen, bukti pembayaran lunas serta bukti pembayaran pajak sehubungan dengan jual beli kedua



bidang tanah dan bangunan *a quo*. Sehingga jelas tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh **TERGUGAT II**.

Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu "*adanya suatu kesalahan dari Pihak Pelaku*", secara jelas dan tak terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

**d Adanya kerugian bagi korban**

Bahwa apabila **PENGGUGAT** menempatkan dirinya sebagai korban dan mengalami kerugian, hal tersebut sangatlah tidak benar. Karena faktanya, transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Akta Jual Beli No. 131/2014 dan No. 202/2014 merupakan keinginan **PENGGUGAT** sendiri dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta secara jelas dan tak terbantahkan **TERGUGAT I** telah membayar lunas kepada **PENGGUGAT** atas transaksi jual beli tersebut. Sehingga jelas dan nyata bahwa **PENGGUGAT** bukanlah korban dan mengalami kerugian.

Oleh karenanya, unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu "*adanya kerugian bagi Korban*", yang mana **PENGGUGAT** menempatkan dirinya sebagai Korban secara jelas dan tak terbantahkan **TIDAK TERPENUHI**.

**e Adanya hubungan kausal antara Perbuatan dengan kerugian**

Bahwa dikarenakan tidak ada "*perbuatan*" melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** serta tidak ada kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT**, maka secara jelas tidaklah terjadi hubungan Kausal atas "*perbuatan*" pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** dengan transaksi jual beli atas kedua bidang tanah dan bangunan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT II** tersebut di atas, secara jelas dan tak terbantahkan, **TERGUGAT II** secara jelas dan nyata tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menjadi pertanyaan besar bagi **TERGUGAT II**, perbuatan **TERGUGAT II** yang mana yang menurut **PENGGUGAT** masuk

Hal 45 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana yang **TERGUGAT II** kutip dari doktrin para Sarjana yang ditulis oleh Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, Hal. 10, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung, 2010, di atas. Bahwa oleh karenanya, dalil gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT II** melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dan/atau menyatakan **TERGUGAT II** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- 5 Bahwa **TERGUGAT II** secara jelas dan tegas menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada point 13 halaman 5, yang pada pokoknya tetap mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bersekongkol agar kedua tanah dan bangunan *a quo* dapat dijual oleh **TERGUGAT I**.

**TERGUGAT II** menanggapi sebagai berikut :

**BAHWA SEPERTI YANG SEBELUMNYA TERGUGAT II SAMPAIKAN, HAL YANG DIAWALI DENGAN KEBOHONGAN DAN KETIDAK BENARAN, MAKA PASTI AKAN MEMBUTUHKAN KEBOHONGAN SELANJUTNYA GUNA MENUTUPI SERTA MENDUKUNG DALIL KEBOHONGAN YANG DIUTARAKAN SEBELUMNYA, DAN HAL TERSEBUT PERSIS TERJADI PADA DALIL GUGATAN PENGGUGATA QUO.**

Bahwa **TERGUGAT II** jelas secara tegas menolak dengan keras dalil gugatan **PENGGUGAT a quo**. Karena faktanya, **TERGUGAT II** sama sekali tidak bersekongkol dengan **TERGUGAT I** sebagaimana yang telah **TERGUGAT II** jelaskan pada point 4 jawaban *a quo*, yang mana transaksi jual beli kedua bidang tanah *a quo* telah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata. Oleh karenanya, dalil gugatan **PENGGUGAT a quo** secara jelas dan nyata merupakan dalil yang tidak benar, bohong dan mengada-ada, sehingga yang demikian tersebut sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



**B JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN TELAH SESUAI  
DENGAN KETENTUAN PASAL 1320 KUHPERDATA**

6 Bahwa atas kesepakatan jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** atas tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT a quo**, secara bersama-sama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah disepakati harga dan telah dibayar lunas oleh **TERGUGAT I**. Kemudian atas transaksi tersebut di depan **TERGUGAT II** selaku Pejabat Pembuat

Akta Tanah, telah dibuatkan akta jual beli No. 131/2014 tertanggal 08 Juli 2014, selanjutnya pada tanggal 03 Nopember 2014 kembali telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan antara **PENGGUGAT** selaku Penjual dan **TERGUGAT I** selaku Pembeli, atas transaksi tanggal 03 Nopember 2014 tersebut telah dibuatkan Akta Jual Beli No. 202/2014 oleh **TERGUGAT II**.

7 Bahwa selanjutnya, setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli kedua tanah dan bangunan tersebut (dalam kurun waktu yang berbeda), maka dilanjutkan sampai pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama **TERGUGAT I**, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

8 Bahwa dari kesepakatan jual beli tersebut sampai dengan dialihkannya Sertifikat Hak Milik *a quo* kepada **TERGUGAT I**, jelas tidak ada paksaan, penipuan, dan/atau ancaman dari Para Pihak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1321 KUHPerdata, sehingga kesepakatan yang tercipta diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, sementara syarat-syarat sah perjanjian lainnya pun telah terpenuhi pula.

Pasal 1320 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

*“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

- 1 sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2 kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*

Hal 47 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



3 *suatu hal tertentu;*

4 *suatu sebab yang halal.”*

Pasal 1321 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

*“Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*

9 Bahwa dikarenakan tidak ada paksaan, penipuan dan ancaman dari **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II**, maka Akta Jual Beli *a quo* yang selanjutnya dituangkan pada Sertifikat Hak Milik No. 921 dan 653 adalah sah, oleh karenanya tidak ada alasan hukum untuk membatalkan AJB dan SHM *a quo*.

10 Bahwa perlu juga **PENGGUGAT** ketahui dan pahami, bahwa dalam terminologi hukum yang berkembang pada saat ini, penyelundupan hukum yang **PENGGUGAT** maksudkan dikenal dengan sebutan **jual beli hak atas tanah “pura-pura”**, dimana unsur utamanya adalah tidak ada pembayaran harga, sehingga pada dasarnya tidak memenuhi asas tunai

sebagaimana diamanatkan dalam prinsip jual-beli menurut hukum adat. Akan tetapi, **FAKTANYA DALAM PERKARA A QUO TERGUGAT I SELAKU PEMBELI TELAH MEMBAYAR LUNAS HARGA TANAH**

**A QUO SEHINGGA MEMENUHI ASAS TUNAI MENURUT HUKUM ADAT. JADI, BENAR-BENAR TIDAK ADA KEPURA-PURAAAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI A QUO.**

11 Bahwa berdasarkan uraian **TERGUGAT II** di atas, secara jelas dan tak terbantahkan, jual beli kedua tanah dan bangunan *a quo* telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karenanya, Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan bahwa Akta Jual Beli No, 131/2014 dan No. 202/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Ninoek Poernomo, S.H. *in casu* **TERGUGAT II** sah dan mengikat bagi **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah **TERGUGAT II** sampaikan di atas, **TERGUGAT II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutusi perkara nomor: 01/Pdt.G/2015/PN.Skt, menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa **TERGUGAT II** tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3 Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor: 131/2014 dan Nomor : 202/2014 adalah sah secara hukum dan tidak dibatalkan.
- 4 Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 921 dan Nomor : 653 atas nama Ny. Henny Rachmawaty *in casu* **TERGUGAT I** adalah sah secara hukum dan tidak dibatalkan.
- 5 Menyatakan tindakan **TURUT TERGUGAT** mengalihkan hak dan/atau merubah kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 921 dan Nomor : 653 berdasarkan AJB No. 131 dan No. 202 adalah sudah tepat sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6 Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## **NAMUN DEMIKIAN,**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Terbanding melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 03 Juni 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleg Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

Hal 49 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



2. Menanggapi posita Penggugat pada angka 15 dan petitum angka 5, bahwa Turut Tergugat telah dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, agar Turut Tergugat untuk tidak melakukan perubahan hak, pengalihan hak dan atau perubahan kepemilikan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.921/Kelurahan Ketelan dan Sertifikat Hak Milik No.653/ Kelurahan Ketelan, maka Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa Sertifikat hak Milik No. 921/ Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas  $\pm 520 \text{ m}^2$  , semula tercatat atas nama Warsito disebut juga Raden Mas Warsito Sanyoto, Sarjan Hukum, Magester Hukum, yang dikuasai berdasarkan Pembagian hak Bersma Akta No.207/ Banjarsari/2009 tanggal 01-09-2009 yang dibuat oleh Ninoek Poernomo, SH , PPAT, Kota Surakarta, yang kemudian beralih kepada Nyonya Henny Rachmawaty berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 08-07-2014 Nomor:131/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Ninoek Poernomo, SH, selaku PPAT Kota Surakarta;
  - b. Bahwa Sertifikat hak Milik No.653/ Kelurahan Ketelan, Kecamatan banjarsari, Kota Surakarta seluas  $\pm 363 \text{ m}^2$  , semula tercatat atas nama Readen Mas Warsito Sanyoto, Sarjana Hukum, suami Nyonya Henny Rachmawati, yang dikuasai berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-06-1998 No.155/ Banjarsari/1998 yang dibuat oleh Theresia Budisantoso, SH, PPAT Kotamadya Surakarta, yang kemudian beralih kepada Nyonya Henny Rachmawaty berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 03-11-2014 nomor: 202/2014 yang dibuat dan dihadapan Ninoek Poernomo, SH, selaku PPAT Kota Surakarta;
  - c. Bahwa pendaftaran peralihan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( Pasal 37 s/d Pasal 40 PP No.24 tahun 1997 jo Pasal 101 s/ d.Pasal 105 PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 jo Perbankan No.1 tahun 2010 )
  - d. Bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah Nomor :24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut: “ Kepala kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi : tanah yang bersangkutan merupakan sengketa di Pengadilan ;
  - e. Bahwa berdasarkan Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 tahun 1997 tentang Ketentuan

**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

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor:24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat tidak akan memproses peralihan hak/ balik nama sepanjang obyek hak Atas Tanah dimohonkan pencatatan blokir oleh pihak yang berkepentingan yang dilampiri gugatan (ayat 1), Perintah sttus quo hak atas tanah oleh Majelis Hakim (ayat 3), adapun putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusi disampaikan kepada Turut Tergugat (ayat 4);

- f. Bahwa obyek hak atas tanah yang dijadikan obyek perkara tersebut ada cacat blokir berdasarkan Surat dari Like A. Palali, SH, selaku Kuasa dari KPH Warsito Sanyoto, SH tanggal 05-01-2015 dengan Perkara Perdata no. 01/Pdt.G/2015/PN.Skt. tanggal 05-01-2015 sebagaimana diatur dalam pasal 126 peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:3 tahun 1997;

Berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 Agustus 2015 Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

- I Dalam eksepsi;
  - Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- II Dalam Pokok Perkara;
  - 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - 2 Membebani biaya perkara kepada Penggugat pada tingkat pemeriksaan ini sebesar Rp. 1.361.000,-(satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Hal 51 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG

#### Disclaimer

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



Membaca Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 24 Agustus 2015, Pembanding/Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 Agustus 2015 Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt dan melalui relas Pemberitahuan Pernyataan Pemohonan Banding, permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti dengan seksama kepada:

- Kuasa Hukum Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 16 September 2015 ;
- Turut Terbanding /Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2015 ;

Membaca, surat Memori Banding dari Pembanding/Penggugat tanggal 31 Agustus 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 04 September 2015, serta Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surakarta kepada :

- Kuasa Hukum Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding II/ Tergugat II pada tanggal 06 Oktober 2015 ;
- Turut Terbanding /Turut Tergugat pada tanggal 08 September 2015 ;

Membaca, surat Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding/ Tergugat I dan Tergugat II tanggal 20 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 22 Oktober 2015, surat Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan seksama kepada :

- Pembanding/Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2015;
- Turut Terbanding /Turut Tergugat pada tanggal 26 Oktober 2015;

Membaca, relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat, Para Terbanding/Tergugat I dan Tergugat II serta Pembanding/Penggugat, masing-masing tanggal 8 September 2015, 06 Oktober 2015 dan 22 Oktober 2015 yang dilakukan oleh Jurusita Pengganti, masing-masing diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Surakarta sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang dimohonkan oleh Pemanding/Penggugat diajukan tanggal 24 Agustus 2015, sedangkan perkara Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 Agustus 2015, maka sesuai dengan pasal 7 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pemanding/Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

- Keberatan menyangkut tentang fakta-fakta hukum maupun penerapan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt;
- Mohon kiranya Pengadilan Tinggi Semarang berkenan :
  - 1 Menerima permohonan banding Pemanding ;
  - 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt, tanggal 19 Agustus 2015;

Dan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara

- Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Mohon memerintahkan kepada Turut Tergugat (BPN) agar mengembalikan SHM No.921 dan No. 653 menjadi atas nama Pemanding kembali ;

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya;

Hal 53 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding/ Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa dalil Pembanding/Penggugat aquo adalah tidak benar dan mengada-ada, serta tidak sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding agar dalil Memori Banding Pembanding/Penggugat aquo ditolak dan dikesampingkan dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak permohonan banding dari Pembanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt tanggal 19 Agustus 2015 ;
- 3 Menghukum Pembanding/dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Namun demikian

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari secara khusus Memori Banding dari Pembanding/Penggugat dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan maupun bukti-bukti yang diajukannya, berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan Pembanding/Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang disebut sebagai obyek perkara yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan dengan luas  $\pm$  520 m<sup>2</sup> (lebih kurang lima ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Batam III No. 15 RT 003 RW 001 Kelurahan Ketelan, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta SHM N0.921 yang berlangsung pada tanggal 8 Juli 2014 sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor.131/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Terbanding II/Tergugat II selaku PPAT dan ;
2. Sebidang tanah dan bangunan dengan luas  $\pm$  363 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jl. Batam III No. 9 RT 002 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta SHM No. 653 yang berlangsung pada tanggal 3 Nopember 2014 sebagaimana dalam Akta Jual beli No.202/2014 yang dibuat dan dihadapan Terbanding II/ TERGUGAT II selaku PPAT ;



Adalah berdasarkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan batalnya jual beli tersebut, berpendapat bahwa melalui pembuktian yang dilakukan Pembanding/Penggugat, baik melalui saksi-saksinya maupun bukti-bukti surat yang diajukannya tidak dapat mendukung seluruh dalil gugatannya. Disamping itu Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan tentang adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan didalam kesepakatan jual beli tersebut yang dapat mengakibatkan batalnya suatu jual beli sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata dan pasal 1321 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt tanggal 19 Agustus 2015, Pengadilan Tinggi Semarang dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara aquo baik dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara karena pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan dapat dibenarkan dan selanjutnya diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor. 01/Pdt.G/2015/PN Skt tanggal 19 Agustus 2015 beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh Karena putusan Hakim Pengadilan Tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding/Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Pasal 163 HIR, pasal 1320 KUHPerdata, pasal 1321 KUHPerdata dan pasal 1338 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat

Hal 55 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 19 Agustus 2015 Nomor.01/Pdt.G/2015/PN Skt yang dimohonkan banding tersebut baik Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2016 oleh

kami, Ridwan S. Damanik,S.H. sebagai Hakim Ketua, Tjaroko Imam Widodadi, S.H. dan Subeki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 462/PDT/2015/PT SMG tanggal 13 Nopember 2015 putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **28 Januari 2016** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Afiah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

Ridwan S. Damanik,S.H.

Tjaroko Imam Widodadi, S.H.

Ttd.

Subeki, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Afiah, S.H.

Perincian biaya:

--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai	Rp	6.000,00	
2. Redaksi	Rp		5.000
3. Pemberkasan	Rp		<u>138.000</u>
Jumlah	Rp		150.000

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 57 putusan perkara Nomor 462/Pdt/2015/PT SMG

**Disclaimer**

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