



PUTUSAN
Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sleman yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

EKO PRASETYO, bertempat tinggal di Ngajeg Rt. 001/Rw. 015 Desa Tirtomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIEF SETIAWAN, SH., MH**, dkk beralamat di Jalan Godean Km. 8 Kenanga No. 30 A Klajuran, Sleman. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2019 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **DIAN NOVITA TARIGAN**, bertempat tinggal di Perumahan Graha Indah Blok D. XI No. 15 RT/RW. 006/010 Jaka Mulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, sebagai **Tergugat I**;
2. **JONATHAN WILIAM ALDRICH TONGGOEMBIO**, bertempat tinggal di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari, RT/RW. 008/030 Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. , sebagai **Tergugat II**;
3. **IRIYANTO, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. Raya Solo Yogyakarta No. 26 Sorogonen I, Purwomartani, Kalasan, Sleman. , sebagai **Turut Tergugat I**
4. **Dr. AGUS PANDOMAN, SH MKn**, bertempat tinggal di Jl. Menteri Supeno No. 02 Sokaraja Banyumas Jawa Tengah sebagai **Turut Tergugat II**
5. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**, bertempat tinggal di Jalan dr. Radjimin, Sucen, Triharjo, Paten, Tridadi sebagai **Turut Tergugat III**

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 9 September 2019 dalam Register Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo (Penggugat) (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai obyek sengketa).
2. Bahwa Penggugat telah membeli obyek tersebut dari pemiliknya terdahulu yang bernama Tuan (Tn.) Rein Sopan, yang beralamat di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030 Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, pada tanggal 12 Oktober 2018, dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Iriyanto, SH., (Turut Tergugat I) selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman.
3. Bahwa kemudian atas Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 Tanggal 12 Oktober 2018 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman.
4. Bahwa Tn. Rein Sopan, dalam melakukan perbuatan hukum jual beli obyek tanah dan bangunan tersebut, telah diketahui dan disetujui oleh mantan istrinya yang bernama Ny. Dian Novita Tarigan (Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018.
5. Bahwa karena Tn Rein Sopan pada saat itu minta waktu untuk pindah dari rumah tersebut, maka Penggugat memberikan izin kepada Tn. Rein

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sopan untuk bertempat tinggal sementara di obyek sengketa (Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman) dalam waktu 3 bulan sejak penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15.

6. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Maret 2019, Penggugat melakukan balik nama atas obyek tanah dan bangunan yang telah dibeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH, selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman.

7. Bahwa atas obyek sengketa tersebut antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan telah membuat surat perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 yang mana surat tersebut telah dititipkan kepada Dr. Agus Pandoman, SH., MKn, Notaris yang berkedudukan di Banyumas sebagaimana Akta Van Depot Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2018.

8. Bahwa kemudian sekitar bulan Maret 2019 Tn. Rein Sopan meninggal dunia di Sleman.

9. Bahwa kemudian setelah proses jual beli dan setelah meninggalnya Tn. Rein Sopan, Tergugat I tidak mengakui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tn. Rein Sopan, serta Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin dari Penggugat dan secara melawan hukum menguasai obyek sengketa yang telah dimiliki oleh Penggugat, dengan cara Tergugat I menempatkan anak hasil pernikahan Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan yang bernama Jonathan Wiliam Aldrich Tonggoembio (Tergugat II), di obyek sengketa atas nama Eko Prasetyo (Penggugat), sehingga Penggugat tidak dapat menikmati haknya selaku pemilik yang sah.

10. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta secara baik-baik kepada Tergugat I untuk segera mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, namun Tergugat I mengabaikan permintaan dari Penggugat bahkan menganggap jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tn. Rein Sopan adalah sebuah kebohongan dan tidak pernah terjadi, sehingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II masih menguasai obyek tanah dan bangunan tersebut secara melawan hukum.

11. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai suatu benda yang bukan miliknya atau haknya, dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah, merupakan

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

12. Bahwa Perbuatan melawan hukum (onrechtmatigheid, Hoge Raad 31 Januari 1919: Lindenbaum v. Cohen) adalah perbuatan yang :

- a. Melanggar hak subyektif orang lain yang dijamin oleh hukum, in casu adalah hak Penggugat atas objek yang telah dibeli dari mantan suami Tergugat I (Tn. Rein Sopan) dan telah dimiliki secara sah oleh Penggugat, dan Tergugat I telah menyetujui dan mengetahui jual beli tersebut.
- b. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku in casu kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan objek tanah dan bangunan (Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030 Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sebagaimana SHM No. 5489/Sariharjo) kepada Penggugat tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun orang lain atas izinnya kepada Penggugat.
- c. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain.

13. Bahwa dengan demikian jelaslah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah dan bangunan yang telah dimilikinya.

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil : bahwa akibat Tergugat I dan Tergugat II menempati obyek sengketa, maka Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar berupa Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang mana kerugian tersebut berasal dari perhitungan biaya sewa yang seharusnya dapat dikenakan sebesar Rp. 3.000.000 x 6 bulan = Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
- b. Kerugian Imateriil : bahwa akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan rumah tersebut untuk bisnis jual beli rumah yang dijalankan oleh Penggugat, maka Penggugat berisiko kehilangan penghasilan sebesar Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



c. Bahwa total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 493.000.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).

15. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengulur-ulur waktu untuk melakukan kewajibannya seperti dimaksud diatas, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

16. Bahwa karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai obyek tanah dan bangunan tersebut tanpa izin dan tanpa hak dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sewajarnya apabila Ketua Pengadilan Negeri Sleman menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek tanah dan bangunan Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sebagaimana SHM No. 5489/Sariharjo tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun orang lain atas izinnya kepada Penggugat secara sukarela maupun dengan bantuan alat negara.

17. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBG Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dikarenakan gugatan terkait dengan benda tidak bergerak yang terletak dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Sleman, dalam hal ini adalah terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo (Penggugat). Serta Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena salah satu Tergugat berdomisili di Sleman.

18. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar lagi pada Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau hukum lainnya dari Tergugat (uitvoerbaar bij vooraad);

Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan maupun dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara ini.
3. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16, tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH., selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman, berlaku dan sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 50, tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Iriyanto, SH., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman, berlaku dan sah menurut hukum.
5. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan, yang mana surat tersebut telah dititipkan kepada Dr. Agus Pandoman, SH., MKn, Notaris yang berkedudukan di Banyumas sebagaimana Akta Van Depot Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2018 berlaku dan sah menurut hukum.
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, atas nama Eko Prasetyo (Penggugat).
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa (tanah dan bangunan di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sebagaimana SHM No. 5489/Sariharjo) tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun orang lain atas izinnya kepada Penggugat baik secara sukarela maupun dengan bantuan alat negara.
9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek tanah dan bangunan yang terletak Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sebagaimana SHM No. 5489/Sariharjo tanpa beban

Halaman 6 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



apapun baik dari tangannya maupun orang lain atas izinnya kepada Penggugat secara sukarela atau apabila perlu dengan bantuan alat negara.

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil sebesar berupa Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang mana kerugian tersebut berasal dari perhitungan biaya sewa yang seharusnya dapat dikenakan sebesar Rp. 3.000.000 x 6 bulan = Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
- b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- c. Bahwa total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 493.000.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta rupiah).

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau hukum lainnya dari Tergugat (uitvoerbaar bij vooraad);

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

14. Membebaskan biaya yang timbul kepada Tergugat I dan Tergugat II;

SUBSIDER

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir Kuasanya, Turut Tergugat I tidak hadir, Turut Tergugat II tidak hadir, Turut Tergugat III hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adhi Satrija Nugroho, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sleman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui kuasanya Agung Nugroho, S.H., M.Sc, Andi Putri Sekar Langit, S.H., M.H., Muhammad Reza A.R, S.H seluruhnya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Yogyakarta Law House yang beralamat di Jalan Jatirejo No.42 Jongke Kidul, Sendangadi, Mlati, Sleman, DIY. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2019 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.

2. Tentang Error In Persona (Exceptio Gemis Aahodanig Heid)

Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan data identitas Tergugat I dalam surat gugatan Penggugat yaitu Ny. Dian Novita Tarigan, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat KTP di Perumahan Graha Indah Blok D XI No 15 RT/RW. 006/010 Jaka Mulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi.

Bahwa pada faktanya yang benar Tergugat I beralamat KTP di Jalan Nusa Indah No 52, RT. 04/RW. 00, Teluk Lerong Ulu, Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur. Sehingga dengan penyebutan identitas Tergugat I yang keliru adalah error in subject atau error in persona dan mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga berakibat gugatan penggugat tidak diterima.

3. Tentang Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa gugatan penggugat Prematur atau gugatan yang diajukan masih terlalu dini, hal ini didasarkan dengan proses pidana yang masih berlangsung atas tindak pidana pemalsuan terkait dengan sah tidaknya jual beli atas objek yang digugat oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT.008/RW.030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagaimana berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/579/VII/2019/SPKT pada hari jumat tanggal 16 Agustus 2019

4. Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Halaman 8 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat tidak terang isinya atau formulasi gugatan tidak jelas (onduldelijk) sehingga jelas tidak memenuhi syarat formil gugatan dimana harus terang dan jelas atau tegas (duldelijk) dan berdasar pada Pasal 8 Rv menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duldelijk en bepaalde conclusive):

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan yang manakah yang menjadi Obyek Sengketa pada Gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan bahwa "Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman". Bilamana Penggugat menginginkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo menjadi Obyek Sengketa, seharusnya Penggugat menjelaskan secara jelas batas-batas atas obyek tersebut.

Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 753 K/Sip/1973, tertanggal 17 April 1979 menyebutkan bahwa Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.

Selain itu dijelaskan pula dalam Yuriprudensi Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyebutkan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima, dan juga Yurisprudensi Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa karena dalam gugatan tidak disebutkan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka sudah terbukti dan cukup beralasan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/obscur libel sehingga harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah kami sampaikan dalam tanggapan Eksepsi adalah satu kesatuan dengan tanggapan pokok perkara ini sepanjang masih relevan dan berkaitan sehingga mohon dimasukan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam surat Gugatannya tertanggal 2 September 2019 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

Halaman 9 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 1 gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo. Karena pada faktanya objek tersebut merupakan Harta Bersama atau Harta dalam perkawinan antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan, yang mana Tergugat I sebagai pihak yang memiliki hak atas objek tersebut tidak pernah menjual, setuju untuk menjual, melepaskan hak, ataupun mengetahui adanya jual beli;

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 2 gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat telah membeli obyek tersebut dari pemiliknya terdahulu yang bernama Tuan (Tn.) Rein Sopan dengan harga Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Bahwa pada faktanya objek tersebut dibeli oleh Tergugat I dan Tn. Rein sopan dalam perkawinan yang sah yaitu pada tahun 2005 yang artinya obyek tersebut merupakan Harta Bersama antara Tergugat I dan Tn. Rein Sopan, bukanlah sepenuhnya milik Tn. Rein Sopan secara pribadi, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Namun pada faktanya Tergugat I yang memiliki hak atas obyek tersebut tidak pernah terlibat sama sekali, menjadi pihak, ataupun sekedar mengetahui adanya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Iriyanto S.H., (Turut Tergugat I in casu) selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 3 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa atas dasar Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto S.H., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman dengan alasan :

- a. Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 sehingga sepatutnya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan juga Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 menjadi tidak

Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan tidak dapat digunakan untuk melakukan Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019, sehingga Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 sepatutnya dinyatakan tidak sah

b. Penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 50 dilakukan pada tanggal 15 Maret 2019 dengan Pihak Tn. Eko Prasetyo (Penggugat in casu) sebagai Pembeli dan Tn. Eko Prasetyo (Penggugat in casu) sebagai Penjual yang bertindak untuk dan atas nama Tn. Rein Sopan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018, yang mana Pemberi Kuasa sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 16 telah meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019. Berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Sehingga berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa meninggal dunia. Sehingga pada tanggal 15 Maret 2019 atau pada saat penandatanganan Akta Jual Beli surat Kuasa tersebut sudah tidak lagi berlaku/ gugur sehingga Akta Jual Beli tersebut sepatutnya dinyatakan tidak sah.

6. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 4 adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, faktanya Tergugat I tidak pernah mengetahui, tidak pernah menyetujui, tidak pernah menghadap ataupun menandatangani akta dihadapan Notaris-PPAT Iriyanto, S.H.;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 5 gugatan penggugat yang menyatakan Penggugat memberikan izin kepada Tn. Rein Sopan untuk bertempat tinggal sementara di obyek sengketa dalam waktu 3 bulan sejak penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15, faktanya setelah adanya penandatanganan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 yaitu pada tanggal 12 Oktober 2018 sampai dengan Tn. Rein Sopan meninggal dunia, Tn. Rein Sopan tetap tinggal pada obyek sengketa bersama-sama dengan anak-anak kandungnya dan tidak pernah berencana untuk pergi dari rumah tersebut, bahkan sampai dengan Tn. Rein Sopan meninggal dunia, anak-anak kandung Tn. Rein Sopan yang menempati rumah tersebut tidak pernah menerima adanya surat peringatan ataupun pemberitahuan bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 7 gugatan penggugat yang menyatakan bahwa atas obyek sengketa tersebut antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan telah membuat surat perjanjian

Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



tertanggal 8 Februari 2017, Faktanya Tergugat I tidak pernah membuat surat Perjanjian dengan Tn. Rein Sopan pada tanggal 8 Februari 2017 terkait Obyek Sengketa, baik mengenai pembagian harta gono gini ataupun pelepasan Hak atas Obyek Tersebut, bahkan Tergugat I tidak pernah hadir dan menjadi Pihak dalam Akta Van Depot Nomor 3 tertanggal 21 Agustus 2018.

9. Bahwa Tergugat I baru mengetahui adanya Perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 dan Akta Van Depot Nomor 3 tertanggal 21 Agustus 2018 setelah adanya gugatan dari Penggugat tertanggal 2 September 2019, yang mana tanda tangan yang tertera pada perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 bukanlah tanda tangan Tergugat I bahkan fotokopi KTP yang terlampir bukanlah milik Tergugat I;

10. Bahwa terkait dengan Akta Van Depot Nomor 3 tertanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat oleh Notaris Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II in casu), terang dan nyata tertulis pada Akta tersebut bahwa Pihak yang hadir dan menitipkan Perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 adalah Tn. Rein Sopan tanpa kehadiran Tergugat I, terang dan nyata pula tertulis bahwa yang dititipkan adalah Sebuah Perjanjian Dibawah Tangan yang artinya perjanjian tersebut dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji tanpa ada suatu standar baku yang mana kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak sepanjang para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut, tidak memiliki pembuktian yang sempurna layaknya Akta Otentik. Sehingga bila Penggugat dan juga Turut Tergugat II mendasarkan Akta Van Depot sebagai bentuk alas hak Tn. Rein Sopan sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas obyek sengketa, atau sebagai bentuk mengetahui dan persetujuan dari Tergugat I tanpa kehadiran Tergugat I secara langsung dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tertanggal 12 Oktober 2018 maka hal tersebut adalah sesat dan keliru oleh sebab itu Tergugat I tidak mengakui adanya jual beli yang sah atas obyek sengketa;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas angka 9 gugatan penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin dari Penggugat dan secara melawan hukum menguasai obyek sengketa yang telah dimiliki oleh penggugat dengan cara Tergugat I menempatkan anak hasil pernikahan Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan yang bernama Jonathan Wiliam Aldrich Tonggoembio (Tergugat II in casu) di obyek sengketa. Bahwa Faktanya Penggugatlah yang tanpa seijin dan

Halaman 12 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



sepengetahuan Tergugat I telah melakukan jual beli bahkan telah melakukan balik nama atas sertifikat tersebut, dan Tergugat I tidak pernah sengaja menempatkan Tergugat II agar rumah tersebut tidak dapat ditempati oleh Penggugat, tetapi Tergugat II sudah tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2005 bersama-sama dengan Tn. Rein Sopan, dan Tn. Rein Sopan sampai dengan meninggal dunia tidak pernah berencana, mengajak, atau sekedar memberi tahu akan meninggalkan rumah tersebut dengan alasan sudah dijual kepada orang lain.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas angka 11, angka 12, angka 13, dan angka 16 dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menguasai suatu benda yang bukan miliknya, menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati obyek tanah dan bangunan yang telah dimilikinya, serta meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek tanah dan Bangunan Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman sebagaimana SHM No. 5489/Sariharjo Kepada Penggugat. Karena Pada Faktanya, Tergugat I sebagai pemilik Hak atas Obyek Tanah dan Bangunan Perumahan Lotus Regency I, Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman tidak pernah menyetujui ataupun mengetahui adanya Jual Beli antara Tn. Rein Sopan dan Penggugat. Bahwa Tergugat I juga tidak pernah membuat Surat ataupun Perjanjian tertulis untuk merelakan hak ataupun mengijinkan siapapun menjual Obyek tersebut tanpa sepengetahuan dari Tergugat I.

Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap pihak yang lain. Dalam hal ini Tergugat I tidak pernah mengikatkan dirinya untuk melakukan jual beli atas obyek yang merupakan Hak Tergugat I, sehingga Perjanjian Jual Beli atas Obyek sengketa sepatutnya dinyatakan Batal Demi Hukum

Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara : jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Dalam Hal ini Tergugat I sama sekali tidak pernah menyerahkan ataupun berniat untuk menyerahkan Haknya atas



Obyek sengketa kepada siapapun dan Tergugat I tidak pernah menerima apapun dari jual beli yang didalilkan oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 : Pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk dan tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah.

Bahwa menolak dengan tegas dalil posita nomor 14 gugatan penggugat mengenai kerugian materiil dan immateriil karena berdasarkan angka 14 dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil terhadap Penggugat tidak diuraikan dan dirinci secara jelas dan hanya merupakan perkiraan sepihak oleh Penggugat. Karena Penggugat tidak membedakan dan tidak mengurai secara jelas terkait berapa kerugian yang disebabkan oleh Tergugat I dan kerugian yang disebabkan oleh Tergugat II, sehingga hal ini membuat kebingungan antara Tergugat I dan Tergugat II berapa besaran kerugian yang dituntut terhadap Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu, tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975, yang menyatakan bahwa "penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan, apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut". Dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan Nomor 117K/Sip/1971 tertanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan: "Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".

13. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam eksepsi dan jawaban Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I dalam konvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam konvensi adalah Tergugat

Halaman 14 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Rekonvensi, dan Turut Tergugat I dalam konvensi serta Turut Tergugat II dalam konvensi adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam rekonvensi;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah menikah dengan seseorang yang bernama Tn. Rein Sopan pada tanggal 08 Juni 2002 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah No. 147/2002 yang mana dalam pernikahan tersebut Penggugat Rekonvensi dan Tn. Rein Sopan memiliki harta bersama yang salah satunya berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I, Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Pekarangan Milik Bapak Yadi
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Timur : Jalan Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Milik Bapak Andreas (Lotus Regency No. 3)

Sebagaimana tercantum pada SHM No. 5489/Sariharjo. Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

4. Bahwa atas pernikahan sebagaimana disebut dalam posita angka 3, Penggugat Rekonvensi dan Tn. Rein Sopan telah resmi bercerai pada tanggal 04 Februari 2016 sebagaimana Putusan Pengadilan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Smn dan telah tercatat pada Kutipan Akta Perceraian No. 3404-CR-04022016-0001 yang berakibat hukum bahwa Obyek Sengketa menjadi Harta Gono Gini milik Penggugat Rekonvensi dan juga Tn. Rein Sopan yang mana sertifikatnya tidak pernah dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa Tn. Rein Sopan meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019 sebagaimana tercatat dalam akta kematian No. 3403-KM-18032019-0001;

6. Bahwa setelah Tn. Rein Sopan meninggal dunia, Penggugat Rekonvensi didatangi oleh seseorang yang mengaku bernama Eko Prasetyo (Tergugat Rekonvensi in casu) dan menyatakan bahwa Obyek Sengketa telah dibeli dan beralih Haknya menjadi milik Tergugat Rekonvensi yang mana hal tersebut tidak pernah disetujui, disepakati ataupun diketahui oleh Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik Hak atas Obyek Sengketa;

7. Bahwa melalui adanya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pengosongan Rumah Nomor Register 221/Pdt.G/2019/PN.Smn (Perkara Konvensi) inilah Penggugat Rekonvensi baru mengetahui proses beralihnya

Halaman 15 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa, yaitu diawali dengan adanya Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tertanggal 12 Oktober 2018 dihadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat Rekonvensi in casu) yang mana dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tersebut tidak dihadiri dan tidak diketahui oleh Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik Hak atas Obyek sengketa, di hari yang sama dibuat juga Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang juga tidak dihadiri dan tidak diketahui oleh Penggugat Rekonvensi. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya keberadaan Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang juga memiliki Hak atas Obyek Sengketa namun Tergugat Rekonvensi mengaburkannya dengan menggunakan Akta Van Depot Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Dr. Agus Pandoman, SH., M.Kn (Turut Tergugat Rekonvensi in casu) sebagai alas untuk melepaskan Hak Penggugat Rekonvensi atas Obyek Sengketa yang mana hal tersebut merupakan sebuah kekeliruan dan kesesatan;

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." dengan uraian sebagai berikut :

a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 : Pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk dan tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya Penggugat Rekonvensi yang memiliki Hak atas Obyek Sengketa, namun Tergugat Rekonvensi lebih memilih untuk mengabaikan hak-hak dari Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan Akta Van Depot No. 3 tertanggal 21 Agustus 2018 sebagai dasar tidak melibatkan Penggugat Rekonvensi dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 12 Oktober 2018 padahal Akta Van Depot sendiri merupakan Akta Penyimpanan yang mana dokumen asli dari yang dititipkan disimpan oleh notaris yang membuat Akta Van Depot yaitu Turut Tergugat II Rekonvensi dan dalam

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Van Depot Nomor 3 tertanggal 21 Agustus 2018 Pihak yang menghadap kepada Turut Tergugat II hanyalah Tn. Rein Sopan tanpa kehadiran dari Penggugat Rekonvensi, juga disebutkan dalam Akta Van Depot Nomor 3 bahwa yang dititipkan merupakan perjanjian di bawah tangan sehingga Tergugat Rekonvensi dengan terang menunjukkan itikad buruk dengan tidak melibatkan Penggugat Rekonvensi dalam proses Jual Beli tanah tersebut dan Akta Perikatan Jual Beli menjadi cacat hukum dan sepatutnya dapat dibatalkan.

Bahwa kemudian pada tanggal 15 Maret 2019 Tergugat Rekonvensi melakukan pembuatan Akta Jual beli kepada dirinya sendiri dari dirinya sendiri mewakili Tn. Rein Sopan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 dihadapan Turut Tergugat I Rekonvensi. Pembuatan Akta Jual Beli tersebut dilakukan 5 hari setelah kematian Tn. Rein Sopan namun Tergugat Rekonvensi mengabaikan hak-hak ahli waris Tn. Rein Sopan ataupun sekedar memberitahukan hal tersebut kepada Turut Tergugat I sebagai Pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 50

b. Adanya Kesalahan

Bahwa dengan adanya Kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi untuk mengabaikan Hak-hak Penggugat Rekonvensi

c. Adanya Hubungan Sebab Akibat antara Perbuatan dengan Kerugian

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tentu saja memberikan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, tanpa adanya kesepakatan, persetujuan atau pun sekedar sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi kelihangan Hak-haknya atas Obyek sengketa, yang mana kerugian akan Penggugat jabarkan kemudian;

9. Bahwa Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut yang mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat Rekonvensi telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah sengaja melanggar ketentuan-Ketentuan hukum dimana Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja tidak melibatkan Penggugat Rekonvensi.

Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



- Melanggar Hak Subjektif orang lain selaku pemilik sebagian objek sengketa dan bertentangan dengan rasa keadilan;

Bahwa Tergugat Rekonvensi dengan sengaja telah mengabaikan hak-hak orang lain dalam hal ini hak Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Hak atas Objek Sengketa.

- Bertentangan dengan asas kepatutan;

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah dengan sengaja mengabaikan Hak Penggugat Rekonvensi atas Obyek Sengketa dan juga mengabaikan Hak-Hak Ahli Waris serta tidak menunjukkan itikad baik untuk sekedar memberi tahu Penggugat Rekonvensi atas Jual Beli yang Tergugat Rekonvensi lakukan.

10. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil : Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah (1) Hak Penggugat Rekonvensi atas pembagian harta gono gini Obyek sengketa yaitu sebesar 50% dari harga Obyek sengketa atas kehilangan Haknya dari Obyek sengketa. $50\% \times \text{Rp } 2.000.000.000,-$ (Dua Milyar Rupiah) = $\text{Rp } 1.000.000.000,-$ (Satu Milyar Rupiah). (2) Besaran Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk penanganan hukum atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, yaitu sebesar $\text{Rp } 25.000.000,-$ (Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Sehingga total kerugian Materiil adalah sebesar $\text{Rp } 1.025.000.000,-$ (satu milyar dua puluh lima juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil : Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah rasa tidak aman dan nyaman yang apabila dihitung dengan angka adalah sebesar $\text{Rp } 20.000.000,-$ (Dua Puluh Juta Rupiah)

11. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada alat bukti dan fakta-fakta yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBG/180 HIR maka Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorad) walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi tanpa tanggungan dan beban apapun.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami selaku Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menetapkan Gugatan Penggugat batal demi hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah Akta Perikatan Jual Beli No.15 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
4. Menyatakan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
5. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo, Surat Ukur Nomor 01664 tanggal 18 Juli 2002 seluar 179m2 Kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memberikan ganti Rugi sebesar 1.045.000,000,- (Satu milyar empat puluh lima juta rupiah)
8. Menyatakan putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan secara serta-merta terlebih dahulu (Uit Voebaar Bij Voorad) meskipun Tergugat Rekonvensi menyatakan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Halaman 19 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



9. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi;

SUBSIDAIR :

DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA (dalam konvensi dan rekonvensi)

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa Tergugat II adalah seseorang yang masih dibawah umur (belum cakap hukum) sehingga dalam perkara ini diwakili oleh walinya, Dian Novita Tarigan, sebagaimana Penetapan Nomor 114/Pdt.P/2019/PN.Smn yang telah memberikan kuasa kepada Agung Nugroho, S.H., M.Sc, Andi Putri Sekar Langit, S.H., M.H., Muhammad Reza A.R, S.H seluruhnya adala Advokat dan Konsultan Hukum pada Yogyakarta Law House yang beralamat di Jalan Jatirejo No.42 Jongke Kidul, Sendangadi, Mlati, Sleman, DIY. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2019 telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Mengenai Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

2. Tentang Error In Persona (Exceptio Gemis Aahodanig Heid)

Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam memasukkan Tergugat II sebagai pihak, karena Tergugat II masih di bawah umur dan di bawah perwalian dari ibu kandungnya (Tergugat I in casu), sehingga tidak sepatutnya Tergugat II ditarik sebagai pihak (gemis aanhoeda nigheida).

Oleh sebab itu dengan memasukan anak di bawah umur sebagai pihak Tergugat II adalah error in subject atau error in persona dan mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga berakibat gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

3. Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Bahwa gugatan Penggugat tidak terang isinya atau formulasi gugatan tidak jelas (onduldelijk) sehingga jelas tidak memenuhi syarat formil gugatan dimana harus terang dan jelas atau tegas (duldelijk) dan berdasar pada

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Pasal 8 Rv menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusive):

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan yang manakah yang menjadi Obyek Sengketa pada Gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan bahwa "Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman". Bilamana Penggugat menginginkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo menjadi Obyek Sengketa, seharusnya Penggugat menjelaskan secara jelas batas-batas atas obyek tersebut.

Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 753 K/Sip/1973, tertanggal 17 April 1979 menyebutkan bahwa Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.

Selain itu dijelaskan pula dalam Yurisprudensi Putusan MA No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyebutkan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima, dan juga Yurisprudensi Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa karena dalam gugatan tidak disebutkan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, maka sudah terbukti dan cukup beralasan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/obscur libel sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Mengenai Pokok Perkara

1. Bahwa segala hal yang telah kami sampaikan dalam tanggapan Eksepsi adalah satu kesatuan dengan tanggapan pokok perkara ini sepanjang masih relevan dan berkaitan sehingga mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam surat Gugatannya tertanggal 2 September 2019 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 1 gugatan Penggugat, bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo adalah dengan cara yang tidak sah yang akan Tergugat II jelaskan pada jawaban selanjutnya;

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita angka 2, 3, 4, dan 7 gugatan Penggugat, bahwa terdapat kesesatan dalam proses jual-beli Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo yang merupakan harta bersama milik Ayah Kandung (Tn. Rein Sopan) dan Ibu Kandung (Tergugat I in casu) Tergugat II yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tn. Rein Sopan yang merupakan ayah kandung Tergugat II.

Bahwa Penggugat menyatakan terdapat Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 yang mana tidak diketahui dan disetujui oleh Ibu Kandung Tergugat II (Tergugat I in casu) yang artinya "Sepakat" dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 15 menjadi tidak sempurna

Bahwa Penggugat menyatakan terdapat Akta Kuasa untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 yang mana tidak diketahui dan disetujui oleh Ibu Kandung Tergugat II (Tergugat I in casu) yang artinya Akta Kuasa Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 menjadi tidak sempurna

Bahwa Penggugat menyatakan bahwa terdapat Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I dari Penggugat sebagai pembeli dengan Penggugat sebagai penjual mewakili Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No. 16 yang mana Kuasa tersebut digunakan oleh Penggugat 5 Hari setelah Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) meninggal dunia. Berdasarkan pasal 1813 KUHPdata yang menyebutkan salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, sehingga berdasarkan Pasal tersebut berarti Kuasa tersebut gugur/berakhir karena pemberi kuasa meninggal dunia.

Bahwa Penggugat menyatakan bahwa perbuatan hukum jual-beli tersebut telah diketahui oleh Ibu Kandung Tergugat II (Tergugat I in casu) adalah SESAT dan BOHONG. Bahwa bilamana Penggugat mendasarkan pengetahuan itu berdasarkan Akta Van Depot No. 3 tertanggal 21 Agustus 2018 maka, tidak sepatutnya Penggugat mengetahui bahwa Akta Van Depot hanyalah akta penitipan yang dokumen asli dari perjanjian yang dititipkan adalah berada pada Notaris yang membuatnya yaitu Tergugat I dan tidak pernah dihadirkan aslinya pada proses Jual Beli tersebut, bahkan pada Akta Van Depot No. 3 disebutkan bahwa yang dititipkan kepada Tergugat II adalah Akta Perjanjian Bawah Tangan yang keasliannya belum dapat

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



dibuktikan oleh Penggugat. Maka dengan perbuatan Penggugat yang tidak melibatkan Ibu Kandung Tergugat II (Tergugat I in casu) dalam proses jual beli obyek Harta Bersama milik Ayah Kandung (Tn. Rein Sopan) dan Ibu Kandung (Tergugat I in casu) menunjukkan itikad buruk dari Penggugat dalam proses jual beli tersebut.

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 : Pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk dan tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 4 Gugatan Penggugat, bahwa Tergugat II tidak pernah mengetahui adanya jual beli terhadap obyek sengketa dikarenakan Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) tidak pernah menyatakan akan menjual rumah rumah tersebut, bahkan Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) sejak tahun 2018 sudah sakit hingga memerlukan perawatan di rumah sakit dan Tergugat II beserta adiknya lah yang selalu menemani dan merawat Tn. Rein Sopan sampai meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019. Sehingga dengan demikian sangat tidak mungkin Tn. Rein Sopan dapat melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 9, 11, 12, 13, 14, dan 15 Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin dari Penggugat secara melawan hukum menguasai Obyek Sengketa. Karena pada faktanya justru Penggugatlah yang memiliki Obyek Sengketa secara melawan Hukum maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil posita nomor 10 gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat telah berulang kali meminta secara baik-baik kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Obyek Sengketa. Bahwa faktanya Penggugat tidak pernah secara langsung mendatangi rumah untuk meminta secara baik-baik Tergugat II yang tinggal sendirian di Obyek Sengketa untuk mengosongkan obyek sengketa, namun Penggugat justru setiap hari mengirimkan orang lain untuk menyuruh Tergugat II meninggalkan Obyek Sengketa. Oleh karena itu Tergugat II yang masih berusia 16 tahun yang masih duduk di bangku kelas 1 sekolah Menengah Umum, merasa terganggu tidak bisa

Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



fokus belajar serta takut untuk bersosialisasi dengan lingkungan sekitar, sehingga gugatan penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam eksepsi dan jawaban Konvensi tersebut di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat II dalam konvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam konvensi adalah Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dalam konvensi adalah Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II dalam konvensi adalah Turut Tergugat II Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Wali dari Anak kandungnya (anak dari Tn. Rein Sopan dan Ny. Dian Novita Tarigan/Tergugat I konvensi) sebagai mana Akta Kelahiran No. 476/2003 yang mana ayah kandung tergugat II konvensi (Tn. Rein Sopan) telah meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019;
4. Bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I, Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Pekarangan Milik Bapak Yadi
 - Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
 - Sebelah Timur : Jalan Kampung
 - Sebelah Barat : Rumah Milik Bapak Andreas (Lotus Regency No. 3)

sebagaimana tercantum pada SHM No. 5489/Sariharjo. Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;

5. Bahwa Obyek Sengketa adalah sebagian Harta Waris yang diturunkan dari Ayah kandungnya (Tn. Rein Sopan) yang telah meninggal dunia dan sebagian merupakan harta Gono-gini milik Tergugat I konvensi (Ibu Kandung Tergugat II konvensi in casu) namun dengan adanya Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekonvensi, Penggugat baru mengetahui bahwa Obyek sengketa telah beralih hak kepemilikannya menjadi milik Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa dalam gugatan Konvensi, Tergugat Rekonvensi menyatakan beberapa dokumen-dokumen yang mendasari proses jual beli Obyek Sengketa, antara lain Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018, serta Akta

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang kesemuanya tidak pernah diketahui atau pun disetujui oleh Penggugat Rekonvensi bahkan ketika Akta Jual Beli dilakukan 5 hari setelah meninggalnya Ayah Kandung Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tertanggal 22 Oktober 1992 : Pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk dan tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah Berdasarkan yurisprudensi tersebut maka cukup terang dan berlandaskan Hukum bahwa Tergugat Rekonvensi beritikad buruk;

8. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (sebagaimana pula dijelaskan Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensinya) adalah :

a. Melanggar Hak Subyektif Orang Lain

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sama sekali tidak pernah memberitahukan proses jual beli ataupun meminta persetujuan dari Penggugat Rekonvensi yang merupakan ahli waris dari Tn. Rein Sopan adalah sangat melanggar Hak Subyektif Penggugat Rekonvensi, sungguh sangat disayangkan Tergugat Rekonvensi menganggap seolah-olah tidak mengindahkan hak-hak ahli waris Tn. Rein Sopan adalah hal yang benar dan legal dan justru menggugat Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Konvensi.

b. Bertentangan dengan Kewajiban

Bahwa Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk meminta persetujuan ahli waris setelah Tn. Rein Sopan Meninggal Dunia, namun Tergugat Rekonvensi tidak melakukan kewajibannya bahkan tidak memberi tahu pejabat yang membuat Akta Jual Beli No. 50 yaitu Turut Tergugat I bahwa Tn. Rein Sopan telah meninggal dunia.

c. Bertentangan dengan Kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian

Bahwa sudah sangat jelas dan terang serta beralasan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah tidak teliti, tidak hati-hati, serta tidak patut dengan tidak mengindahkannya hak-hak ahli waris dalam proses Jual Beli Obyek Sengketa.

9. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materil sebesar bagian ahli Waris atas Obyek Sengketa, yaitu 50% dari harga Obyek Sengketa. $50\% \times \text{Rp } 2.000.000.000,-$ (dua miliar rupiah) = $\text{Rp } 1.000.000.000,-$ (satu miliar rupiah).

b. Kerugian Imaterill

Bahwa sangat besar kerugian imaterill yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi, selain karena Penggugat Rekonvensi yang masih di bawah umur dan masih sekolah harus menghadapi permasalahan hukum setelah duka atas meninggalnya seorang ayah yang sangat dicintainya, juga karena selama ini Penggugat Rekonvensi yang selalu menjaga dan merawat Ayah kandungnya, yang menemaninya di Obyek Sengketa, hingga akhirnya Ayah kandungnya meninggal dunia di Obyek Sengketa pula. Sungguh proses jual beli yang bertentangan dengan hukum ini sangat melukai hati Penggugat Rekonvensi karena masih ada saja permasalahan-permasalahan hukum yang menyeret nama Ayah kandungnya yang telah meninggal dunia, padahal sudah sangat jelas bahwa sehari-harinya Penggugat tinggal bersama ayahnya dan tidak pernah sama sekali ayahnya menyebutkan bahwa Obyek Sengketa dijual. Oleh karena hal tersebut, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian imaterill sebesar $\text{Rp } 100.000.000,-$ (seratus juta rupiah).

10. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada alat bukti dan fakta-fakta yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 191 RBG/180 HIR, maka Putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorad) walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi tanpa tanggungan dan beban apapun.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami selaku Tergugat II dalam konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada majelis hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menetapkan Gugatan Penggugat batal demi hukum;

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



DALAM KONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo.

C. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah Akta Perikatan Jual Beli No.15 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
4. Menyatakan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
5. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk memberikan ganti rugi sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah)
7. Menyatakan putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan secara serta-merta terlebih dahulu (Uit Voebaar Bij Voorad) meskipun Tergugat Rekonvensi menyatakan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi;

SUBSIDAIR :

Dalam Eksepsi Dan Dalam Pokok Perkara (dalam konvensi dan rekonvensi) Apabila Majekin Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I melalui kuasanya Safrun Kafara, S.H., Advokat pada kantor pengacara Safrun Kafara, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Cempaka

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 30, Condongcatur, Depok, Sleman, berdasarkan surat kuasa tanggal 25 November 2019 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya register nomor 221/Pdt.G/2019/PN.Smn tertanggal 9 September 2019 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara tertulis oleh Turut Tergugat I;

2. Eksepsi *error in persona* karena keliru pihak yang ditarik dalam perkara aquo

Bahwa pada prinsipnya gugatan ditujukan kepada orang/pihak yang merugikan Penggugat. Bahwa dalil Penggugat mempermasalahkan tentang Tergugat I dan Tergugat II tidak mau pergi dari rumah objek sengketa adalah bukan menjadi ranah dan tugas Notaris PPAT/Turut Tergugat I karena tugas dan tanggungjawab seorang pejabat Notaris PPAT adalah hanya sampai pada formalitas dokumen yaitu pembuatan akta-akta dan pengajuan pensertifikatan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman/Turut Tergugat III dan hasilnya sertifikat hak milik nomor 05489/sariharjo telah terbit atas nama Penggugat (vide Posita poin 1 atau objek sengketa). Artinya Turut Tergugat I telah menjalankan tugasnya secara profesional dan bertanggungjawab

Bahwa kemudian diluar itu, ada kesepakatan antara Penggugat dengan penjual/Alm. Rein Sopan setelah penerbitan sertifikat maka tentu hal itu adalah bukan lagi menjadi urusan Turut Tergugat I. Bahwa petitum Penggugat adalah tidak jelas, rancu (kabur) karena meminta Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan, sementara menurut hemat Turut Tergugat I dikabulkan atau tidak gugatan aquo nantinya tidak ada korelasinya lagi dengan Turut Tergugat I, dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi *error in persona* karena menarik orang yang tidak ada kaitan hukum sama sekali dengan perkara in casu, maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim memeriksa perkara in casu untuk menerima dan menagbulkan eksepsi Turut Tergugat I ini

3. Eksepsi *obscuur libel* (kabur) karena batas-batas tanah dan rumah yang menjadi objek jual beli/disengketakan

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatan aquo menyatakan bahwa sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 5489/Sariharjo yang saat ini ditempati oleh Tergugat II secara melawan hukum, namun tidak menyebut batas-batas

Halaman 28 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa secara terperinci sehingga hal demikian menjadi kabur dan akan lebih sulit lagi apabila dilakukannya sidang ditempat atau pemeriksaan setempat (*plaatselijke opnemings enonderzoek*) mencocokkan dengan gugatan, dengan demikian gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan a quo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

DALAM KONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat I dalam eksepsi diatas dimohon tetap dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi/pokok perkara ini
2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam pokok perkara ini kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya secara tertulis oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa benar pada tanggal 12 Oktober 2018 Penggugat (selaku pembeli) dan almarhum Tuan Rein Sopan (selaku penjual) datang menghadap di kantor Iriyanto, SH., MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT yang berkedudukan di Sleman untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan sebagai sertifikat hak milik nomor 5689/Sariharjo dengan luas 179 m2, tercatat atas nama Rein Sopan, terleta di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DIYogyakarta
4. Bahwa atas maksud tersebut sebagaimana terjelaskan pada poin 2 diatas, maka Iriyanto, SH., MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT membuatkan atau menerbitkan 2 (dua) akta yaitu Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tertanggal 12 Oktober 2018, selanjutnya Para Pihak (Penjual dan Pembeli) datang menghadap lagi pada tanggal 15 Maret 2019 di Kantor Iriyanto, SH., MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT di Sleman untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 50 tertanggal 15 Maret 2019
5. Bahwa pada transaksi jual beli antara Penggugat dan almarhum Tuan Rein Sopan semua syarat dan dokumen telah lengkap dan terpenuhi serta didukung/dikuatkan oleh Akta Penyimpanan atau Akta van Depot Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan DR Agus Pandoman, SH., M.Kn Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Banyumas sehingga bisa diajukan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman/Turut Tergugat III
6. Bahwa atas pengajuan/permohonan pensertifikatan hak Milik Nomor 5689/Sariharjo tercatat atas nama Rein Sopan tersebut setelah diproses akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman/Turut

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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)



Tergugat III mengeluarkan sertifikat hak milik nomomor 5689/Sariharjo tercatat atas nama Eko Prasetyo/Penggugat

7. Bahwa Iriyanto, SH., MM./Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT secara profesional dan bertanggungjawab telah melaksanakan tugas jabatannya selaku Pejabat Notaris/PPAT sehingga terbit sertifikat atas nama Eko Prasetyo/Penggugat sesuai dengan kehendak dan maksud para pihak (penjual dan pembeli) dengan demikian maka Iriyanto, SH., MM./Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT telah melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selesai

8. Bahwa gugatan penggugat yang melibatkan Turut Tergugat I (dan umumnya Para Turut Tergugat) adaah tidak tepat dan tidak berdasar apalagi dalam gugatannya pada petitum poin 13 Penggugat meminta Turt Tergugat I untuk tunduk dan patuh pada putusan, sementara menurut hemat Turut Tergugat I dikabulkan atau tidak gugatan a quo nantinya tidak ada korelasinya lagi dengan Turut Tergugat I

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Turut Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk berkenan memutus dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena error ini persona atau kabur (obscuur libel)

DALAM KONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan jawaban turut tergugat I untuk seluruhnya
2. Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara a quo sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnyav

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II tidak hadir atau tidak mengirimkan kuasanya dipersidangan serta tidak menyampaikan jawaban ataupun keberatan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III melalui kuasanya Azis Setyawan, A.Ptnh dan Muhammad Romdon, S.Sos., M.Eng berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2277/kv-34-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/MP.02.02.04/2019 tanggal 17 September 2019 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat III.
2. Turut Tergugat III keberatan ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo sebab Turut Tergugat III tidak ikut serta dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat. Hal ini juga diakui oleh Penggugat dengan tidak adanya satupun dalil-dalil dalam gugatan yang menyebutkan keterlibatan Turut Tergugat III mengingat semua perbuatan hukum dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat sendiri tanpa mengikutsertakan Turut Tergugat III, sehingga tidak sepatutnya Kantor Pertanahan Kab. Sleman ditarik sebagai pihak.
3. Bahwa berkenaan dengan gugatan Penggugat terhadap SHM No. 5489/Sariharjo Surat Ukur Nomor 1664/2002 tanggal 18 Juli 2002, Turut Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

a. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman in casu Instansi Turut Tergugat III :

- SHM No. 5489/Sariharjo, tercatat atas nama Eko Prasetyo berdasarkan Akta Jual Beli No: 050/2019 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Irianto SH selaku PPAT
- Kantor Pertanahan Kab. Sleman (Turut Tergugat III) telah menerbitkan SHM No. 5489/Sariharjo, tercatat atas nama Eko Prasetyo sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

b. Bahwa Turut Tergugat III tidak melakukan Perbuatan melawan Hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

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

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan para pihak telah menyampaikan replik dan dupliknya;

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-6 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2 dan P3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Iryanto, SH.M.H Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Sleman, selanjutnya diberi tanda P-1
2. Fotokopi Akta Kuasa Untuk menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Iriyanto, SH.MM Notaris di Sleman, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 50/2019 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan PPAT Iriyanto, SH.MM, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Penyimpanan No. 03 Tanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat oleh Dr. Agus Pandoman, SH ,M.Kn Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Sleman, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Tanda pembayaran BPHTB (Bea Pembayaran Hak Atas Tanah dan Bangunan) terhadap obyek Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/Rw. 088/030 Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, selanjutnya diberi tanda P-6

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah dewasa yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Nurdin Sulaiman, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman biasa.
 - Berkaitan dengan perkara ini awalnya Saksi sebagai mediator yang mempertemukan antara Penggugat dengan Pak Rein Sopan di Notaris Iriyanto di Jl. Solo. Mereka dipertemukan karena Pak Rein Sopan akan menjual rumah miliknya.
 - Awalnya Saksi mngetahui tentang rumah pak Rein Sopan yang akan dijual Saksi karena diberitahu Sdr. Andri yang bahwa ada rumah yang akan dijual dan ada orang yang ingin membeli, kemudian Saksi memberitahukan kepada Sdr. Eko. Setelah Saksi menghubungi antara

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual dan pembeli ada kesepakatan Saksi janjikan ke Notaris Iriyanto sekitar bulan Oktober 2018 sekitar jam 3 sore kemudian pak Rein Sopan datang bersama adiknya dan Sdr Eko juga datang bersama temannya karena Saksi datang duluan menunggu di kantor Notaris Iriyanto. Setelah para pihak datang kemudian bertemu di ruang tunggu dan ada pembicaraan tentang jual beli rumah, akan tetapi apa yang disepakati Saksi tidak tahu karena posisi Saksi berjauhan.

- Setahu Saksi sudah ada kesepakatan harga Saksi hanya dengar-dengar dengan harga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Untuk penyerahan uang Saksi tidak tahu akan tetapi sudah ada transaksi.

- Bahwa Saksi tidak melihat tandatangan kwitansi.

- Saksi tidak tahu para pihak tandatangan jual beli karena posisi para pihak didalam ruang Notaris sedangkan Saksi di ruang tunggu.

- Saksi tidak tahu persis kesepakatan harga. Saksi kira bisa lebih dari harga Rp300.000.000,-

- Bahwa pada saat kesepakatan tersebut kondisi pak Rein Sopan sehat.

- Pembayaran dilakukan pada saat itu juga di Kantor Notaris.

- Yang pertama kali mengetahui ada rumah yang dijual adalah Sdr Andri sebagai mediator kemudian bilang kepada Saksi kalau ada pembeli karena ada rumah yang mau dijual.

- Kesepakatan harga yang pasti Saksi tidak tahu hanya dengar-dengar diatas Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

- Bahwa sebelum bulan Oktober 2018, setelah Penjual dan Pembeli menyatakan ada kesepakatan kemudian Pembeli minta dipertemukan di Notaris Iriyanto pada saat itu baru ada kesepakatan hari tanggal dan jam pertemuan.

- Sebelumnya Saksi sudah kenal pak Rein Sopan karena diajak kerumah yang satunya bukan rumah yang mau dijual akan tetapi bukan membicarakan masalah rumah yang mau dijual

- Saksi mengetahui rumah tersebut akan dijual sebelum bulan Oktober 2018 akan tetapi Saksi lupa. Setelah ada informasi dari Sdr Andri Saksi tidak langsung menghubungi Penjual maupun Penggugat (Pembeli).

- Saksi tahu ada pembayaran setelah keluar dari Notaris Iriyanto tapi Saksi tidak melihat kwitansi

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

- Bahwa saat datang ke kantor Notaris Iriyanto yang datang lebih dulu Pak Rein Sopan kemudian Penggugat (pembeli) baru datang.
 - Pada saat pertemuan kondisi santai-santai saja dan tidak ada yang merasa dipaksa.
 - Bahwa pada saat di kantor notaris Saksi tidak melihat surat-surat.
 - Bahwa pada saat setelah selesai jual beli Saksi tidak langsung datang kerumah yang dijual.
 - Saksi kenal dengan pak Rein Sopan dari sdr Andri kalau pak Rein Sopan ingin menjual rumah yang di utara Hyatt tapi Saksi tidak kenal dengan isteri pak Rein dan anaknya.
 - Saksi terakhir berhubungan dengan pak Rein Sopan yang hanya pada saat ditempat kantor Notaris Iriyanto setelah itu tidak komunikasi lagi kalau dengan pak Eko sering berkomunikasi.
 - Saksi tidak tahu dan pak Eko tidak pernah bercerita kalau ada masalah Saksi mengetahui hanya akhir-akhir ini pak Eko bilang minta untuk menjadi saksi.
 - Bahwa Saksi tidak tahu surat-surat jual beli antara Penjual dan Pembeli
 - Saksi tidak pernah menyampaikan kepada Pembeli tentang status tanah Saksi hanya mempertemukan antara Penjual dan pembeli setelah bertemu mereka yang berembuk mengenai status tanah luas dan harga, sampai akta jual beli.
 - Saksi mendengar saat ini pak Rein Sopan sudah meninggal.
 - Saksi pernah ke lokasi dan rumah yang mau dijual lantai 2.
 - Saksi tidak tahu sekarang rumah tersebut siapa yang menempati karena pak Eko bisnis properti jadi kalau beli rumah tidak mesti ditempati.
 - Setahu Saksi adik pak Rein Sopan bernama pak Roden.
 - Saksi mendapatkan fee dari pak Eko sebagai pembeli kalau dari pak Rein Saksi tidak dapat.
2. Sigit Sudarminto, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Awalnya Saksi tidak kenal dengan Pak Rein Sopan, Saksi barumengenal ketika bertemu di kantor Notaris Iriyanto di jl. Solo dan diberitahu oleh pak Eko (Penggugat).
 - Saksi kenal dengan pak Eko (penggugat) sudah lama sejak tahun 2018 karena Saksi dulu menjadi sopirnya pak Eko.

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi datang ke kantor Notaris Iriyanto mengantar pak Eko (penggugat). Pada saat Saksi mengantar pak Eko (penggugat) Saksi bertemu pak Rein Sopan dan saudaranya serta ada pak Nurodin. Setelah sampai di kantor Notaris, Saksi duduk di rumah joglo diruang tamu.
- Saksi tidak mengetahui alasan Penggugat dan Pak Rein Sopan ke kantor notaris karena pada saat ada pembicaraan Saksi jauh tidak dekat dengan pak Eko (penggugat) dengan pak Rein.
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat pak Eko menyerahkan uang kepada pak Rein. Tapi Saksi tidak tahu jumlahnya berapa. Uang itu dihitung oleh pak Rein Sopan.
- Setahu Saksi bentuk uang itu ratusan ribu yang ditaruh dikantong kresek.
- Saksi melihat kwitansi pembayaran dan pak Rein Sopan juga tandatangan akan tetapi Saksi diruang tunggu agak jauh dari mereka duduk.
- Penyerahan uang tersebut dilakukan diruang tunggu kantor notaris
- Yang masuk diruang Notaris pak Eko (Penggugat, Pak Rein Sopan dan saudaranya.
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi objek sengketa yang terletak di Jl. Palagan utara Hyatt di perumahan Lotus Yorda.
- Bahwa Saksi lokasi tersebut setelah dari Notaris selang beberapa bulan.
- Pada saat Saksi kerumah pak Rein Sopan pada saat itu ada saudaranya.
- Saksi pernah bertemu 1 kali dengan istrinya Pak Rein Sopan pada saat di Notaris Iriyanto Saksi mengantar pak Eko (penggugat).
- Pak Eko (penggugat) datang ke Notaris Iriyanto 2 (dua) kali.
- Bahwa isterinya pak Rein Sopan datang ke Notaris menanyakan masalah berkas.
- Pada saat bertemu di Notaris antara Pak Eko (penggugat) dengan isterinya pak Rein Sopan tidak ada masalah dan biasa-biasa saja.

- Saksi mengetahui orang itu adalah istrinya Pak Rein Sopan karena pada saat itu ia mengatakan kalau ia adalah isterinya pak Rein Sopan. Pada saat istri Pak Rein Sopan datang bersama anaknya. Saksi

Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu itu anaknya Pak Rein Sopan karena mukanya mirip pak Rein dan sekitar umuran anak SMA.

- Masalah pembicaraan antara pak Eko (penggugat) dengan isterinya pak Rein Sopan Saksi tidak tahu jelas apa yang dibicarakan.
- Saudaranya Pak Rein Sopan perawakan tubuhnya kekar dan agak tinggi.
- Pada saat ke Kantor Notaris pak Rein dan saudara menggunakan mobil sekitar jam 2 siang.
- Bahwa Saksi bisa membedakan antara pak Rein dengan pak Roden.
- Yang menjual rumah adalah pak Rein Sopan.
- Pada saat penyerahan uang bentuknya adalah uang ratusan ribu dan ditaruh di kantong kresek. Penyerahan uang diruang tamu.
- Saksi tidak melihat warna kwitansi.
- Bahwa bentuk kantor Notaris ada joglonya ada meja sendiri-sendiri barat dan timur dan ada ruangan santai untuk pertemuan.
- Saksi tidak tahu rumah objek sengketa tersebut sekarang ditempati atau tidak.
- Bahwa Saksi bertemu dengan isteri pak Rein setelah transaksi setahu Saksi berkaitan dengan masalah berkas.
- Bahwa transaksi tersebut pada tahun 2018.
- Bahwa pada saat Saksi ke rumah pak Rein Sopan kondisi sehat.
- Yang tandatangan dikwitansi pak Rein Sopan.
- Yang mempunyai rumah adalah pak Rein dan Saksi hanya mendengar kalau pak Rein Sopan mengalami stroke
- Bahwa pada saat transaksi apakah bu Dian tidak ada.
- Pada saat Saksi kerumah pak Rein dengan pak Eko (penggugat) yang dirumah tersebut ada pak Rein dan saudaranya. Yang membukan pintu pak Rein dan yang menyuruh masuk pak Rein.
- Pada saat datang ke Notaris bu Dian biasa saja dan tidak marah-marah.
- Saat ini Saksi sudah tidak bekerja di pak Eko sejak awal 2019.
- Saksi tidak tahu pada saat ada pertemuan.
- Saksi datang ke rumah Pak Rein Sopan selang beberapa bulan dari transaksi tapi bulannya Saksi lupa.
- Bahwa Pak Eko (Penggugat) tidak menempati objek sengketa karena Pak Eko bisnis properti.

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat tanah dan kwitansi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat T1.-1 sampai dengan T1.-13 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP No.3275046911820014 atas nama Dian Novita Tarigan, selanjutnya diberi tanda T1.-1;
2. Fotokopi KTP No.3275046911820014 atas nama Dian Novita Tarigan, selanjutnya diberi tanda T1.-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan No. 147/2002 tertanggal 5 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda T1.-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Perceraian No. 3404-CR-04022016-0001 tertanggal 4 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda T1.-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Kepolisian Nomor STTLP/579/VII/2019/DIY/2019/SLEMAN, selanjutnya diberi tanda T1.-5;
6. Fotokopi Salinan Print out percakapan What App, selanjutnya diberi tanda T1.-6;
7. Fotokopi Putusan No. 339/Pdt.G/2018/PN.Smn tentang putusan Gono Gini dengan Tergugat I sebagai Penggugat dan Tn. Rein Sopan sebagai Tergugat, selanjutnya diberi tanda T1.-7;
8. Fotokopi Asli Akta Van Depot Nomor 03 tertanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat oleh Notaris Agus Pandoman, selanjutnya diberi tanda T1.-8.
9. Fotokopi Surat Perjanjian Tergugat 18 Februari 2017 antara Tn. Rein Sopan dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T1.-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) a/n Dian Novita Tarigan, selanjutnya diberi tanda T1.-10;
11. Fotokopi Print out percakapan what App Tergugat I dengan saudara kandung Rein Sopan tertanggal 3 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T1.-11;
12. Fotokopi SP2HP Nomor B/285/II/2020/Reskrim yang dikeluarkan oleh Unit III TIPITER SATUAN RESERSE KRIMINAL POLRES SLEMAN, selanjutnya diberi tanda T1.-12;
13. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan N.O.P 34.04/120.001.023-0175.0, selanjutnya diberi tanda T1.-13;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat T2.-1 sampai dengan T2.-5 yang telah diberi

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Penetapan Nomor 114/Pdt.P/2019/Pn.Smn, selanjutnya diberi tanda T2.-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No. 3404-KM-18032019-0001 tertanggal 10 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda T2.-;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris atas Tn. Rein Sopan, selanjutnya diberi tanda T2.-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Medis Nomor Rekam Medis 01971939 dan No. 00681/SKM.0622/RM/IV/2019 yang dikeluarkan oleh Rumah sakit Berthesda, selanjutnya diberi tanda T2.-4;
5. Print Foto Tn. Rein Sopan dari foto Handphone, selanjutnya diberi tanda T2.-5;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah dewasa yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. YULIANAH, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa dulu hubungan antara (bu Novi) Tergugat I dengan pak Rein Sopan adalah sebagai suami isteri.
 - Bahwa dalam pernikahan (bu Novi) dan Rein Sopan pernah membeli rumah di perumahan utara Hyatt. Membeli rumah sekitar tahun 2010 dengan cara mencicil.
 - Bahwa dalam perkawinannya dikarunia 3 (tiga) orang anak dan tahun 2013 (bu Novi) Tergugat I dan pak Rein Sopan bercerai. Setelah bercerai Ti (bu Novi) tinggal diluar jawa di Kalimantan sejak tahun 2015.
 - Bahwa rumah tersebut milik Pak Rein dan Tergugat I (bu Novi) walaupun bu Novi tidak akan memiliki haknya karena hak tersebut hanya untuk anak-anaknya agar bisa tinggal di Yogyakarta bisa sekolah dan kuliah.
 - Bahwa dulu Saksi sering ke rumah bersama suami saya, karena suami saya adalah adik kandung dari Pak Rein Sopan jadi dulu sering ada pertemuan keluarga.
 - Bahwa benar bukti TII-5 adalah foto pak Rein pada saat sakit dan dirawat di RS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menjenguk Pak Rein ke rumah yang menjadi objek sengketa dan saat Saksi itu ada 2 (dua) orang yang datang dan ditemui oleh pak Roden dan Enjin serta ada pak Rein Sopan yang menyodorkan kertas untuk tandatangan diatas materai akan tetapi Saksi tidak tahu isi surat tersebut. Pada saat tandatangan diatas materai tersebut pak Rein belum sakit.
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Roden kalau sertifikat rumah tersebut di gadaikan. Menurut keterangan Roden uangnya untuk investasi dan untuk biaya pak Rein Sopan.
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari pak Rein sendiri kalau rumah tersebut mau dijual akan tetapi serius apa tidak saya tidak tahu, dan pada saat itu pak Rein minta 3 milyar kemudian saudara-saudaranya bilang kalau 3 milyar tidak sampai harganya. Pada saat menyampaikan hal itu Pak Rein Sopan masih sehat.
- Bahwa Pak Rein Sopan mulai sakit bulan Oktober 2018 dan meninggal bulan April 2019.
- Bahwa dari dirawat di rumah sakit pulang akan tetapi keadaan masih sakit hanya bisa berbaring di tempat tidur.
- Bahwa Saksi mengetahui bukti TI-2 berupa fotokopi KTP Tergugat I (bu Novi), akan tetapi untuk bukti TTIII.4 Saksi tidak tahu persis karena berbeda dengan foto KTP Tergugat I.
- Bahwa nama perumahan tanah obyek perkara Locus Regency daerah Palagan utara Hyatt.
- Bahwa antara 3 (tiga) orang anak pak Rein Sopan dan Tergugat I, yang ikut bu Novi (TI) 1 orang yang paling kecil.
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut sudah dijual atau belum
- Bahwa surat-surat terakhir dibawa pak Rein akan tetapi sebelumnya yang membawa pak Roden.
- Bahwa dulu suami Saksi pernah menanyakan tentang sertifikat kepada pak Roden dan bilang sudah di bawa pak Rein Sopan.
- Bahwa rumah tersebut dibeli dari gaji pak Rein Sopan. Pada saat membeli rumah anak baru 2 (dua) dan masih kecil-kecil.
- Bahwa setelah bercerai pak Rein masih tinggal di tanah obyek bersama anak-anaknya. Sekarang rumah yang menempati anaknya Jonatan (Tergugat II) dan adiknya.
- Bahwa anak yang tertua bernama Jonatan (Tergugat II) umur sekitar 14 tahun.

Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I (bu Novi) tahun 2012 masih di Sleman tidak tinggal di Sleman mulai tahun 2015.
- Bahwa setahu Saksi dari Jonatan (Tergugat II) tanah obyek sudah balik nama dan pak Eko (Penggugat) pernah datang malam-malan membicarakan masalah rumah.
- Bahwa yang menggadai adalah pak Roden dan Pak Eko (Penggugat) menagih ke pak Rein.
- Bahwa Saksi mendengar rumah digadai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta) akan tetapi uang dikasih pak Roden hanya Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) padahal kalau dijual pasaran kisaran 1 milyar.
- Bahwa Pak Rein Sopan mulai sakit stroke sejak bulan Oktober 2018.
- Bahwa setahu Saksi dari Jonatan (Tergugat II), rumah tersebut digadai dan yang menggadai pak Roden

2. Armen Dedi, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena dulu adalah klien Saksi pada saat pengajuan penatapan wali anak di Pengadilan.
- Saksi kenal dengan Tergugat I sekitar bulan Maret 2019.
- Bahwa permohonan penetapan tersebut adalah tentang perwalian anak setelah perceraian antara Rein Sopan dengan Tergugat I. Berkaitan dengan jual beli tanah karena kondisi suami pada saat itu kondisi sedang sakit lalu kemudian meninggal.
- Bahwa setelah pak Rein Sopan meninggal anaknya pernah didatangi oleh Eko (Penggugat) dan diminta untuk mengosongkan rumah karena rumah sudah dijual atau dipinjamkan uang Saksi tidak tahu pasti.
- Bahwa Tergugat I tinggal di Kalimantan, pada saat mau pulang ke Kalimantan Saksi diminta untuk mengantarkan ke Bandara Adi Sucipto akan tetapi sebelum ke Bandara Saksi diajak untuk ke kantor Notaris Iriyanto yang ada di Jln. Solo.
- Bahwa pada saat sampai di kantor Notaris Iriyanto bertemu dengan Sdr Eko (Penggugat). Yang lebih dulu sampai kantor di Notaris adalah Saksi dan Tergugat I. Pada saat di kantor Notaris ada Saksi, Sdr. Eko (Penggugat), Bu Dian (Tergugat I) dan Sdr Jonatan (Tergugat II).
- Seingat Saksi ada pembicaraan tentang rumah yang sudah dibeli oleh Sdr Eko menurut versi Sdr. Eko akan dikembalikan kalau Tergugat mau

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli akan tetapi harus membayar sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

- Pada saat di Notaris tidak bertemu pak Iriyanto karena sudah ditunggu lama tidak hadir karena pesawat jam 1 atau jam 2 kemudian bu Novi perke bandara.

- Setahu Saksi Sdr. Eko datang sendiri karena pada saat diruang tunggu Saksi hanya melihat Sdr Eko sendiri.

- Pada saat bertemu di Notaris Tergugat I bilang karena masalah rumah itu ada hak Saksi (Tergugat I).

- Setelah pak Rein meninggal Jonatan tinggal bersama omnya pak Roden.

- Menurut keterangan Tergugat I sertifikat sudah dibalik nama.

- Bahwa Saksi pernah ke rumah obyek sengketa yang terletak di Utara Hyatt. Bentuk objek sengketa adalah rumah tingkat 1.

- Hasil pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I adalah menunggu pembayaran dari Pak Roden.

- Saksi tidak tahu uang dari Penggugat diserahkan kepada siapa.

- Bahwa Bukti Tl.-1 adalah fotokopi KTP Tergugat I dan untuk bukti TtIII-4 Saksi tidak jelas pasti.

3. Suparno, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah kepala Dukuh di Dusun Waras Sariharjo Ngaglik Sleman. Saksi menjadi dukuh sejak bulan Mei tahun 2014 sampai dengan sekarang.

- Persoalan gugatan perkara ini Saksi pernah dihubungi oleh Penggugat tentang persoalan jual beli rumah milik pak Rein Sopan. Penggugat merasa sudah membeli rumah tersebut tetapi anak pak Rein Sopan masih menempati rumah itu. Penggugat mengatakan apabila Jonatan mau meninggalkan secara sukarela Penggugat akan memberikan uang saku maksimal Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Pada saat Penggugat datang kerumah Saksi ia tidak membawa dokumen hanya cerita saja, kalau tidak menyerahkan akan melaporkan ke Polisi.

- Penggugat mengatakan ia membeli dengan cara berjangka 3 bulan dan dari pihak Tergugat bisa membeli kembali dengan harga Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sampai Rp450.000.000,-

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

(empat ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi pak Rein Sopan sudah meninggal. Pada saat jual beli pak Rein Sopan bersama dengan pak Roden.

- Penggugat tidak mengatakan berapa nilai jual beli.
- Bahwa Saksi mengetahui Pak Rein Sopan pernah menikah dengan Tergugat I akan tetapi sekarang sudah bercerai. Saksi tidak tahu bercerainya kapan.
- Tergugat I sekarang tinggal di Kalimantan.
- Pak Roden pernah datang ke rumah Saksi bersama Jonatan minta surat kematian pak Rein Sopan, kemudian datang lagi yang ke 2 (dua) minta syarat-syarat untuk mengurus sendiri Akte Kematian pak Rein Sopan.
- Nilai NJOP di wilayah Saksi berbeda –beda bisa 3 juta bisa 5 juta dan 6 juta;
- Sepengetahuan Saksi harga di tempat tersebut pasaran sekitar 1 milyar.
- Penggugat datang ke rumah Saksi awal Agustus 2019.
- Tanah obyek telaknya di Dusun tegalsari Sariharjo Ngaglik Sleman. Di Perumahan Lotus Regencyi.
- Saksi tidak tahu Pak Rein Sopan tinggal di rumah itu sejak kapan.
- Rumah yang menempati Jonatan dan adiknya anak pak Rein Sopan.
- Jonatan sekarang umur sekitar 16 tahun.
- Saksi tidak tahu pak Roden tinggal dimana.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat TT1.-1 sampai dengan TT1.-4 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TT1.-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Penyimpanan (Van Depot) No. 03 tertanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Agus Pandoman, SH.M.Kn., selanjutnya diberi tanda TT1.-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di Kantor Notaris TRIYANTO, SH.MM, selanjutnya diberi tanda TT1.-2;

Halaman 42 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

3. Fotokopi Akta Kuasa untuk Menjual No. 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dikantor Notaris IRIYANTO, SH.MM, selanjutnya diberi tanda TT1.-3;

4. Fotokopi Akta Jual Beli No. 050/2019 tertanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dikantor Notaris IRIYANTO, SH.MM, selanjutnya diberi tanda TT1.-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat TT3.-1 sampai dengan TT3.-9 yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TT3.-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dengan rincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 05489/Sariharjo an. Eko Prasetyo, selanjutnya diberi tanda TT3.-1.1;
2. Fotokopi Surat Ukur No. 01664/Sariharjo/2002 tanggal 18 Juli 2002 luas 179 m², selanjutnya diberi tanda TT3.-1.2;
3. Fotokopi Permohonan balik nama oleh Eko Prasetyo atas sertifikat hak milik nomor 05489/Sariharjo tanggal 15 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda TT3.-2;
4. Fotokopi Bukti Pembayaran Pendaftaran Peralihan Jual Beli MH 05489/Sariharjo oleh Eko Prasetyo tanggal 18 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda TT3.-3;
5. Fotokopi KTP atas mama Rein Sopan, Dian Vonita Tarigan dan Eko Prasetyo, selanjutnya diberi tanda TT3.-4;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Sudah dibayar Lunas oleh Tn. Eko Prasetyo atas jual beli SHM No. 5489/Sariharjo, selanjutnya diberi tanda TT3.-5;
7. Fotokopi Pembayaran BPHTB atas jual beli SHM No. 5489/Sariharjo Ngaglik oleh Eko Prasetyo tanggal 08 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda TT3.-6;
8. Fotokopi Akta Pembayaran Nomor 03 tanggal 21 Agustus 2018 atas nama tuan Rein Sopan dibuat oleh Doktor Agus Pandoman, SH,MKn selaku Notaris di Banyumas, selanjutnya diberi tanda TT3.-7;
9. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 oleh tuan Rein Sopan dengan persetujuan Nyonya Dian Novita Tarigan dibuat oleh Iriyanto, SH selaku Notaris di Sleman, selanjutnya diberi tanda TT3.-8;
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 050/2019 tanggal 15 Maret 2019 berkenaan SHM 9634/Sariharjo antara Eko Prasetyo dengan Rein Sopan dibuat oleh Iriyanto, SH, selanjutnya diberi tanda TT3.-9;

Halaman 43 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 12 Maret 2020 telah dilaksanakan pemeriksaan setempat ke lokasi objek sengketa dan berdasarkan pemeriksaan sepempat obyek sengketa menurut keadaan yang senyatanya dilihat oleh Majelis Hakim dan juga keterangan dari kedua belah pihak, ternyata obyek tanah sengketa tersebut ada dan terletak di Perumahan Lotus regency I tegalsari Sariharjo Ngaglik Sleman. Menurut gugatan Penggugat tercatat dalam gugatannya Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo luas 179 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah kosong tidak tahu pemiliknya;
Sebelah Selatan : Jalan perumahan.
Sebelah Barat : Rumah Bapak Andreas
Sebelah Timur : Jalan kampung.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana disebut diatas:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah tentang error in persona, tentang gugatan prematur, dan gugatan obscur libel;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas alasan Tergugat I mengajukan eksepsi error in persona adalah karena Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan data identitas Tergugat I dalam surat gugatan Penggugat yaitu Ny. Dian Novita Tarigan, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat KTP di Perumahan Graha Indah Blok D XI No 15 RT/RW. 006/010 Jaka Mulya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi sedangkan yang benar Tergugat I beralamat KTP di Jalan Nusa Indah No 52, RT. 04/RW. 00, Teluk Lerong Ulu, Sungai Kunjang, Samarinda, Prov. Kalimantan Timur;

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati bukti surat, relas panggilan dan juga jawab jinawab antara para pihak ternyata dalam jawaban dan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I pada pokoknya ia mengakui bahwa ia adalah seorang bernama Dian Novita Tarigan yang memiliki hubungan dengan pokok perkara gugatan yang diajukan oleh Tergugat walaupun alamat yang didalilkan oleh Penggugat menurut Tergugat I adalah tidak benar, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat perbedaan penyebutan alamat tersebut tidak membuat gugatan error in persona karena Tergugat I telah mengakui sendiri keterlibatannya dalam perkara aquo melalui jawaban dan rekonvensi yang ia ajukan, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas alasan Tergugat II mengajukan eksepsi error in person adalah karena Tergugat II masih di bawah umur dan di bawah perwalian dari ibu kandungnya (Tergugat I in casu), sehingga tidak sepatutnya Tergugat II ditarik sebagai pihak (gemis aanhoeda nigheida). Oleh sebab itu dengan memasukan anak di bawah umur sebagai pihak Tergugat II adalah error in subject atau error in persona dan mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas sehingga berakibat gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa mengenai kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum memang dalam undang-undang dibatasi dengan usia 21 tahun, sedangkan Tergugat II dalam perkara aquo masih berusia 15 tahun sehingga untuk melakukan suatu perbuatan hukum ia harus diwakilkan oleh seorang wali atau kuasa;

Menimbang bahwa dalam perkara aquo, terhadap diri Tergugat II telah ditetapkan seorang wali yaitu Dian Novita Tarigan yang adalah ibu kandungnya sendiri sebagai mana telah ditetapkan melalui Penetapan Nomor 114/Pdt.P/2019/PN Smn (bukti surat T2.-1) dan wali tersebut telah menunjuk kuasa untuk mewakili kepentingan Tergugat II sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 19 Desember 2019, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa alasan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi error in persona adalah Penggugat mempermasalahkan tentang Tergugat I dan Tergugat II tidak mau pergi dari rumah objek sengketa adalah bukan menjadi ranah dan tugas Notaris PPAT/Turut Tergugat I karena tugas dan tanggungjawab seorang pejabat Notaris PPAT adalah hanya sampai pada

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formalitas dokumen yaitu pembuatan akta-akta dan pengajuan pensertifikatan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman/Turut Tergugat III dan hasilnya sertifikat hak milik nomor 05489/sariharjo telah terbit atas nama Penggugat (vide Posita poin 1 atau objek sengketa);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Turut Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan dan jawab jinawab para pihak, walaupun pokok perkaranya adalah mengenai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai objek sengketa yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya tanpa ijin Penggugat, namun jika ditelusuri asal muasal kepemilikan objek sengketa tersebut adalah adanya jual beli antara Penggugat dengan almarhum Rein Sopan yang akta perikatan jual belinya dibuat oleh Turut Tergugat I selaku Notaris dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku PPAT, sehingga penunjukkan Turut Tergugat I sebagai salah satu pihak dan didudukkan sebagai Turut Tergugat dimana Turut Tergugat ditarik bukan karena telah melakukan suatu perbuatan sebagaimana pokok perkara namun ia berkaitan dengan terjadinya perkara tersebut sehingga penarikan Turut Tergugat I tersebut tidak membuat gugatan menjadi error in persona dan eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi obscur libel adalah karena Penggugat hanya menyebutkan bahwa "Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman". Bilamana Penggugat menginginkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo menjadi Obyek Sengketa, seharusnya Penggugat menjelaskan secara jelas batas-batas atas obyek tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan mengenai objek sengketa dengan menyebutkan nomor sertipikat yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas objek tersebut. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalam jawab jinawab antara para pihak ditemukan fakta bahwa dalil Penggugat sepanjang mengenai objek sengketa yang disebutkan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman tidak dibantah oleh para pihak, baik Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sehingga

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

walaupun dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan batas-batas objek sengketa dalam gugatannya, namun dengan dicantumkannya sertifikat tanah yang berkaitan dengan objek tersebut dan mengenai letak dan luas tanah tersebut juga tidak dibantah oleh pihak lawan dan setelah dilakukan pemeriksaan setempat ke tempat objek sengketa para pihak baik penggugat dan para Tergugat dan para Turut Tergugat juga tidak membantah objek sengketa yang didalilkan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hal itu tidak membuat gugatan menjadi obscur libel sehingga eksepsi mengenai obscur libel tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan prematur adalah didasarkan dengan proses pidana yang masih berlangsung atas tindak pidana pemalsuan terkait dengan sah tidaknya jual beli atas objek yang digugat oleh Penggugat dalam gugatannya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT.008/RW.030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Sebagaimana berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/579/VII/2019/SPKT pada hari jumat tanggal 16 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan laporan tersebut setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T1.-5 berupa Surat Tanda Terima Laporan Kepolisian Nomor STTLP/579/VII/2019/2019/SLEMAN bahwa dalam laporan polisi tersebut adalah berkaitan dengan tindakan yang diduga dilakukan oleh orang bernama Roden Hengkeng yang diduga telah melakukan pemalsuan dokumen, sedangkan setelah Majelis mencermati isi gugatan Penggugat, pokok gugatan perkara aquo adalah mengenai tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang masih menguasai objek sengketa yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya tanpa ijin dari Penggugat dan sama sekali tidak disinggung tentang perbuatan tersebut ataupun nama orang yang dilaporkan dalam laporan polisi tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai laporan tersebut dan pokok perkara aquo adalah dua perkara berbeda yang masing-masing berdiri sendiri sehingga dengan adanya laporan tersebut tidak membuat pengajuan gugatan ini menjadi prematur, sehingga mengenai eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat I ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 47 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No, 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo (Penggugat) (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai obyek sengketa).
- Bahwa Penggugat telah membeli obyek tersebut dari pemiliknya terdahulu yang bernama Tuan (Tn.) Rein Sopan, yang beralamat di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030 Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, pada tanggal 12 Oktober 2018, dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Iriyanto, SH., (Turut Tergugat I) selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman.
- Bahwa kemudian atas Akta Perikatan Jual Beli No.15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 Tanggal 12 Oktober 2018 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman.
- Bahwa Tn. Rein Sopan, dalam melakukan perbuatan hukum jual beli obyek tanah dan bangunan tersebut, telah diketahui dan disetujui oleh mantan istrinya yang bernama Ny. Dian Novita Tarigan (Tergugat I) sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.16 tanggal 12 Oktober 2018.
- Bahwa kemudian pada tanggal 15 Maret 2019, Penggugat melakukan balik nama atas obyek tanah dan bangunan yang telah dibeli sebagaimana Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH, selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman.
- Bahwa kemudian setelah proses jual beli dan setelah meninggalnya Tn Rein Sopan, Tergugat I tidak mengakui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tn. Rein Sopan, serta Terguat I dan Tergugat II tanpa izin dari Penggugat dan secara melawan hukum menguasai obyek sengketa yang

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



telah dimiliki oleh Penggugat, dengan cara Tergugat I menempatkan anak hasil pernikahan Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan yang bernama Jonathan Wiliam Aldrich Tonggoembio (Tergugat II), di obyek sengketa atas nama Eko Prasetyo (Penggugat), sehingga Penggugat tidak dapat menikmati haknya selaku pemilik yang sah.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo. Karena pada objek tersebut merupakan Harta Bersama atau Harta dalam perkawinan antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan, yang mana Tergugat I sebagai pihak yang memiliki hak atas objek tersebut tidak pernah menjual, setuju untuk menjual, melepaskan hak, ataupun mengetahui adanya jual beli;
- Bahwa Tergugat I yang memiliki hak atas obyek tersebut tidak pernah terlibat sama sekali, menjadi pihak, ataupun sekedar mengetahui adanya Akta Perikatan Jual Beli No.15 tanggal 12 Oktober 2018 dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018, yang dibuat dihadapan Iriyanto S.H., (Turut Tergugat I in casu) selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman;
- Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa atas dasar Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto S.H., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman dengan alasan :
 - a. Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan juga Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018
 - b. Penandatanganan Akta Jual Beli No. 50 dilakukan pada tanggal 15 Maret 2019 dengan Pihak Tn. Eko Prasetyo (Penggugat in casu) sebagai Pembeli dan Tn. Eko Prasetyo (Penggugat in casu) sebagai Penjual yang bertindak untuk dan atas nama Tn. Rein Sopan

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12-10-2018, yang mana Pemberi Kuasa sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa untuk Menjual No. 16 telah meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019.

c. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 4 adalah tidak benar dan sangat menyesatkan, Tergugat I tidak pernah mengetahui, tidak pernah menyetujui, tidak pernah menghadap ataupun menandatangani akta dihadapan Notaris-PPAT Iriyanto, S.H.;

d. Bahwa tanda tangan yang tertera pada perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 bukanlah tanda tangan Tergugat I dan fotokopi KTP yang terlampir bukanlah milik Tergugat I

- Bahwa Tergugat II tidak pernah mengetahui adanya jual beli terhadap obyek sengketa dikarenakan Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) tidak pernah menyatakan akan menjual rumah rumah tersebut, bahkan Ayah Kandung Tergugat II (Tn. Rein Sopan) sejak tahun 2018 sudah sakit hingga memerlukan perawatan di rumah sakit dan Tergugat II beserta adiknya lah yang selalu menemani dan merawat Tn. Rein Sopan sampai meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2019;

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita angka 9, 11, 12, 13, 14, dan 15 Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tanpa izin dari Penggugat secara melawan hukum menguasai Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- Bahwa benar pada tanggal 12 Oktober 2018 Penggugat (selaku pembeli) dan almarhum Tuan Rein Sopan (selaku penjual) datang menghadap di kantor Iriyanto, SH., MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT yang berkedudukan di Sleman untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan sebagai sertifikat hak milik nomor 5689/Sariharjo dengan luas 179 m2, tercatat atas nama Rein Sopan, terleta di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DIYogyakarta

- Bahwa Iriyanto, SH., MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT membuatkan atau menerbitkan 2 (dua) akta yaitu Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tertanggal 12 Oktober 2018, selanjutnya Para Pihak (Penjual dan Pembeli) datang menghadap lagi pada tanggal 15 Maret 2019 di Kantor Iriyanto, SH.,

Halaman 50 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MM/Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT di Sleman untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 50 tertanggal 15 Maret 2019

- Bahwa pada transaksi jual beli antara Penggugat dan almarhum Tuan Rein Sopan semua syarat dan dokumen telah lengkap dan terpenuhi serta didukung/dikuatkan oleh Akta Penyimpanan atau Akta van Depot Nomor 3 tanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan DR Agus Pandoman, SH., M.Kn Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Banyumas sehingga bisa diajukan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman/Turut Tergugat III

- Bahwa atas pengajuan/permohonan pensertifikatan hak Milik Nomor 5689/Sariharjo tercatat atas nama Rein Sopan tersebut setelah diproses akhirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman/Turut Tergugat III mengeluarkan sertifikat hak milik nomomor 5689/Sariharjo tercatat atas nama Eko Prasetyo/Penggugat

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut ternyata ada hal yang diakui dan dibantah oleh para Tergugat dan pada Turut Tergugat dan dalil Penggugat yang tidak dibantah tersebut adalah merupakan fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi dan yang harus diakui kebenarannya adalah:

- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No, 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, begitu sebaliknya para Tergugat juga berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya (Pasal 163 HIR);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 2 orang saksi yang bernama Nurdin Sulaiman dan Sigit Sudarminto, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan surat bukti tertanda T1.-1 sampai dengan T1.-13, Tergugat 2 telah mengajukan surat bukti tertanda T2.-1 sampai dengan T2.-5 dan Tergugat I dan Tergugat 2 telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Yulianah, Armen Dedi dan Suparno. Bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan surat bukti tertanda TT1.-1 sampai dengan TT1.-4 serta Turut Tergugat III telah mengajukan surat bukti tertanda TT3.-1 sampai dengan TT3.-9;

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan jika objek sengketa adalah miliknya karena telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan seharga Rp300.000.000,- sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan tidak mau meninggalkan objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, akan tetapi para Tergugat mendalilkan jika tidak pernah mengetahui ataupun dilibatkan dalam proses jual beli atas objek sengketa kepada Penggugat dan objek sengketa tersebut adalah milik mereka;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menguraikan hal-hal yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini yaitu sebagai berikut:

1. Apakah benar antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan telah melakukan perjanjian jual-beli?
2. Apakah perjanjian jual-beli tersebut sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil jawaban para Tergugat dihubungkan dengan fakta-fakta persidangan baik melalui bukti surat maupun saksi-saksi dari para pihak sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dan jawab jinawab pada pihak dapat disimpulkan pada pokoknya duduk perkara permasalahan para pihak adalah Penggugat mendalilkan pada tanggal 12 Oktober 2018 telah melakukan jual beli dengan almarhum Tn. Rein Sopan atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dengan **nilai jual beli sejumlah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** sebagaimana tuangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 (bukti P-1 dan TT.1.-2) dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 (bukti P-2, TT1.-3 dan TT.III.-8), yang dibuat dihadapan Iriyanto, SH., (Turut Tergugat I) selaku Notaris yang berkedudukan di Sleman. Bahwa dalam melakukan penjualan objek tersebut almarhum Tn. Rein Sopan, menurut Penggugat, telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat 1 selaku mantan istri Tn. Rein Sopan karena objek tersebut adalah harta bersama sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian tertanggal 18 Februari 2017 (bukti T1-9) yang mana surat tersebut telah dititipkan kepada Dr.Agus Pandoman, SH.,MKn, Notaris yang berkedudukan di Banyumas sebagaimana Akta Van Depot No.3 tanggal 21 Agustus 2018 (bukti

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.5, T1.-8, TT.1.-1 dan TT.III.-7). Kemudian **pada tanggal 10 Maret 2019**, sebagaimana bukti T2.2 dan T2.-4, **almarhum Tn. Rein Sopan meninggal dunia**. Pada **tanggal 15 Maret 2019 dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 50** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman (bukti P-3, TT1.-4 dan TT.III.-9) dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman antara Pihak Pertama Tn. Eko Prasetyo selaku Penjual berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 dan Pihak Kedua Tn. Eko Prasetyo selaku Pembeli. Dalam akta tersebut disebutkan **nilai objek sengketa yang diperjualbelikan adalah sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**. Bahwa setelah dibuatkan Akta Jual beli kemudian Penggugat mengajukan permohonan balik nama atas objek tersebut (bukti TT.III.-2) kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman (Turut Tergugat III). Atas permohonan tersebut kemudian Turut Tergugat III menerbitkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 05489/Sariharjo an. Eko Prasetyo (bukti TT.III.-1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo atas nama Eko Prasetyo (bukti P-4).

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1-9 berupa surat perjanjian tertanggal 18 Februari 2017 antara Tn. Rein Sopan dengan Tergugat I dan bukti P-5, T1.-8, TT.1.-1 dan TT.III.-7 berupa Akta Van Depot No.3 tanggal 21 Agustus 2018, Tergugat I membantah dan menyatakan tidak pernah memberikan persetujuan atas penjualan atas harta bersama berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Bahwa Tergugat I selaku mantan istri almarhum Tn. Rein Sopan dan Tergugat II selaku ahli waris almarhum Tn. Rein Sopan menyatakan tidak pernah menyetujui atau mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah antara Penggugat dan Tn. Rein Sopan telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang saat ini tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No, 5489/Sariharjo (obyek) dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo;

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-2, TT1.-3 dan TT.III.-8 telah dibuat Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 antara almarhum Tn. Rein Sopan selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman. Nilai jual beli atas objek tersebut disepakati sejumlah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan segera setelah penandatanganan akta tersebut dengan mempergunakan kwitansi tersendiri, dan seberapa masih diperlukan maka akta tersebut dapat pula berlaku sebagai tanda bukti penerimaan/kuitansi yang sah dan sempurna. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu Saksi Nurdin Sulaiman dan Saksi Sigit Sudarminto telah terjadi penyerahan uang dari Penggugat kepada almarhum Tn. Rein Sopan di kantor Notaris Iriyanto, SH., namun para saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang diserahkan kepada almarhum Tn. Rein Sopan dan Penggugat tidak mengajukan bukti pembayaran berupa kwitansi atas kesepakatan tersebut. Bahwa pada hari yang sama dan di tempat notaris yang sama dibuatkan juga Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 sebagaimana bukti P-2, TT1.-3 dan TT.III.-8 yang pada pokoknya almarhum Tn. Rein Sopan selaku Pemberi Kuasa memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak kepada siapapun juga yang dikehendaki tidak terkecuali kepada diri Penerima Kuasa sendiri atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-07-2002 Nomor 01664/2002 seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Sariharjo. Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah istimewa Yogyakarta, demikian berikut semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam diatasnya tanpa kecuali tercatat atas nama Rein Sopan;

Menimbang, bahwa kemudian atas Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibuatkan Akta Jual Beli No. 50 sebagaimana bukti P-3, TT1.-4 dan TT.III.-9 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Iriyanto, SH., selaku PPAT yang berkedudukan di Sleman. Bahwa didalam akta tersebut disebutkan nilai objek sengketa yang diperjualbelikan adalah sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan mengenai pembayarannya Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang

Halaman 54 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

tersebut akta tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan telah terjadi suatu hubungan hukum yaitu perjanjian atau perikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian atau perikatan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo terdapat 3 (tiga) perjanjian yang dibuat oleh almarhum Tn. Rein Sopan dengan Penggugat dalam untuk mengalihkan kepemilikan hak atas objek sengketa yaitu Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah ketiga perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan pada pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-2, TT1.-3 dan TT.III.-8 berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50 sebagaimana bukti P-3, TT1.-4 dan TT.III.-9 antara almarhum Tn. Rein Sopan selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dengan objek jual beli adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m² yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman dimana akta tersebut sekaligus menjadi bukti pembayaran (kwitansi) atas kesepakatan jual beli tersebut dengan harga yang diakui oleh Penggugat senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dimana hal ini dikuatkan oleh keterangan saksi Nurdin Sulaiman dan Saksi Sigit Sudarminto yang melihat adanya penyerahan uang dari Penggugat kepada almarhum Tn. Rein Sopan namun mereka tidak mengetahui secara pasti berapa jumlahnya. Penyerahan uang tersebut dilakukan dikantor Notaris Iriyanto, SH. (Turut Tergugat I) dan berdasarkan keterangan dari Saksi Yulianah yang menyatakan ia pernah mendengar bahwa pernah ada niat dari almarhum Tn. Rein sopan untuk menjual objek sengketa tersebut tapi kemudian objek

Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

sengketa digadaikan oleh almarhum Tn. Rein Sopan dan adiknya Roden kepada seseorang dengan nilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dimana almarhum Tn. Rein Sopan mendapatkan bagian sebesar Rp270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan Roden mendapatkan bagian Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dengan demikian syarat sepakat bagi mereka yang mengikat diri telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat kedua dalam suatu perjanjian adalah kecakapan para pihak dan berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni:

1. Orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain)
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (curatele or conservatorship) dan
3. Perempuan yang sudah menikah (yang telah dicabut berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, TT1.-3 dan TT.III.-8 berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019, baik Penggugat dan almarhum Tn. Rein Sopan adalah orang yang sudah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan dan berdasarkan keterangan saksi Nurdin Sulaiman, Saksi Sigit Sudarminto dan Saksi Yulianah bahwa pada saat dibuatnya perjanjian tersebut Tn. Rein Sopan masih dalam keadaan sehat, maka syarat kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat ketiga dalam perjanjian adalah suatu hal tertentu dan berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Dalam perkara aquo yang menjadi objek dalam perjanjian sebagaimana dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019 telah disebutkan dengan jelas berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05489/Sariharjo yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Juli tahun 2002 Nomor 01664/2002 dengan luas 179 m² yang terletak di Desa

Halaman 56 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman berikut semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam di atasnya tanpa terkecuali tercatat atas nama Rein Sopan dengan harga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), maka dengan demikian syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat keempat dalam suatu perjanjian adalah suatu sebab/causa yang halal, berdasarkan Pasal 1335 jo 1337 KUHPdata menatakan bahwa suatu causa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksud dengan itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) adalah suatu perjanjian harus dilaksanakan secara pantas dan patut. Itikad baik (kejujuran) harus ada dalam diri para pihak sejak akan dimulai hubungan hukum antara para pihak, dalam pelaksanaan perjanjian dan sampai tahap selesainya perjanjian. Itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) yaitu itikad baik subjektif dan itikad baik objektif. Itikad baik subjektif maknanya adalah kejujuran. Kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak, sedangkan itikad baik objektif yaitu adalah kejujuran para pihak dalam pelaksanaan isi perjanjian. Hal ini terjadi karena masa tahap kontraktual isi perjanjian yang berupa hak dan kewajiban harus dilaksanakan dengan itikad baik pula;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (goeder trouw). Undang-undang hanya menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik tetapi tidak menentukan apakah hanya dilakukan pada tahap prakontraktual, kontraktual atau pascakontraktual, sehingga dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus sudah ada sejak tahap prakontraktual sampai dengan pascakontraktual;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan dituangkan dalam suatu Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan notaris. Dalam akta tersebut pada pokoknya para pihak telah bersepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05489/Sariharjo yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Juli tahun 2002 Nomor 01664/2002 dengan luas 179 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman berikut semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam di atasnya tanpa terkecuali tercatat atas nama Rein Sopan dengan nilai jual beli senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



rupiah) dan pembayaran atas kesepakatan tersebut diperjanjikan akan segera dilaksanakan setelah penandatangan akta tersebut;

Menimbang, bahwa dalam praktek hukum Akta Perikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan dalam pengalihan hak atas tanah. Perjanjian perikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, misalnya belum terjadinya pelunasan harga, belum adanya sertifikat hak atas tanah dan lain-lain. Sedangkan untuk sahnya suatu peralihan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga untuk selesainya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan almarhum Tn Rein Sopan adalah dengan dibuatkan suatu Akta Jual Beli oleh PPAT;

Menimbang, bahwa juga telah dibuatkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Iriyanto, SH selaku Notaris yang pada pokoknya almarhum Tn. Rein Sopan selaku Pemberi Kuasa memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak kepada siapapun juga yang dikehendaki tidak terkecuali kepada diri Penerima Kuasa sendiri atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-07-2002 Nomor 01664/2002 seluas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Desa Sariharjo. Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah istimewa Yogyakarta, demikian berikut semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam di atasnya tanpa kecuali tercatat atas nama Rein Sopan;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 10 Maret 2019 almarhum Tn. Rein Sopan meninggal dunia sedangkan peralihan hak atas tanah dikarenakan adanya jual beli antara almarhum Tn. Rein Sopan dan Penggugat belum selesai karena belum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT dan kemudian Penggugat dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 menghadap kepada Iriyanto, SH. Selaku PPAT dan

Halaman 58 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



menandatangani Akta Jual Beli No. 50 tertanggal 15 Maret 2019 dengan objek sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 dan bertindak sebagai Penjual sekaligus Pembeli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti P-2 dan TT.1.-3 ternyata dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 tidak ada dimuat klausul yang menyatakan bahwa kuasa tersebut adalah kuasa mutlak sehingga ketentuan Pasal 1813 KUHPdata mengenai alasan berakhirnya kuasa masih berlaku dalam perjanjian kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPdata diatur bahwa salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampunan ataupun pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, sehingga pemberian kuasa dari almarhum Tn. Rein Sopan kepada Penggugat telah berakhir pada tanggal 10 Maret 2019 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 sudah tidak dapat dipergunakan sebagai dasar bagi Penggugat selaku penerima kuasa untuk bertindak atas nama almarhum Tn. Rein Sopan dalam melakukan pengalihan hak atas tanah sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 halaman 4 diterangkan bahwa jual beli atas objek berupa sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05489/Sariharjo yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Juli tahun 2002 Nomor 01664/2002 dengan luas 179 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman berikut semua dan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh serta tertanam di atasnya tanpa terkecuali tercatat atas nama Rein Sopan dilakukan dengan harga Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Pihak Pertama (Tn. Rein Sopan yang diwakilkan oleh Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Pihak Kedua (Penggugat) dan untuk penerimaan uang tersebut akat ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi), yang mana menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak mungkin karena Tn. Rein Sopan sudah meninggal pada tanggal 10 Maret 2019 dan akta tersebut baru dibuat pada tanggal 15 Maret 2019. Mengenai pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan dalil yang disampaikan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana nilai yang ada dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh almarhum Tn. Rein Sopan dan berdasarkan

Halaman 59 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi Nurdin Sulaiman, Saksi Sigit Sudarminto dan Saksi Yuliana penyerahan uang dari Penggugat kepada almarhum Tn. Rein Sopan hanya ada ketika Tn. Rein Sopan masih hidup;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Armen Dedi dan Saksi Suparno yang mendengar sendiri dari Penggugat bahwa ia bersedia menjual kembali rumah tersebut kepada Tergugat I dengan harga Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sampai Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dimana harga jual tersebut lebih murah daripada harga beli Penggugat sesuai dengan dalil dalam Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo juga telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dan Para Pihak dan dari hasil pemeriksaan setempat tersebut ditemukan fakta bahwa objek sengketa adalah sebuah rumah lantai 2 yang terletak di kompleks perumahan yang ada di tengah kota dan tidak jauh dari jalan raya serta berdasarkan bukti P-6 dan TT.III.-6 berupa Pembayaran BPHTB dicantumkan bahwa nilai pasar objek sengketa adalah Rp500.000.092,- (lima ratus juta sembilan puluh dua rupiah) padahal harga yang diakui dibayar oleh Penggugat hanya Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa tindakan Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tertanggal 12 Oktober 2019 untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 50 tertanggal 15 Maret 2019 untuk dan atas nama almarhum Tn. Rein Sopan setelah pemberian kuasa tersebut berakhir dan perbuatan Penggugat yang menyatakan telah melakukan jual beli atas objek perjanjian dengan nilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) padahal senyatanya dan yang diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menurut hemat Majelis Hakim adalah bentuk adanya itikad tidak baik Penggugat dalam pelaksanaan perjanjian jual beli objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka syarat suatu sebab/causa yang halal dalam perjanjian jual beli antara almarhum Tn. Rein Sopan dan Penggugat sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 50 tertanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dihadapan dan/atau oleh PPAT Iriyanto, SH. tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disampaikan diatas, mengenai itikad baik dalam perjanjian harus dilaksanakan sejak masa prakontraktual, kontraktual dan pascakontraktual. Bahwa berkaitan dengan Akta Perikatan Jual

Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 adalah merupakan perjanjian pendahuluan antara almarhum Tn. Rein Sopan dengan Penggugat yang untuk pemenuhannya berdasarkan hukum harus diselesaikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, sedangkan pembuatan Akta Jual Beli sebagai tahap pascakontraktual Akta Perikatan Jual Beli tersebut telah dilakukan dengan itikad tidak baik, maka syarat causa yang halal atas Akta Perikatan Jual Beli No. 15 tanggal 12 Oktober 2018 tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 Majelis Hakim berpendapat bahwa pemberian kuasa juga adalah bentuk perjanjian sehingga ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata juga berlaku terhadapnya, sedangkan Penggugat telah melakukan itikad tidak baik dalam pelaksanaan pemberian kuasa tersebut dengan cara menggunakan Akta Kuasa Menjual tersebut setelah pemberi kuasa meninggal, maka syarat causa yang halal atas Akta Kuasa Menjual Nomor 16 tanggal 12 Oktober 2018 tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab/causa yang halal dalam jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan almarhum Tn. Rein Sopan tidak terpenuhi sebagaimana dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019 adalah tidak sah menurut hukum, dan oleh karena yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, maka Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019 dimaksud haruslah dibatalkan dan semua surat-surat yang berkenaan dengan proses jual-beli atas obyek sengketa berupa surat perjanjian tertanggal 8 Februari 2017 antara Tergugat I dengan Tn. Rein Sopan dan Akta Van Depot No.3 tanggal 21 Agustus 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga petitum gugatan angka 3, 4 dan 5 beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat dihadapan dan/atau oleh Iriyanto, SH. selaku PPAT dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka proses balik nama atas objek sengketa yang didasarkan oleh Akta Jual Beli tersebut juga harus dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga petitum 6 juga haruslah ditolak;

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dalam perkara a quo ditolak maka terhadap petitum gugatan dan alat bukti selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan mengenai biaya dalam Gugatan Rekonvensi;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat Konpensi telah mengajukan Gugatan Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat Rekonpensi I adalah Tergugat I dan Penggugat Rekonpensi II adalah Tergugat II Dalam Konpensi, sedangkan Tergugat Rekonpensi adalah Penggugat dalam Konpensi dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Rekonpensi adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa semua pertimbangan-pertimbangan Dalam Eksepsi dan Konpensi turut pula dipertimbangkan dan dianggap telah termuat kembali dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Rekonpensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka para Penggugat Rekonpensi menuntut sebagaimana dalam Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi dari para Penggugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat Rekonpensi mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi karena telah melakukan balik nama atas aset Para Penggugat Rekonpensi berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas 179 m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I, Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Pekarangan Milik Bapak Yadi
- Sebelah Selatan : Jalan Perumahan
- Sebelah Timur : Jalan Kampung
- Sebelah Barat : Rumah Milik Bapak Andreas (Lotus Regency No. 3)

Halaman 62 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



sebagaimana tercantum pada SHM No. 5489/Sariharjo (objek sengketa). Bahwa proses balik nama tersebut dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tanpa diketahui dan tanpa persetujuan dari para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dalam lapangan hukum perdata lahir sejak adanya *Arrest Lindenbaum Cohen* pada tahun 1919, dari kasus tersebut kemudian melahirkan adanya 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku

Suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang artinya bertentangan dengan suatu ketentuan yang bersifat mengikat yang diterbitkan oleh suatu ketentuan yang berada dalam ruang lingkup hukum publik termasuk didalamnya peraturan hukum pidana maupun dalam ruang lingkup hukum perdata. Oleh karena itu suatu perbuatan tindak pidana tidak hanya bersifat melawan hukum (*wederrechtelijk*) dalam hukum pidana, tetapi pada keadaan tertentu dapat bersifat melawan hukum (*onrechtmatig*) dalam pengertian hukum perdata. Apabila seseorang karena perbuatannya telah menimbulkan kerugian kepada orang lain dengan cara melanggar suatu ketentuan undang-undang, baik dalam arti formil maupun dalam arti materil, berarti ia telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, sehingga ia telah dapat dipersalahkan melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian kriteria ini memandang masalah perbuatan melawan hukum dari segi si pelaku.

2. Melanggar hak subjektif orang lain

Bahwa berdasarkan doktrin dan ajaran hukum yang berkembang dan digunakan dalam praktek peradilan maka pengertian hak subjektif orang lain itu adalah suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum, kewenangan itu diberikannya untuk mempertahankan kepentingannya.

Kriteria kedua ini berbeda dengan kriteria pertama yang memandang perbuatan melawan hukum tersebut dari segi pelaku sedangkan pada kriteria kedua ini memandang perbuatan melawan hukum tersebut dari segi korban

Menimbang, bahwa dasar adanya perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantinya";



Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum
- b. Harus ada kesalahan
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
- d. Adanya kausalitas antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa untuk menyatakan ada tidaknya perbuatan melawan hukum, penting untuk dipertimbangkan mengenai kaitan kepemilikan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan para pihak dan juga bukti-bukti yang diajukan dipersidangan ditemukan fakta bahwa antara Pengugat Rekonvensi I dengan almarhum Rein Sopan pernah menikah pada tanggal 08 Juni 2002 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Nikah No. 147/2002 namun kemudian resmi bercerai pada tanggal 04 Februari 2016 sebagaimana Putusan Pengadilan No. 129/Pdt.G/2015/PN.Smn dan telah tercatat pada Kutipan Akta Perceraian No. 3404-CR-04022016-0001. Bahwa selama perkawinan tersebut Pengugat Rekonvensi I dan almarhum Rein Sopan memiliki 3 orang anak yang salah satunya adalah Penggugat Rekonvensi II. Bahwa selama perkawinan tersebut Penggugat Rekonvensi dan Tn. Rein Sopan memiliki harta bersama yang salah satunya adalah objek sengketa. Bahwa selanjutnya setelah bercerai kepemilikan atas objek sengketa tersebut beralih ke Tergugat Rekonvensi dengan cara jual beli antara almarhum Rein Sopan dengan Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan diatas jelas bahwa ada kaitan kepemilikan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan objek sengketa, dimana Penggugat Rekonvensi I adalah pemilik setengah dari objek tersebut (karena harta bersama) dan Penggugat Rekonvensi II memiliki hak atas objek sengketa sebagai ahli waris dari almarhum Rein Sopan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan konvensi, telah terjadi peralihan kepemilikan objek sengketa dari awalnya atas nama almarhum Rein Sopan menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan konvensi, peralihan kepemilikan hak atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan suatu Akta Jual Beli yang tidak



memenuhi syarat objektif perjanjian sehingga akta tersebut batal demi hukum dan peralihan kepemilikan tersebut menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa baik dalam gugatan konvensi maupun jawaban gugatan rekonvensi Tergugat Rekonvensi dalam dalil-dalilnya dapat disimpulkan bahwa selama proses jual beli objek sengketa tersebut mengetahui bahwa objek sengketa adalah harta bersama antara almarhum Rein Sopan dengan Penggugat Rekonvensi I namun ia dan almarhum Rein Sopan tidak pernah melibatkan Penggugat Rekonvensi I dalam proses jual beli, bahkan setelah almarhum Rein Sopan meninggal dan proses peralihan hak atas objek sengketa tersebut belum selesai Tergugat Rekonvensi tetap melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut tanpa pemberitahuan kepada Penggugat Rekonvensi I dan perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah satu bentuk itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I kemudian mengajukan penerbitan sertifikat kepada Turut Tergugat III hingga akhirnya diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo dengan luas 179m2 yang terletak di Perumahan Lotus Regency I Tegalsari RT/RW. 008/030, Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Eko Prasetyo dan berdasarkan kepemilikan sertipikat tersebut Tergugat Rekonvensi melakukan tindakan-tindakan yang bertujuan agar Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II meninggalkan objek sengketa yang sebenarnya masih hak dari Para Penggugat Rekonvensi salah satunya adalah dengan mengajukan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, mengakibatkan adanya kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi. Bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah terganggunya ketentraman Para Penggugat Rekonvensi dalam menguasai dan menempati aset miliknya, sehingga petitum ke-2 gugatan rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain yang telah dipertimbangkan diatas para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensinya juga meminta agar:

1. Menyatakan tidak sah Akta Perikatan Jual Beli No.15 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)
2. Menyatakan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)



3. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I in casu)

Sedangkan mengenai hal tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konpensi, maka pertimbangan tersebut turut pula dipertimbangkan dan dianggap telah termuat kembali dalam pertimbangan mengenai hal tersebut, sehingga petitum rekonsensi ke 3, 4 dan 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi 1 (Tergugat I Konpensi) dalam gugatan rekonsensinya sebagaimana petitum ke 6 meminta agar menghukum Tergugat Rekonsensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo, Surat Ukur Nomor 01664 tanggal 18 Juli 2002 seluas 179m² kepada Penggugat Rekonsensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan mengenai petitum rekonsensi ke-2 bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 5489/Sariharjo, Surat Ukur Nomor 01664 tanggal 18 Juli 2002 seluas 179m² dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi secara melawan hukum dan telah terbukti di persidangan bahwa objek sengketa adalah harta bersama antara almarhum Tn. Rein Sopan dan Penggugat Rekonsensi I (Tergugat I Konpensi) sehingga dengan meninggalnya almarhum Tn. Rein Sopan objek tersebut menjadi hak dari Penggugat Rekonsensi I dan seluruh ahli waris almarhum Tn. Rein Sopan, sehingga petitum ke-6 rekonsensi Penggugat Rekonsensi I beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonsensi memohon agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar kerugian materil dan immateril dengan jumlah sebagaimana telah dijabarkan dalam posita gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonsensi dijabarkan adalah kerugian sejumlah nilai objek sengketa yang diperkirakan sendiri oleh Para Penggugat Rekonsensi sebagai hak/bagiannya sebagai ahli waris, sedangkan dalam perkara aquo objek sengketa tidak telah dikembalikan penguasaannya secara hukum kepada Para Penggugat Rekonsensi sehingga kerugian materil tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa selain kerugian materil berupa nilai objek sengketa Para Penggugat Rekonsensi juga mendalilkan bahwa telah mengalami kerugian materil berupa biaya penanganan hukum atas adanya gugatan konpensi. Bahwa mengenai biaya tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian karena biaya tersebut dikeluarkan oleh

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi untuk membela haknya, sehingga kerugian materil tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa Para Penguat Rekonpensi juga mendalilkan telah mengalami kerugian immateril. Bahwa "berdasarkan Pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPerdata, ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan". Bahwa dalil yang disampaikan oleh Para Penguat Rekonpensi yang berkaitan dengan ganti kerugian immateriil tidak ada yang berkaitan dengan perkara kematian, luka berat dan penghinaan, maka kerugian materil tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum Para Penguat Rekonpensi sepanjang mengenai kerugian materil dan immateril haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada Penguat Rekonpensi memohon agar menyatakan putusan pengadilan atas perkara ini dapat dijalankan secara serta-merta terlebih dahulu (Uit Voebaar Bij Voorad) meskipun Tergugat Rekonvensi menyatakan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan ini menurut Majelis Hakim tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 1975, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2001 serta Pasal 611 Rv, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan para penguat rekonpensi dikabulkan sebagian;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penguat Konpensi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Penguat Konpensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI

Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn

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

Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah Akta Perikatan Jual Beli No.15 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I)
4. Menyatakan tidak sah Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I)
5. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 50 tanggal 15 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT Iriyanto, SH (Turut Tergugat I)
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo, Surat Ukur Nomor 01664 tanggal 18 Juli 2002 seluas 179m² kepada Penggugat Rekonvensi I (Tergugat I Konpensi);
7. Menolak gugatan para Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.342.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, oleh kami, Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bambang Sunanto, S.H., M.H. dan Ikha Tina, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor Pengadilan Negeri Sleman tanggal 9 September 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Suyitna, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, tanpa hadirnya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bambang Sunanto, S.H., M.H.

Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.

Ikha Tina, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Suyitna, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp90.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1.246.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp850.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
8. Juru Sumpah	:	Rp40.000,00;
Jumlah	:	Rp2.342.000,00;
(dua juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah)		