



**PUTUSAN**  
**Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Ny. Rubiyem**, berkedudukan di Jatirejo RT.028 Desa Jatirejo, Lendah, Kabupaten Kulonprogo, D.I.Yogyakarta, sebagai **Penggugat I**;
2. **Drs. Damiri**, berkedudukan di Jatirejo RT.028 Desa Jatirejo, Lendah, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai **Penggugat II**;
3. **Sudarsana, Se**, berkedudukan di Sorogaten RT.037/RW.018 Desa Karangsewu, Galur, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai **Penggugat III**;
4. **Ny. Rini Astuti, S.Pd**, berkedudukan di Jatirejo RT.028 Desa Jatirejo, Lendah, Kab. Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai **Penggugat IV**;

dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat IV memberikan kuasa kepada Erry Supriyanto Dwi Saputro, SH beralamat di Perum Villa Harmony Banguntapan A.10 jl. Raya Pleret Km 2,3 Potorono, Banguntapan, Bantul berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Penggugat;

Lawan:

1. **Ny. Dalmini Musrifatun, Ba**, berkedudukan di Botokan RT.11Desa Jatirejo, Lendah, Kabupaten Kulonprogo, D.I. Yogyakarta, sebagai **Tergugat I**;
2. **Ny. Suratun, S.H.**, berkedudukan di Plawonan RT.005 Argomulyo, Sedayu, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta, sebagai **Tergugat II**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAID MUNAWAR, SH, MH, DKK beralamat di Law Office Said Munawar & Associates samiran, Parangtristis, Kretek, Bantul berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;

*Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



**3. Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati, S.H.**, bertempat tinggal di  
Jl. Kyai Ahmad Dahlan Simpang Tiga Toyon, Triharjo,  
Wates, Kulon Progo, DIY, Desa Triharjo, Wates, Kab.  
Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai **Tergugat III**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridwan Hakim, S.H., Advokat /  
Konsultan Hukum beralamat di Jl. Menteri Supeno Nomor 46, Sorosutan,  
Umbulharjo, Kota Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
29 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Tergugat III;

**4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo**, bertempat  
tinggal di Jl. Kawijo, Desa Pengasih, Pengasih,  
Kabupaten Kulonprogo, DI Yogyakarta, sebagai  
**Turut Tergugat**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roberth C.W. Pasiak, S.SiT,  
Saidah, A.Ptnh, Yanu Editama, S.H., Kusumandaru berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2020 dan Surat Perintah No.  
1920/Sph-34.04-600/X/2020 tanggal 19 Oktober 2020, selanjutnya  
disebut sebagai Kuasa Turut Tergugat

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 24  
September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Wates pada tanggal 8 Oktober 2020 dalam Register Nomor  
27/Pdt.G/2020/PN Wat, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa Almarhum JOYO KARNO**; yang meninggal dunia pada tanggal 23  
Maret 2010 dan bertempat tinggal terakhir di Dusun Botokan, Desa Jatirejo,  
Kecamatan Lendah, Kabupaten Kulon Progo; dahulu adalah pemilik  
sebidang tanah pekarangan yang tercantum dalam buku Sertifikat Hak Milik  
No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373  
dengan luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi);  
yang terletak di Dusun Jatirejo, Desa Jatirejo, Kecamatan Lendah,  
Kabupaten Kulon Progo. Dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Timur : Semidarmo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Suwandi.

*Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tahun 2001, ketika JOYO KARNO masih hidup telah menjual sebagian tanah miliknya yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 dengan luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), kepada HARJO WIYONO seluas  $\pm$  530 M2 (lima ratus tiga puluh meter persegi), dengan batas – batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Semidarmo;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Joyo Karno.

3. Bahwa atas transaksi jual beli sebagaimana dalil posita angka 2 tersebut, JOYO KARNO telah mendapat persetujuan dari istrinya yakni Ny. JOYO KARNO, yang tertuang sebagaimana dalam Surat Pernyataan Persetujuan yang dibuat pada tanggal 27 Maret 2001.

4. Bahwa selanjutnya untuk melakukan peralihan atas obyek sengketa antara JOYO KARNO dan HARJO WIYONO kedua belah pihak telah bersama-sama menandatangani akta jual beli dihadapan pecabat pembuat akta tanah kecamatan Lendah sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 62 / 2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. BAMBANG PIDEGSO, Camat – Kecamatan Lendah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah waktu itu.

5. Selanjutnya seiring berjalanya waktu kurang lebih dalam tenggang waktu 1 tahun setelah penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT Kecamatan Lendah, JOYO KARNO tepatnya pada tanggal 13 Juli 2002 menjual kembali sebagian tanahnya seluas  $\pm$  280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi) yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 kepada HARJO WIYONO. Dengan kesepakatan harga pada waktu itu sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) seperti yang tertuang dalam kwitansi penerimaan uang yang dibuat pada tanggal 13 Juli 2002.

6. Bahwa disepakati oleh JOYO KARNO dan HARJO WIYONO, jual beli sebagian tanah yang terakhir ( $\pm$  280 M2) masih bergandengan dengan pembelian pertama yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 62 / 2001 sehingga tidak dibuatkan akta jual beli lagi.

7. Bahwa total tanah yang telah dibeli HARJO WIYONO dari JOYO KARNO atas tanah miliknya yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 secara

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat



keseluruhan adalah  $\pm 810$  M2 (delapan ratus sepuluh Meter Persegi),  
dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Timur : Semidarmo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Joyokarno.

**8.** Bahwa dari sejak ditanda tanganinya Akta Jual Beli No. 62 / 2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. BAMBANG PIDEGSO, Camat – Kecamatan Lendah dan bukti kwitansi penerimaan uang yang dibuat pada tanggal 13 Juli 2002, maka sebagian tanah  $\pm 810$  M2 (delapan ratus sepuluh Meter Persegi) yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Timur : Semidarmo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Joyokarno.

telah sah menjadi milik HARJO WIYONO atau orang tua para Penggugat.

**9.** Bahwa karena batas – batas yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 62/2001 tanggal 29 Juni 2001 ternyata salah, maka Pemerintahan Kalurahan Jatirejo pada tanggal 2 September 2020 menerbitkan Surat Keterangan No. 590/740 terkait batas – batas tanah yang dibeli HARJO WIYONO dari JOYO KARNO.

**10.** Bahwa semasa hidupnya Alm.HARJO WIYONO telah menyerahkan pengurusan proses balik nama atas tanah yang telah dia beli dari Alm. JOYO KARNO  $\pm 810$  M2 (delapan ratus sepuluh Meter Persegi), dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Timur : Semidarmo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Joyokarno.

**Kepada pemeritah Desa.....** Akan tetapi proses peralihan belum selesai pada waktu itu dikarenakan semua berkas pemecahan termasuk Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 dengan luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) telah hilang sehingga proses peralihan belum bisa dilakukan lebih lanjut bahkan sampai penjual dan pembeli telah meninggal dunia.

**11.** Bahwa setelah Alm. JOYO KARNO meninggal dunia, para Ahli Waris Alm. JOYO KARNO termasuk Tergugat I membuat Surat Pernyataan Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tertanggal 3 Januari 2011 berdasarkan pada kesepakatan keluarga Alm. JOYO KARNO, yang berisi salah satunya membagi tanah warisan Alm. JOYO KARNO yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 dengan luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi); yang terletak di Dusun Jatirejo, Desa Jatirejo, Kecamatan Lendah, Kabupaten Kulon Progo; menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

a. Bagian dari KADIYO (anak pertama alm. JOYO KARNO) luas  $\pm$  1.035 M2 (seribu tiga puluh lima Meter Persegi) dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Ny. Dalmini Musrifatun, BA (Tergugat I);  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Suwandi.

b. Bagian dari Ny. DALMINI MUSRIFATUN, BA (Tergugat I) luas  $\pm$  520 M2 (lima ratus dua puluh Meter Persegi) dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Semidarmo;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Kadiyo.

**12.** Bahwa dalam Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tersebut diatas, para ahli waris bersepakat atas bagian Tergugat I telah dicoret dan dinyatakan telah dijual kepada Alm. HARJO WIYONO berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2001.

**13.** Bahwa seiring berjalanya waktu atas Surat Pernyataan Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tersebut diatas telah diajukan permohonan peralihan hak karena Warisan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373, luas 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima Meter Persegi), atas nama JOYO KARNO, kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO (Turut Tergugat) di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat





**14.** Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2019 oleh TURUT TERGUGAT diterbitkan 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik atas Tanah, berdasarkan permohonan pecah Sertifikat Hak Milik atas Tanah No. 1103 / Jatirejo, , Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No. 4373 dengan luas : 1555 M2 (seribu lima ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Alm. JOYO KARNO. Karena Pembagian Harta Warisan.

**15.** Bahwa adapun 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut, masing – masing menjadi :

**a.** Sertifikat Hak Milik No. 06072 / Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04473/Jatirejo/2019, luas : 735 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima Meter Persegi), atas nama KADIYO. Dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Dalmini Musrifatun, BA (Tergugat I);  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Suwandi.

**b.** Sertifikat Hak Milik No. 06071 / Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04472/Jatirejo/2019, luas : 806 M2 (delapan ratus enam Meter Persegi), atas nama DALMINI MUSRIFATUN, BA, Untuk selanjutnya disebut sebagai **obyek sengketa** dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Timur : Semidarmo;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Kadiyo.

**16.** Bahwa seharusnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 dan kwitansi Jual Beli tertanggal 13 Juli 2002, obyek sengketa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 06071 / Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04472/Jatirejo/2019, luas : 806 M2 (delapan ratus enam Meter Persegi), atas nama DALMINI MUSRIFATUN, BA; oleh TERGUGAT I diserahkan kepada para Ahli Waris Alm. HARJO WIYONO (para PENGGUGAT), untuk dilanjutkan proses balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama para Ahli Waris Alm. HARJO WIYONO (para PENGGUGAT) hal tersebut kami dasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Desember 1967, Nomor: 145 K/Sip/1967, pada pokoknya disebutkan bahwa : “Dengan meninggalnya pihak, beralihlah hak kewajibannya kepada ahli warisnya.

**17.** Bahwa oleh TERGUGAT I, Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut diatas, tidak diserahkan kepada para PENGGUGAT, melainkan justru

*Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan obyek Jual Beli lagi antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II (SURATUN, SH), berdasarkan Akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh RADEN AJENG CHANDRA DEWI KUSUMAWATI, SH (TERGUGAT III) selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo sehingga Akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019 kami meminta kepada hakim pemeriksa perkara untuk dilakukan pembatalan mengingat obyek sengketa sebelumnya telah dilakukan jual beli oleh pemilik sebelumnya yakni Alm.JOYO KARNO kepada Alm. HARJO WIYONO yang saat ini merupakan bagian waris milik para Penggugat.

**18.** Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dibantu oleh Tergugat III adalah bentuk perbuatan melawan hukum hal tersebut kami dasarkan karena jual-beli antara Alm.JOYO KARNO dan Alm. HARJO WIYONO terjadi pada tanggal 29 Juni 2001 dan tanggal 13 Juli 2002 sehingga dengan telah terjadinya jual-beli yang sah antara Alm.JOYO KARNO dan Alm. HARJO WIYONO maka Tergugat 1 tidak memiliki hak lagi untuk melakukan jual beli atas obyek sengketa kepada pihak lain dalam hal ini Tergugat II, sehingga dengan demikian jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

**19.** Bahwa TERGUGAT I sebenarnya telah menyadari bila tanah dan Sertifikat Hak Milik atas namanya yang berasal dari proses pemecahan Sertifikat Hak Milik NO. 1103 / Jatirejo; bukan miliknya, terbukti TERGUGAT I juga telah menandatangani Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tertanggal 3 Januari 2011 yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Tanah No. 06071 / Jatirejo. Dalam Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tersebut jelas – jelas telah disebutkan tanah yang dimaksud telah dijual kepada Alm. HARJO WIYONO berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/2001.

**20.** Bahwa dalam jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut, merupakan tanah yang sudah dibeli Alm.HARJO WIYONO (tanah obyek sengketa ) telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan tanpa sepengetahuan dari ahli waris Alm.HARJO WIYONO (Para Penggugat).

**21.** Bahwa TERGUGAT III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam membuat akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019 tidak menjalankan prinsip kehati – hatian dalam menjalankan profesinya sehingga kami memasukan sebagai pihak dalam perkara a-quo

*Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



mengingat obyek sengketa telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat II berdasarkan pada akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019.

**22.** Bahwa para **Tergugat** secara nyata dan patut telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), hal tersebut mengacu kepada Pasal 1365 KUH Perdata/BW yang berbunyi : “Setiap perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata/BW tersebut, maka tuntutan ganti kerugian dalam gugatan **Penggugat** dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan oleh yang mulia majelis hakim.

**23.** Bahwa atas perbuatan para **TERGUGAT** diatas, para **PENGUGAT** mengalami kerugian material berupa biaya – biaya yang dikeluarkan guna proses Pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 1103 / Jatirejo karena Warisan dan kerugian Imaterial akibat sengketa ini. Dengan rincian sebagai berikut: Kerugian Materiil berupa kehilangan obyek yang seharusnya menjadi bagian waris para Penggugat sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

**24.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Berdasarkan hal-hal berupa uraian kronologis perkara dan dalil – dalil yang relevan yang telah kami sampaikan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Wates Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

#### **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 06071 / Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04472/Jatirejo/2019, luas : 806 M2 (delapan ratus enam Meter Persegi) dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Jalan;

*Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Semidarmo;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Kadiyo.

yang diperoleh berdasarkan jual beli antara Alm.Harjo Wiyono dan Alm.Joyo Karno berdasarkan Akta Jual Beli No. 62 / 2001 tertanggal 29 Juni 2001 dan kwitansi tertanggal 13 Juli 2002.

3. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. 62 / 2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. BAMBANG PIDEGSO, Camat – Kecamatan Lendah.

4. Menyatakan sah Kwitansi tertanggal 13 Juli 2002 yang ditandatangani oleh ..... sebagai bukti pembayaran tambahan atas jual beli tanah obyek sengketa;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang menjual tanah bagian waris milik para Penggugat (Tanah Obyek Sengketa) kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

6. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM terhadap Akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh RADEN AJENG CHANDRA DEWI KUSUMAWATI, SH (TERGUGAT III) selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo.

7. Menyatakan batal demi hukum balik nama tanah obyek sengketa dari atas nama Ny. DALMINI MUSRIFATUN, BA keatas nama Ny. SURATUN, SH yang diterbitkan oleh Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 391 / 2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh RADEN AJENG CHANDRA DEWI KUSUMAWATI, SH (TERGUGAT III) selaku PPAT di Kabupaten Kulon Progo.

8. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 06071 / Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No. 04472/Jatirejo/2019, luas : 806 M2 (delapan ratus enam Meter Persegi), menjadi atas nama para Penggugat.

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada para Penggugat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap.

10. Menyatakan Putusan dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, kasasi maupun perlawanan/verzet (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*).

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dari perkara ini;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat



### **Subsida**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir di persidangan diwakili oleh para Kuasa Hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yudith Wirawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Wates, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim memperoleh laporan dari Kuasa Hukum Tergugat I, bahwa tergugat I **Ny. Dalmi Musrifatun, Ba** telah meninggal dunia, sebagaimana surat kematian Nomor: 3401-KM-15012021-0015 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Kulonprogo tertanggal 18 Januari 2021.

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Januari 2021 telah dilakukan pemeriksaan Setempat;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan ini menyatakan dengan tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24

September 2020, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat I dan Tergugat II akui kebenarannya;

#### **1. PLURIUM LITIS CONSORTIUM**

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat **kurang pihak**. Pada awalnya yang melakukan perbuatan hukum melakukan jual beli tanah adalah Tn. Joyo Karno (sebagai penjual) dengan Tn. Harjo Wiyono (sebagai pembeli). Namun dalam perjalanannya sebelum pengurusan jual beli tersebut selesai, Tn. Joyo Karno dan Tn. Harjo Wiyono meninggal dunia. Sehingga secara hukum pihak-pihak yang melanjutkan jual beli adalah ahli waris Alm. Joyo Karno dengan Alm. Harjo Wiyono. Dalam kasus a- quo Alm. Joyo Karno

*Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



mempunyai 4 (empat) orang anak yakni: Kadiyo, Dalmini Musrifatun (Tergugat I), Gunarti dan Suparno;

Namun faktanya yang ditarik oleh Para Penggugat sebagai Tergugat hanya Dalmini Musrifatun saja yang seharusnya semua anak dari Alm. Joyo Karno dijadikan sebagai pihak Tergugat, sehingga gugatan yang diajukan nyata-nyata kurang pihak yang mengakibatkan gugatan cacat formil. Sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

## 2. EXEPTIO OBSCURE LIBELLI

Bahwa formulasi gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas, tidak terang, kabur. Hal ini dapat dilihat :

- a. Bahwa tidak diuraikan secara jelas hubungan hukum antara Alm. Harjo Wiyono (sebagai pembeli) dengan Para Penggugat. Apa hubungan hukum antara Ny. Rubiyem, Drs. Damiri, Sudarsana, SE, Ny. Rini Astuti, S.Pd dengan Alm. Harjo Wiyono?;
- b. Bahwa tidak diuraikan dengan jelas batas-batas tanah yang dibeli Alm. Harjo Wiyono dalam pembelian yang kedua yakni pembelian tanah tanggal 13 Juli 2002;
- c. Bahwa dalam posita no.9 dinyatakan ada kesalahan data mengenai batas-batas tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 62/2001 tanggal 29 Juni 2001 yang kemudian Pemerintah Kalurahan Jatirejo menerbitkan Surat Keterangan No. 590/740 tanggal 2 September 2020 terkait batas-batas tanah yang dibeli Alm. Harjo Wiyono. Namun didalam posita tersebut sama sekali tidak dicantumkan batas- batas tanah yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 62/2001 maupun Surat Keterangan No. 590/740;
- d. Bahwa Para Penggugat mendalilkan telah menyerahkan proses balik nama atas tanah yang dijadikan obyek sengketa. Namun proses pengurusannya diserahkan kepada siapa.....?????
- e. Bahwa didalam posita yang disampaikan Para Tergugat sama sekali tidak dijelaskan kapan dan dimana Tn. Harjo Wiyono itu meninggal dunia?;
- f. Bahwa antara posita dan petitum tidak ada kesesuaian. Didalam posita sama sekali tidak menguraikan mengenai perintah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo untuk memproses balik nama, namun tiba-tiba didalam petitum dimohonkan untuk memproses balik nama;

Dengan fakta tersebut diatas, gugatan Para Penggugat nyata-nyata kabur dan tidak jelas, sehingga sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

*Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal-hal yang terurai dan tercantum dalam bab eksepsi, sepanjang masih relevan, dianggap dan di berlakukan dalam bab pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat I dan tergugat II akui kebenarannya;
3. Bahwa benar Alm. Joyo Karno meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 2010 dan bertempat tinggal terakhir di Dusun Botokan, Desa Jatirejo, Kecamatan Lendah, Kabupaten Kulonprogo;
4. Bahwa setahu Tergugat I, tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik No.1103/Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No.4373 dengan luas: 1555 m2 tidak dijual Alm. Joyo Karno ke siapapun termasuk ke Alm. Harjo Wiyono;
5. Bahwa Akta Jual Beli No.62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Pidekso, Camat Kecamatan Lendah sudah tidak berlaku, sudah daluwarsa dan sudah tidak bisa digunakan lagi. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pasal 40 ayat 1, kami kutib :  
"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar".
6. Bahwa yang menjadi pertanyaan besar adalah jika benar tahun 2001 terjadi jual beli tanah antara Alm. Joyo Karno dengan Alm. Harjo Wiyono, "Mengapa ahli warisnya baru mengurus lagi tahun 2020???????"
7. Bahwa pada tanggal 2 April 2018, ahli waris Alm. Joyo Karno telah membuat Surat Keterangan Pembagian Harta Warisan untuk SHM No.1103/Jatirejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No.4373 seluas 1555 m2 yang terletak di Jatirejo, Jatirejo, Lendah, Kulonprogo dibagi menjadi 2 (dua) bagian yakni :
  - a. Kadiyo seluas 777,5 m2
  - b. Dalmini Musrifatun seluas 777,5 m2
8. Bahwa dalam Surat Pembagian Harta Warisan Tersebut diatas tidak ada pencoretan dan tidak dinyatakan dijual ke pihak lain;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2019 BPN Kabupaten Kulonprogo (Turut Tergugat) benar telah menerbitkan 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik atas tanah, berdasarkan permohonan pecah Sertifikat Hak Milik atas Tanah No.1103/Jatrejo, Gambar Situasi tertanggal 27 September 1996 No.4373 dengan luas 1555 m2 atas nama Alm. Joyo Karno;
10. Bahwa adapun 2 (dua) buku Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut masing- masing menjadi :
  - a. Sertifikat Hak Milik No.06072/ Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No.04473/Jatirejo/2019, luas : 735 m2 (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Kadiyo;
  - b. Sertifikat Hak Milik No.06071/ Jatirejo, Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2019 No.04472/Jatirejo/2019, luas : 806 m2 (delapan ratus enam meter persegi), atas nama Dalmini Musrifatun, BA;
11. Bahwa benar Tergugat I telah menjual tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik No.06071 kepada Tergugat II, karena memang tanah tersebut senyatanya tanah milik Tergugat I yang berasal dari warisan Alm. Joyo Karno
12. Bahwa Tergugat II bersedia membeli tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik No.06071 milik Tergugat karena obyek tersebut setelah dicek di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulonprogo statusnya bersih dan tidak ada masalah sama sekali;
13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah pekarangan yang dijual adalah milik Tergugat I sendiri yang merupakan warisan dari Alm. Joyo Karno dan proses jual belinya sudah sesuai dengan prosedur hukum;
14. Bahwa permohonan mengenai putusan serta merta (Uit Voerbaar bij vorraad) haruslah ditolak, karena tidak bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 tahun 1978 dan mengingat Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 tahun 1971 tertanggal 17 Mei 1971 jo SEMA No. 02 tahun 1975 jo SEMA No. 06 tahun 1975. Dalam SEMA tersebut ditegaskan bahwa Ketua/ hakim Pengadilan agar tidak menjatuhkan putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 HIR/ 191 ayat 1 RBG telah dipenuhi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.62/2001 tertanggal 29 Juni 2001 yang dibuat oleh Drs. Bambang Pidekso, Camat Kecamatan Lendah sudah tidak berlaku;
4. Menyatakan sah Akta Jual Beli No.391/2019 tertanggal 25 September 2019 yang dibuat oleh Raden Ajeng Chandra Dewi Kusumawati, SH.;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## S U B S I D A I R :

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.

Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo (*i.c. instansi Turut Tergugat*):

Bahwa obyek sengketa :

- Hak Milik Nomor 1103/Jatirejo Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4373/Jatirejo/1996 Tanggal 27-09-1996, luas 1.555 m2, tercatat atas nama JOYOKARNO ;

sejak tanggal 26-02-2019 telah dilakukan peralihan hak karena **Pewarisan** tercatat atas nama Dalmini Musrifatun, BA dan Kadiyo telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 36 dan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997**;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Turut Tergugat dalam memproses pendaftaran **Pemecahan** terhadap obyek sengketa yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 6071/Jatirejo Surat Ukur No. 04472/Jatirejo/2019 Tanggal 25-06-2019, luas 806 m2, tercatat atas nama Dalmini Musrifatun, BA yang merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Hak Milik Nomor 1103/Jatirejo;

Sejak Tanggal 23-08-2019 telah dilakukan pendaftaran **Pemecahan** sehingga hak tersebut sudah tidak berlaku lagi telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 133 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997**;

Bahwa Turut Tergugat dalam memproses pendaftaran **Peralihan Hak** terhadap obyek sengketa yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 6071/Jatirejo Surat Ukur No. 04472/Jatirejo/2019 Tanggal 25-06-2019, luas 806 m2, tercatat atas nama Dalmini Musrifatun, BA;

Sejak Tanggal 30-09-2019 telah dilakukan pendaftaran Peralihan Hak sehingga tercatat atas nama Suratun, SH telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam **Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 104 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997**.

Berdasarkan hal tersebut diatas proses pendaftaran **Pewarisan, Pemecahan dan Jual Beli** terhadap obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1103/Jatirejo diproses Peralihan Hak Karena Warisan, yang sudah dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 6071/Jatirejo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6072/Jatirejo dimana salah satu sertipikat yaitu SHM No.6071/Jatirejo diproses Peralihan Hak karena Jual Beli tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun **berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung dalam rangka proses penghapusan hak, bukanlah kewenangan Turut Tergugat II untuk mengujinya**, karena kewenangan Turut Tergugat adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur Pelayanan di Badan Pertanahan Nasional.

2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas permohonan Penggugat dalam Petitum 6 yang menyatakan "..... batal demi hukum balik nama

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat



obyek sengketa....”, sebab Turut Tergugat tidak ikut serta dalam perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan para Tergugat. Penggugat pun mengakui hal tersebut, karena dalam posita 18, Penggugat hanya menyatakan **Para Tergugat** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang sangat merugikan Penggugat.

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum 10 Penggugat yang menyatakan “....Putusan dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum.....”, sebab Turut Tergugat berdasarkan pada pasal 125 ayat 1 PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997. Oleh karenanya tidak semestinya Turut Tergugat melakukan proses Balik Nama menjadi atas nama penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 2 Desember 2020 dan atas Replik dari Penggugat tersebut Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 9 Desember 2020, namun demi singkatnya uraian putusan ini maka Replik dan Duplik para pihak tidak dimuat dalam putusan ini namun menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan turut dipertimbangkan dalam mengambil putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu 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 Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan antara lain :

1. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) dengan dalil bahwa perbuatan jual beli tanah objek sengketa dilakukan oleh Joyo Karno dan Harjo Wiyono dan kedua orang tersebut telah meninggal dunia, sehingga perlu ditarik semua anak almarhum Joyo Karno sebagai pihak dalam perkara ini.
2. Bahwa gugatan penggugat kabur (obscuur libell) dengan dalil bahwa :
  - Tidak dijelaskan hubungan hukum antara almarhum Harjo Wiyono sebagai pembeli dan para Penggugat;
  - Tidak diuraikan dengan jelas batas-batas tanah yang dibeli almarhum Harjo Wiyono pada tanggal 13 Juli 2002;
  - Posita gugatan tidak mencantumkan batas-batas tanah yang tertuang di dalam akta jual beli dan surat keterangan;
  - Tidak disebutkan tentang yang mengurus proses balik nama;
  - Tidak disebutkan waktu dan tempat almarhum Harjo Wiyono meninggal dunia;
  - Posita tidak menguraikan tentang proses balik nama dan tiba-tiba muncul di petitum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi plurium litis consortium yaitu apabila orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap atau orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap.

Menimbang, bahwa Para Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa saja yang akan ditarik sebagai tergugat terutama pihak yang penggugat anggap telah melanggar haknya. Dalam perkara ini Para Penggugat menarik Para Tergugat sehubungan dengan dalil bahwa Para Penggugat hanya berselisih dengan Tergugat I, II dan Tergugat III mengenai perbuatan para Tergugat tersebut yang telah melanggar hak Para Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam tanggapan/replik Kuasa Para Penggugat atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam perkara ini tidak perlu menarik keseluruhan ahli waris almarhum Joyo Karno

*Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat*



sebagai pihak Tergugat karena di dalam dalil gugatan yang dikuatkan dengan repliknya Para Penggugat telah menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki sengketa dengan ahli waris almarhum Joyo Karno secara keseluruhan. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata mengemukakan bahwa ahli waris yang ditinggalkan pewaris tidak berdiam di suatu tempat yang sama melainkan tersebar pada tempat yang berjauhan sehingga apabila memaksakan untuk menarik seluruh ahli waris sebagai pihak akan mematikan hak perdata seseorang untuk menuntut haknya dari ahli waris pewaris. Hal mana sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No. 1218 K/Pdt/1983 yang menyatakan berdasarkan yurisprudensi, tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai tergugat, cukup satu orang saja;

Menimbang, bahwa dalam putusan yang lain yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1032 K/Sip/1979, Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa ternyata tergugat tidak menyangkal para penggugat adalah keturunan ahli waris dari pewaris. Berarti gugatan sudah memenuhi syarat formil. Sekiranya kemudian hari masih ada ahli waris yang lain, dia dapat menggugat dan menuntut bagiannya dari ahli waris yang bertindak sebagai penggugat dalam perkara sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya yang dihubungkan dengan kaidah-kaidah hukum menurut putusan-putusan Mahkamah Agung tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai gugatan kurang pihak sebagaimana dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi selanjutnya yakni eksepsi obscur libel sebagai berikut. Bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap, karena untuk memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas.

Menimbang, bahwa berdasarkan tanggapan/replik atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat, telah dibantah dalil eksepsi obscur libel tentang hubungan hukum antara almarhum Harjo Wiyono sebagai dengan Para Penggugat, uraian batas-batas tanah yang dibeli almarhum Harjo Wiyono, serta batas-batas tanah yang tertuang di dalam akta jual beli dan surat keterangan. Namun dalam repliknya tersebut Kuasa Para Penggugat tidak menanggapi secara tegas tentang dalil eksepsi Tergugat I





dan Tergugat II perihal ketidakjelasan dalil posita gugatan tentang siapa pihak yang menerima penyerahan proses pengurusan balik nama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati posita angka 10 gugatan Penggugat ditemukan kalimat “.... Kepada pemerintah Desa..... Akan tetapi proses peralihan belum selesai .....”. Kalimat kepada pemerintah desa diberikan *font color/warna* huruf dengan warna merah yang tidak dilengkapi dengan penjelasan sesudahnya tentang maksud penempatan titik-titik dan penggunaan warna huruf merah pada kalimat *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam perumusan fundamentum petendi atau dalil gugatan dikenal adanya teori *substantiating* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Olehnya itu maka penyusunan fakta-fakta sebagai dalil/posita gugatan harus cermat, terang dan jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan teori *substantiating* di atas dihubungkan dengan posita angka 10 gugatan Para Penggugat yang diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perumusan dalil gugatan Para Penggugat khususnya konstruksi fakta pada posita tersebut adalah bentuk ketidakjelasan dan ketidakcermatan dalil gugatan Para Penggugat. Selain posita gugatan, ketidakcermatan gugatan Para Penggugat dapat dilihat dalam perumusan petitum gugatan angka 4 yaitu “menyatakan sah kwitansi tertanggal 13 Juli 2002 yang ditandatangani oleh ..... sebagai bukti pembayaran tambahan atas jual beli tanah obyek sengketa. Selanjutnya terhadap bagian titik-titik tersebut tidak dilakukan perubahan atau setidaknya diberikan penjelasan oleh Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa selain dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat, ketidakcermatan Penggugat juga dapat ditemui di dalam surat kuasa khusus Penggugat yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Kuasa Hukumnya tanggal 28 Agustus 2020 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates tanggal 8 Oktober 2020 dengan nomor 149, yaitu pada kalimat “....para penerima kuasa diberikan wewenang untuk menghadap dan berbicara di depan Pejabat Pengadilan, khususnya Pengadilan Negeri Kulon Progo, ....dan seterusnya. Padahal nomenklatur yang seharusnya adalah Pengadilan Negeri Wates dan bukan Pengadilan Negeri Kulon Progo;



Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata mengemukakan bahwa fundamentum petendi/dalil/posita gugatan yang dianggap lengkap memenuhi syarat, harus memuat dua unsur antara lain:

- 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*), yaitu memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara :
  - Penggugat dengan materi atau objek yang disengketakan, dan
  - Antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.
- 2) Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*), memuat penjelasan pernyataan mengenai :
  - Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat,
  - Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, posita yang dianggap terhindar dari cacat *obscuur libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian *a quo* dihubungkan dengan ketidakcermatan serta tidak jelasnya perumusan dasar fakta dalam dalil posita angka 10 gugatan Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam bagian pertimbangan sebelumnya putusan ini, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil posita kabur. Dengan demikian maka alasan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, tidak ada kewajiban hukum bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara ini. Dengan demikian beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.647.000 (Satu juta enam ratus empat puluh tujuh rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wates, pada hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021, oleh kami, Silvera Sinthia Dewi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yudith Wirawan, S.H., M.H. dan Wanda Andriyenni, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Wates tanggal 13 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Satiyem, Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yudith Wirawan, S.H., M.H.

Silvera Sinthia Dewi, S.H.

Wanda Andriyenni, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Satiyem

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 27/Pdt.G/2020/PN Wat



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

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor **27/Pdt.G/2020/PN Wat**

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22



Perincian biaya :

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| 1. Pendaftaran.....                                    | : | Rp. 30.000,00;         |
| 2. Biaya Proses.....                                   | : | Rp. 74.000,00;         |
| 3.....P  | : | Rp. 823.000,00;        |
| anggihan.....  | : |                        |
| 4.....P  | : | Rp. 50.000,00;         |
| NBP .....  | : |                        |
| 5.....P  | : | Rp. 823.000,00;        |
| anggihan .....   | : |                        |
| 6.....R  | : | Rp. 10.000.000;        |
| edkasi.....  | : |                        |
| 7.....P  | : | Rp. 650.000,00;        |
| emeriksaan setempat .....                              | : |                        |
| 8. Materai.....  | : | Rp. 10.000,00;         |
| Jumlah   | : | <u>Rp1.647.000,00;</u> |
| ( satu juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah ) |   |                        |