



## PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg.

### **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

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

**BARATHA WISNUMURTI** : yang bertempat Tinggal Jalan Maguwo no. 124  
E - RT 24, Kelurahan Banguntapan, Kecamatan  
Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah  
Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai  
**Penggugat;**

### **L A W A N**

1. **SUHERMAN TJAHYADI** alias **SUHERMAN** : yang berkedudukan di Dukuh Tengklik, RT 01/RW 11, Kelurahan Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. DORIS RAHMAT, SH.,MH dan SRI LESTARI YULIANI, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Dr. DORIS RAHMAT, SH.,MH & PARTNERS beralamat Jalan kambija No. A.54 Perum Griya Asri Gadingan, Mijolaban Sukoharjo dan Perum Griya Singopuran No. 2 Singopuran, Kartasura, Sukoharjo 57164, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.
2. **MARIA MARIANY SOETANTO** alias **CHRISTINA MARIANY SOETANTO**  
: yang berkedudukan di Adi Sumarmo, Gawan Timur RT. 001/RW. 007 Gawan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.
3. **CHYNTIA PRISCILIA POLIE** : yang berkedudukan di Adi Sumarmo, Gawan Timur RT. 001/RW. 007 Gawan



Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar,  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**.

4. **PUJIASTUTI PANGESTU** : yang berkedudukan di Jalan Raya Palur-Tawangmangun No. 74, Kelurahan Palur, Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. SONG SIP, SH.,MH & SUKARWANTO, SH.MH, Advokat & Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jalan Garuda No. 34 Perum Ottawa, telukan Sukoharjo-57552 berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2022 , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**.

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**: yang berkedudukan di Lawu no. 202, Dukuh

Tegalsari, Kelurahan Bejen, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, Dalam hal ini memberikan Kuasa khusus Nomor : 1604/SKu-33.13.MP.02.01/VII/2022 kepada 1). EKO BUDI IRIANTO,SH.,MH. 2) WISNU UNTORO, SH., M.Hum. 3) INDRA GUNAWAN, S,ST. 4) ISWAHYUDI, SH. 5) MAUVAL NOVAREHMAN SATRIA, SH. 6) ROLHIH ISWHANE. 7) INDAH WAHYU LESTARI, SH. Tertanggal 8 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**.

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 30 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 21 Juni 2022 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Yang menjadi duduk perkara diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :



GUGATAN INI DIAJUKAN BERDASARKAN FAKTA DAN DATA SEBAGAI BERIKUT

## I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGUGAT

- ❖ Di tahun 1983 Penggugat menikah dengan Tergugat II (P.1), mempunyai anak : Yossy Sahid Adhi Permadi, 1985 (P.2), dan Poppy Dwijayatie, 1987 (P.3). Tergugat II tinggal di Cilacap bersama Penggugat yang bekerja sebagai Supplier & Kontraktor di Pertamina Unit Pengolahan IV Cilacap.
- ❖ Tahun 1987, Penggugat membeli rumah secara kredit melalui fasilitas “Kredit Pemilikan Rumah” (KPR) di Perumahan Baturan Indah, melalui Developer PT. Fajar Bangun Raharja. Penggugat *harus menunggu antrian panjang, sebab pembangunan rumahnya bertahap*. Debitur KPR terpaksa diatas namakan Tergugat II saja, sebab Penggugat *tidak bisa meninggalkan pekerjaan secara mendadak*. Guna menunggu realisasi KPR, Penggugat kontrak rumah (P.4) untuk Tergugat II, mertua dan anak2.
- ❖ Bahwa tiga tahun kemudian, tepatnya pada tahun 1990 Penggugat baru mendapat jatah antrian, sebuah rumah type 70, terletak di Jalan Melati 17, blok F-729, RT 02/RW 12, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, dengan luas tanah : 120 m2, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Rumah blok F-730.
  - Sebelah Barat : Rumah blok F-757.
  - Sebelah Selatan : Jalan antara Melati 17 dan Melati 18.
  - Sebelah Timur : Jalan Melati 17.
- ❖ Dengan back-up data “CV. Armada Jaya” perusahaan milik Penggugat, Tergugat II sebagai debitur berhasil menanda-tangani Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, nomor 38121 – 34088, antara Bank Tabungan Negara dengan Christina Baratha (P.5). Berdasarkan Surat Perjanjian KPR itu, dibuatlah Akta Jual Beli no. 640/479/JB/C/1990, antara PT. Fajar Bangun Raharja dengan Tergugat II (P.6).
- ❖ Legalitas kepemilikan tanah + rumah Penggugat tersebut diatas, tercantum didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532, atas nama Tergugat II, mohon disebut sebagai obyek sengketa.
- ❖ Ketika KPR lunas (awal 2005), obyek sengketa merupakan “Harta Bersama” milik Penggugat dan Tergugat II, sesuai Undang-undang Republik Indonesia nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35



ayat (1) : “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”

- ❖ Karena lama hidup terpisah dan sering terjadi konflik, perkawinan Penggugat dengan Tergugat II putus karena perceraian tahun 1991 (P.7). Meskipun bercerai, kewajiban angsuran KPR sampai lunas ditanggung Penggugat, sebab Tergugat II tidak bekerja dan tidak berpenghasilan tetap tentu.

## II. FAKTA HUKUM

- Ketika KPR telah lunas, obyek sengketa (Sertifikat HGB no 532 a/n. Christina) dipegang Tergugat II
- Tetapi, akhir 2005, tiba2 nama Tergugat II sebagai Pemegang Hak obyek sengketa telah dicoret oleh Tergugat V, diganti menjadi atas nama Suherman Tjahyadi, yang tidak lain adalah Tergugat I.
- Bahwa penggantian Pemegang Hak obyek sengketa tersebut, diawali adanya hubungan hukum hutang-piutang antara Tergugat I + Tergugat II, lalu di “manipulasi” Tergugat I menjadi Jual-Beli.
- Atas kehendak Tergugat I, Tergugat IV membuat Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 + Akta Jual Beli no. 624/2005. AJB tersebut sebagai dasar Tergugat V merubah obyek sengketa menjadi a/n. Tergugat I
- Peralihan hak obyek sengketa oleh Tergugat I yang tidak melibatkan dan tanpa seijin Penggugat, sangat merugikan Penggugat, sebab diam2 telah melanggar hak + merampas “Harta Bersama”nya
- Saat ini, status SHGB no. 532 mati/tidak berlaku lagi sebab ijin HGB kadaluwarsa sejak 24-04-2019, dimana Tergugat I tidak bisa memperpanjang ijin HGB nya dan sekaligus tidak bisa me Royan Pemegang Hak : PT. Bank Maspion Cabang Surakarta, maka “status” obyek sengketa kini tidak bertuan.
- Artinya, Tergugat I dan Bank Maspion sudah tidak lagi sebagai Pemegang Hak obyek sengketa, sebab Tergugat I cuma membawa obyek sengketa yang kekuasaannya telah kembali kepada Negara sedangkan fisik Bangunan Rumah obyek sengketa tetap dikuasai secara permanen oleh Tergugat II.
- Tergugat I tidak memperbaharui ijin HGB, dapat menimbulkan resiko Bangunan Rumah obyek sengketa “dibongkar paksa oleh yang berwenang”, karena berada diatas tanah Negara “tanpa ijin”

## III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I



Bahwa untuk memperjelas Duduk Perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, perlu kiranya dirinci secara detail tentang perbuatan para Tergugat, *agar konstruksi perkara ini menjadi terukur*

1. Pada awal 2005, Tergugat II membutuhkan pinjaman uang untuk membiayai kuliah anak-anaknya. Ketika Tergugat II sharing dengan beberapa orang temannya, tetangganya bernama Surya Dinata sanggup mencarikan orang yang bisa memberi pinjaman, *tetapi dengan jaminan sertifikat rumah*. Akhirnya setelah Surya Dinata melobi kenalannya yang tak lain adalah Tergugat I, bersedia memberi pinjaman. Tergugat I sanggup memberi pinjaman uang ke Tergugat II sejumlah Rp 60.000.000,- *diberikan secara bertahap*. Tergugat II menyerahkan obyek sengketa sebagai *jaminan hutang* dan *“diberi tanda terima”* oleh Tergugat I memakai kop surat *Kopkar Mega Warna Abadi (P.8)*. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, setelah ada hutang-piutang tersebut
2. Lalu Tergugat I membuat “Surat Perjanjian” hutang-piutang yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 01-04-2005, dan Tergugat II menerima transfer awal Rp 37.000.000,-. Tergugat I *memberi syarat, bahwa waktu pelunasan hutang* Tergugat II selama 12 bulan (P.9). Surat Perjanjian tersebut memenuhi Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan : *“segala per-janjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*.
3. Dalam “Surat Perjanjian” itu, ditulis pula klausul “Apabila terjadi permasalahan terhadap angsuran (menunggak angsuran maksimun 3X) tanpa bunga, maka pihak kedua kami beri wewenang untuk melelang sertifikat tersebut dan mengambil sebesar titipan uang yang saya terima ” (P.10)
4. Karena belum mengangsur 3X, Tergugat II diminta *“melunasi hutangnya seketika”* sesuai klausul Surat Perjanjian diatas, yakni jaminan hutang *“dilelang”* + Tergugat I *“mengambil titipan uangnya”* Rp 59.950.000,- telah diangsur Rp 18.858.762,- (P.11), saldo hutang Tergugat II riil Rp 41.091.238,-Tergugat II panik dan tidak dapat berbuat apa-2 selain pasrah saja kepada Tergugat I, sebab *“pemahaman”* Tergugat II hutangnya bisa dilunasi dalam 12 bulan sesuai dengan posita nomor 2, tetapi Tergugat I mendasarkan pada uraian klausul posita nomor 3, obyek sengketa harus di lelang.





5. [a]. Tetapi faktanya lain, Tergugat I *tidak melelang jaminan hutang* dan *tidak mengambil titipan uangnya* Rp 41.091.238,- Tergugat I justru berkehendak mengalihkan hak *obyek sengketa* menjadi *transaksi jual beli*, alasannya : “*Sudah melunasi pembayaran jual belinya Rp 75.000.000,-*. Lalu, Tergugat I “menyerahkan sendiri *obyek sengketa*” pada Tergugat IV *untuk diproses jual-beli* (P.12)

Dengan tidak melelang *obyek sengketa* dan tidak *mengambil piutangnya*, Tergugat I *melanggar* “Surat Perjanjian” posita nomor 2 yang dibuat dan ditanda-tangani Tergugat I bersama Tergugat II. Dan, ketika Tergugat I berkehendak mengalihkan hak *obyek sengketa*, Tergugat I *tidak memiliki landasan hukum (alas hak)* + secara tegas telah memenuhi [Pasal 1154 jo Pasal 1178] KUH Perdata

[b]. Bahwa pendapat Tergugat I terhadap “jaminan hutang” *yang belum diangsur oleh Tergugat II sebanyak 3X berturut-turut*, otomatis sah menjadi miliknya (meski pelunasan masih 12 bulan). Pendapat Tergugat I itu diuraikannya dalam Surat Jawaban no 9 huruf c yang tertulis : “*Apabila saya bermaksud mengambil paksa rumah tersebut bisa saya lakukan dari awal, sebab dari “perjanjian peminjaman uang” disebutkan, apabila pihak peminjam tidak mengangsur bunga 3 (tiga) kali berturut-turut maka kepemilikan otomatis beralih pada pihak pemberi pinjaman, hal itu telah disetujui dan ditanda tangani oleh para penggugat.*” (P.13)

Bahwa uraian Tergugat I tersebut diatas, bertentangan dengan klausul dalam posita nomor 3. Bahwa karena maksud dan tujuan Tergugat I menguasai *obyek sengketa* menjadi miliknya tidak diperoleh dari *perjanjian peminjaman uang* itu, maka di rekayasalah supaya *obyek sengketa* bisa dibalik nama Tergugat I. Satu2nya jalan untuk mencapai kehendaknya, harus melalui mekanisme Jual Beli. Tetapi Tergugat I mengerti benar, bila dilakukan jual beli apa adanya, Tergugat II pasti tidak akan bersedia, karena Tergugat II *memang tidak menjual rumahnya* dan Tergugat I *tidak punya uang untuk membelinya*. Maka timbul niat jahat Tergugat I memakai jasa Tergugat IV *supaya bisa memanipulasi data* untuk mengalihkan hak *obyek sengketa* tanpa diketahui oleh Tergugat II. Karena Tergugat IV juga dibohongi, bahwa *obyek sengketa* yang menjadi “obyek jual beli” tersebut sudah dibeli sah Rp 75.000.000,-, maka Tergugat IV mengambil langkah : membuat perikatan berjudul Surat Kuasa, tetapi isinya kuasa mutlak. Sehingga peralihan hak *obyek sengketa* terjadi sangat mulus, dimana Tergugat I leluasa menanda tangani Akta Jual Belinya sendirian. Saat



itu, kedua belah pihak mendapat untung. Tergugat I beruntung dapat menguasai mutlak obyek sengketa sedang Tergugat IV untung menerima jasa : Surat Kuasa, AJB dan HT Bank Maspion.

Betapa kejam dan jahatnya orang seperti Tergugat I ini! Hanya untuk mendapat keuntungan pribadi tega menyengsarakan kehidupan keluarga Tergugat II dan Penggugat. Oleh sebab itu, tidak salah kiranya jika Penggugat melakukan perlawanan melalui ranah hukum baik perdata maupun pidana.

6. Untuk menutupi kebohongan manipulasinya, Tergugat I memalsukan keterangan, antara lain :

a) “Tidak memberi tahu” Tergugat IV bahwa obyek sengketa yang menjadi obyek jual beli dan diserahkan Tergugat I langsung kepada Tergugat IV, sebenarnya masih terikat hutang piutang s/d 01 April 2006 antara Tergugat II + Tergugat I sendiri, bukan untuk jual beli.

Andaikata memang untuk tujuan jual beli, tentunya obyek sengketa “diserahkan” ke Tergugat IV oleh Tergugat II sebagai pemilik obyek sengketa, bukan oleh Tergugat I yang (mengaku selaku pembeli). Pertanyaannya, mengapa obyek sengketa bisa berada ditangan Tergugat I untuk diserahkan sendiri langsung kepada Tergugat IV? Jawabannya ada didalam posita nomor 1 yang telah menjelaskan, keberadaan obyek sengketa ditangan Tergugat I karena diberikan oleh Tergugat II pada Tergugat I sebagai jaminan hutang Rp. 60.000.000,-

b) “Tidak memberi tahu” Tergugat IV, bahwa pengakuan Tergugat I telah membayar harga jual beli obyek sengketa Rp 75.000.000,- supaya jual beli dapat diproses sesuai kehendaknya, sebenarnya hanya ilusi atau bohong belaka, karena munculnya nominal Rp 75.000.000,- itu atas pengakuan Tergugat I sendiri didalam Akte Jual Beli no. 624/2005. Jadi, suatu penyesat-an besar bila pengakuan Tergugat I tersebut dianggap pengakuan dari Tergugat II, sebab Tergugat II sama sekali tidak terlibat / campur tangan dalam Akte Jual Beli no. 624/2005. Gu-na mendukung kebenaran materi terhadap pembayaran Rp 75.000.000,- yang harus mem-buat kuitansi adalah Tergugat I sendiri yang bertindak selaku penjual dan pembeli dalam Akte Jual Beli no. 624/2005 tersebut diatas. Dan karena nominal Rp 75.000.000,- telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat II, maka dalil tersebut harus dibuktikan Tergugat I. Apabila Tergugat I tidak dapat membuktikan pelunasan obyek sengketa Rp 75.000.000,- maka “omong kosong” itu merupakan pelanggaran hukum,



sebab berdampak atau menyebabkan beralihnya obyek sengketa dari Tergugat II menjadi milik atau a/n. Tergugat I.

- c) Bahwa Tergugat I memang memberikan uang kepada Tergugat II, tetapi “peruntukan uang” itu *sebagai pinjaman*, sesuai rincian posita no. 7 [a] dibawah, bukan untuk jual beli. Faktanya, piutang kepada Tergugat II tinggal Rp 41.091.238,- *sangat tidak sepadan* dengan pengakuan Tergugat I membeli Rp 75.000.000,- atau memberi pinjaman Rp 120.000.000,-. Jadi, sangatlah naif jika Tergugat I *memberi pinjaman* Tergugat II dianggap sebagai pemba-yaran jual beli. Dan jika yang dimaksudkan Tergugat I adalah begitu, perbuatan Tergugat I *nyata bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku*, dimana secara formil Tergugat I melanggar hukum, secara materiil tidak mungkin obyek sengketa seharga Rp 41.091.238,- sebab PT. Bank Maspion saja memberi kredit Tergugat I dengan obyek sengketa sebagai ja-minan, cair sejumlah Rp 120.000.000,- dan harga pasaran obyek sengketa pada tahun 2006 berada disekitar harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dengan bangunan renovasi. Disinilah pentingnya “*asas kelaziman*”, “*pada umumnya*” dan “*biasanya*” di pertimbangkan.

7. [a]. Berdasar bukti (P.14), Tergugat I memberikan “pinjaman uang” pada Tergugat II, rinciannya :

- Tanggal 01-04-2005, Tergugat I memberi pinjaman ke 1 kepada Tergugat II  
: Rp  
37.000.000,-.
- Tanggal 19-08-2005, Tergugat I memberi pinjaman ke 2 kepada Tergugat II  
: Rp  
5.000.000,-.
- Tanggal 22-08-2005, Tergugat I memberi pinjaman ke 3 kepada Tergugat II  
: Rp  
10.000.000,- .

➤ Tanggal 05-09-2005 II + Tergugat , Tergugat III menanda tangani “Surat Kuasa”  
Tergugat IV.

- Tanggal 12-09-2005, Tergugat I memberi pinjaman ke 4 kepada Tergugat II  
: Rp 3.000.000,-.

➤ Tanggal 14-10-2005, Tergugat I menanda tangani “Akte Jual Beli” sebagai  
Penjual dan Pembeli

- Tanggal 16-11-2005, Tergugat I memberi pinjaman ke 5 pada Tergugat II  
: Rp 4.950.000,- .





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian pinjaman dalam “pernyataan Tergugat I” dalam Surat Jawabannya (28-03-2007) diatas, sejumlah Rp 59.950.000,- adalah benar-benar diterima dan diakui oleh Tergugat II.

Bahwa Tergugat II hanya mengakui menerima uang tersebut diatas dari Tergugat I karena mampu nyai bukti, sedang Tergugat I mendalilkan telah menyerahkan uang kepada Tergugat II sebanyak Rp 120.000.000,- tanpa bukti, bahkan *memasukkan kwitansi palsu sebagai penggenap rekayasanya*.

Sedang rincian lainnya seperti : (pajak jual beli dan Notaris, 13-10-2005), Rp 8.250.000,- (Biaya Bunga yang ....., 16-11-2005), Rp 7.597.619,- (provisi dan biaya Bank 16-11-2005), Rp 2.050.000,- (Angsuran 1) Rp 2.152.381,- + sebenarnya tanggung jawab Tergugat I, tapi dibebankan kepada Tergugat II : Rp 20.050.000,-.

Dari cara Tergugat I membebani Tergugat II terhadap biaya yang seharusnya di pikulnya sendiri sejumlah Rp 20.050.000,-, terlihat jelas bahwa Tergugat I punya niat tidak baik, penuh kecurangan.

Sebab, Rp 20.50.000,- adalah biaya Akta Surat Kuasa, Akta Jual Beli, Balik Nama + Pembebanan Hak Tanggungan PT Bank Maspion Cabang Surakarta, yang menjadi tanggung jawab Tergugat I sendiri. Sedang (Angsuran I) walau telah dibayarpun, tetap dihitung pula. Bahkan Tergugat I mem-buat kuitansi fiktif Rp 40.000.000,- (Untuk Biaya RS. Mertua, 05-10-2005) hanya untuk “ngeklopkan rincian” menjadi Rp 120.000.000,-. Buktinya, jika dihitung total hutang Tergugat II pada Tergugat I senilai Rp 59.950.000,- ditambah Rp 20.050.000,- telah menjadi Rp 80.000.000,- jika ditambah kui-tansi palsu Rp 40.000.000,- jumlahnya persis Rp 120.000.000,- sesuai kehendak Tergugat I.

Jadi, **Tergugat I** berkehendak menguntungkan diri sendiri, *supaya kredit dari Bank Maspion yang telah dinikmatinya sejumlah **Rp 120.000.000,-** diarahkan / di limpahkan menjadi beban Tergugat II*

[b]. Eloknya, Tergugat I tetap konsekwen memenuhi janji memberi pinjaman kepada Tergugat II : meski tanggal 05 September 2005 Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 sudah ditanda tangani, Tergugat I tetap memberi pinjaman



- ke 4 (12-09-2005) dan meskipun Akta Jual Beli no. 624/2005 14-10-2005 sudah ditanda tangani, Tergugat I tetap memberi pinjaman ke 5 (16-11-2005). Hal tersebut mene-gaskan, bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, adalah hutang-piutang.
8. Bahwa "pengakuan lesan" Tergugat I kepada Tergugat IV *telah membeli obyek sengketa* seharga Rp 75.000.000,- (05-09-2005) kontradiktif dengan "pengakuan tertulis" Tergugat I (28 Maret 2007) yang menyatakan dirinya "*telah memberi pinjaman*" kepada Tergugat II : Rp 120.000.000,-" (P.15) *Mana yang benar?* Apakah pengakuan Tergugat I telah "*membayar jual-beli*" obyek sengketa : Rp 75.000.000,- atau pengakuan Tergugat I telah "*memberi pinjaman*" Tergugat II : Rp 120.000.000,-? Karena dalil "*telah membayar jual beli* dan telah *memberi pinjaman*" pada Tergugat II tersebut dijadikan bukti jual-beli, Tergugat I harus membuktikan kebenaran dalilnya dalam persidangan ini.
9. Kecuali perbuatan Tergugat I diatas, tanda-tangan Tergugat II mengalihkan hak obyek sengketa melalui Surat Kuasa Tergugat IV (P.16) tidak sah, sebab Yurisprudensi MARI no. : 1448K/Sip/1974 menyebut : *sejak berlakunya Undang Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan sebagai hukum positif, harta benda yang diperoleh selama perkawinan, terhadap perbuatan hukum setelah bercerai, harus dengan persetujuan mantan istri atau mantan suami*.
10. Bahwa Tergugat III yang "dianggap" oleh Tergugat I + Tergugat IV sebagai suami sah satu satunya Tergugat II, *tidak mempunyai legal standing mengalihkan hak obyek sengketa* milik Penggugat + Tergugat II. Sebab, "*perolehan hak obyek sengketa*" terjadi tahun 1990, sedang pernikahan Tergugat III dengan Tergugat II berlangsung tahun 1994 (P.17). Maka, Tergugat III *tidak berhak bertindak selaku "Subyek" dalam "Surat Kuasa" yang dibuat oleh Tergugat IV*. Oleh karenanya, *tanda tangan* Tergugat III dalam "Surat Kuasa" tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah.
11. Bahwa "Surat Kuasa" yang sudah dipersiapkan dan dibuat Tergugat IV, ternyata berisi Surat Kuasa Jual yang bersifat mutlak, dimana Penerima Kuasa (Tergugat I) mempunyai hak yang sama dengan hak Pemberi Kuasa (Tergugat II) dengan tanpa adanya alas hak. Padahal Surat Kuasa Mutlak telah dilarang penggunaannya dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24/1997 : dimana penggunaan kuasa mutlak sebagai *pemindahan hak atas tanah* tidak memenuhi pasal 1320 ayat (4) KUH Per-data, yakni



mengenai suatu sebab yang halal. Apalagi Yurisprudensi MARI no. 1400k/Pdt/2001, menyebut : Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Mutlak adalah batal demi hukum.

12. Semestinya, Tergugat IV dalam membuat "Surat Kuasa Jual" *haruslah memenuhi kaidah hukum yang berlaku*, yakni terlebih dulu membuat Pengikatan Jual Beli "Lunas". Artinya : "Surat Kuasa Jual" tersebut baru boleh dibuat, setelah transaksi jual-beli obyek sengketa dengan Tergugat II + Penggugat dibayar lunas Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat IV telah "lalai" membuatnya, karena untuk jual-beli tersebut, Tergugat I sama sekali tidak membayar satu rupiahpun kepada Tergugat II

Dan uraian isi Surat Kuasa yang dibuat oleh seorang Notaris (Tergugat IV) rancu dan cacat yuridis, sebab : Surat Kuasa bernomor : 3815/LG/2005 adalah Legal, *karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-2 oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu*, Tergugat IV. Artinya, Surat Kuasa tersebut merupakan *akte otentik*. Tetapi, mengapa Tergugat IV menyebut Surat Kuasa tersebut sebagai surat dibawah tangan? Jika Surat Kuasa tersebut dibawah tangan, atas kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II, *tentunya tidak dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-2, apalagi dibuat oleh seorang Notaris*. Maksudnya, kalau memang mau jual beli sah, mengapa harus memakai Surat Kuasa lebih dahulu? Mengapa tidak dibuatkan Akta Jual Beli saja? Saat itu kan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah hadir setelah mereka kompromi bertemu di kantor Tergugat IV, tiada alasan tidak membuat AJB kalau memang niatnya baik untuk jual beli.

Inilah faktanya, Tergugat IV memelintir dan sengaja mengaburkan akte otentik "Surat Kuasa" yang dibuat/dilegalisir Tergugat IV sendiri, menjadi seolah-olah surat dibawah tangan (P.18). Perbuatan Tergugat IV disebut *onrechtmatige overheidsdaad*. Sebagai "Pejabat Publik" membuat Surat Kuasa dengan kehendak palsu atau *schijnhandeling*, tidak berkekuatan hukum serta melanggar kode etik Notaris. Bahwa Surat Kuasa Tergugat IV telah memenuhi ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, yang menyebut : *suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan*.

13. Penanda-tanganan "Surat Kuasa" oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, juga mengandung "unsur" tekanan, keterpaksaan serta ketidak berdayaan Tergugat II, karena desakan Tergugat I. Unsurnya adalah :



memaksa Tergugat II dan Tergugat III dalam waktu 4 bulan setelah diberi pinjaman awal, dari waktu *pelunasan yang disepakati 12 bulan*, mereka dipaksa menanda tangani Surat Kuasa yang dikatakan untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat I melalui kredit dari Bank Maspion. Tetapi faktanya, Surat Kuasa tersebut *secara diam2* digunakan untuk mengalihkan hak obyek sengketa tanpa ijin. Maka perbuatan Tergugat I menekan Tergugat II yang sudah pasrah, masuk dalam kategori penyalahgunaan keadaan atau penyalahgunaan kesempatan, dimana Yurisprudensi MARI nomor : 2356K/Pdt/2008 menyebutkan : *Perjanjian jual-beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa*, adalah merupakan “misbruik van omstandigheden” yang dapat di batalkan karena *tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata*.

14. Bahwa peralihan hak, “obyek sengketa” memang diminta dan atas kehendak Tergugat I sendiri.

AWALNYA : Tergugat I hanya bertujuan menguntungkan diri sendiri untuk mendapatkan kredit Bank Maspion “memakai agunan obyek sengketa”. Buktinya, setelah obyek sengketa berhasil diubah menjadi a/n Tergugat I melalui jasa Tergugat IV, langsung dibebani HT no. 213/2006 (P.19). Dan berhasil mencairkan kredit Bank Maspion Cabang Surakarta sebesar Rp 120.000.000,- guna “memenuhi keinginan dan kepentingan” Tergugat I pribadi. Tergugat I berlaku “menguntungkan diri sendiri” dengan melanggar hak subyektif Penggugat sebagai “pemilik sah” obyek sengketa. Hanya karena angsuran Tergugat II “tak sesuai keinginannya”, Tergugat I merasa sangat dirugikan. AKHIRNYA : timbul niat jahat, yakni Tergugat I punya “maksud + tujuan baru” untuk menguasai fisik Bangunan Rumah supaya jadi miliknya, sebab obyek sengketa telah terdaftar a/n. Tergugat I.

15. Buktinya : Tergugat I “mengusir” Tergugat II dengan ancaman menggunakan aparat hukum (P.20). Alasannya : Tergugat II tidak tertib bayar angsuran. Sungguh sangat tidak masuk akal, apabila Tergugat I mengaku telah sah membeli obyek sengketa tanggal 14 Oktober 2005, mengapa masih menagih hutang + menerima angsuran Tergugat II sejak Desember 2005 s/d Agustus 2006? (P.21). Perbuatan Tergugat I memenuhi Pasal 1324 KUH Perdata yang bunyinya : *paksaan terjadi, bila tin-dakan itu sedemikian rupa memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang ber-akal sehat, bahwa dirinya, orang2nya atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat*.



16. Intinya, dalam perkara ini terjadi 2 (dua) peristiwa hukum “terlarang” yang berkaitan langsung:

- |  |
|--|
| <p>1) Peristiwa “<b>Hutang Piutang</b>” antara Tergugat I dengan Tergugat II pada <b>01 April 2005</b>, dan</p> <p>2) Peristiwa <b>Jual-Beli obyek sengketa</b>, berdasar “<b>Surat Kuasa</b>” no. <b>3815/LG/2005 (05-09-2005)</b>.</p> |
|--|

Bahwa gugatan Penggugat “*onrechtmatige daad/Perbuatan Melawan Hukum*” terhadap Peralihan Hak obyek sengketa a/n. Tergugat I, terpisah/tidak bersangkutan dengan ranah hutang-piutang Tergugat I + Tergugat II. Jadi, *hak dan kewajiban hutang-piutang, perdebatan mengenai jumlah hutang-piutang serta tuntutan atas hutang-piutang tersebut, harus diselesaikan sendiri oleh dan a-tau antara Tergugat I dengan Tergugat II diluar perkara ini*.

Maka dengan bantuan Tergugat IV dan Tergugat V, Tergugat I *berhasil mengalihkan hak obyek sengketa yang sedang menjadi jaminan hutang pada diri Tergugat I sendiri*. Padahal, salah satu syarat sahnya jual beli menyebutkan, bahwa “obyek jual beli” terlebih dulu harus bebas dari kekuasaan orang lain (tidak sedang menjadi jaminan hutang).

Dengan tanpa adanya alas hak, Tergugat I se-mena2 merubah peristiwa hukum hutang-piutang 1) menjadi peristiwa hukum jual-beli 2). Karenanya, *niat jahat Tergugat I tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jaminan yang dengan tegas melarang kreditur untuk meminta suatu janji agar dapat memiliki benda yang dibebani jaminan hutang*. Tergugat I menguntungkan diri sendiri dengan melanggar prinsip hukum jaminan, itu merupakan “sebab terlarang”. Bahwa tindak-an / perlakuan Tergugat I tersebut diatas, nyata benar merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

17. Bahwa Tergugat I memegang asli fisik obyek sengketa, tetapi status Hak Guna Bangunannya sekarang *sudah mati dan kadaluwarsa sejak tanggal 24-4-2019 (P.22) dimana Tergugat I sudah tidak mampu memperbaharui/menghidupkan ijin Hak Guna Bangunannya, karena Tergugat I tidak pernah menguasai fisik Bangunan Rumah sedetikpun*. Dikarenakan fisik Bangunan Rumah tetap dikuasai Tergugat II secara permanen sejak tahun 1992 sampai dengan saat ini tanpa jeda (P.23). Tergugat I hanya “PERNAH” menguasai obyek sengketa berupa sertifikat SHGB no. 532 sampai 24-04-2019 saja, selebihnya obyek sengketa dibebani Hak Tanggungan Bank Maspion yang tidak bisa di Roya oleh





Tergugat I, sebab diblokir Tergugat II. Oleh sebab itu, Tergugat I *hanya memegang sertifikat kosong*. Sebab sertifikat HGB no. 532 sudah mati dan tidak berlaku lagi. Apalagi masih terdaftar a/n. PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta yang *tidak mempunyai kepentingan hukum lagi*, sebab kredit Tergugat I sudah dilunasi. Saat ini, obyek sengketa “tidak bertuan”, sebab tidak ada pihak yang menguasai sah secara hukum, baik Tergugat II, Tergugat I maupun PT. Bank Maspion Cabang Surakarta. Oleh sebab itu, agar ijin HGB berlaku lagi + tidak dihapus, maka obyek sengketa harus dikembalikan kepada Penggugat.

18. Sebab dengan tidak diperbaharuinya ijin Hak Guna Bangunan obyek sengketa oleh Tergugat I, dapat mengakibatkan Bangunan Rumah “dibongkar paksa” oleh Pemerintah selaku pemilik tanah. Karenanya, Tergugat I harus menyerahkan obyek sengketa kepada yang berhak tanpa syarat apapun agar Penggugat dapat memperbaharui ijin Hak Guna Bangunan/Hak Milik obyek sengketa.

19. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan, bahwa setiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Bahwa karena Tergugat I menguasai fisik obyek sengketa + membuat status HGB mati dan tidak diperpanjang, sangat merugikan Penggugat.

Penggugat menuntut kerugian Rp 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) dengan rincian :

- Biaya **pengurusan pembaruan** status HGB/Hak Milik : Rp 25.000.000,-
- Pencegahan “**resiko pembongkaran**” obyek sengketa : Rp 20.000.000,-
- Kerugian “**imateriil**” Penggugat atas terjadinya perkara ini : Rp 50.000.000,-  
Jumlah kerugian Penggugat yang harus diganti Tergugat I : **Rp 95.000.000,-**

20. Bahwa Tergugat V *tidak mempunyai hubungan langsung dalam perkara ini*. Tetapi berdasarkan terbitnya Akta Jual Beli no. 624/2005 dibuat Tergugat IV, Tergugat V telah “lalai dan tidak cermat” dalam memeriksa tugasnya sebagai instansi berwenang terhadap peralihan hak atas tanah, meng-akibatkan obyek sengketa menjadi a/n. Tergugat I + nyata telah menghilangkan harta Penggugat.

21. Bahwa pendekatan kekeluargaan pernah dilakukan oleh Yossy Sahid Adhi Permadi, sebagai itikad baik Penggugat. Tetapi Tergugat I merasa obyek sengketa tetap miliknya, Yossy hanya akan dilayani Tergugat I, jika bermaksud membelinya (P.24). Disini jelas, sikap Tergugat I mengaku dan



memposisikan diri sebagai pemilik sah obyek sengketa, berdasarkan Akta Jual Beli yang tidak sah. Niat dan kehendak jahat Tergugat I tanpa alas hak tersebut, sungguh sangat merugikan Penggugat. De yure, Tergugat I pernah menguasai fisik obyek sengketa sampai dengan tanggal 24-04-2019 saja. Sebab, obyek sengketa berstatus HGB, ijin Hak Guna Bangunannya telah mati karena sudah kadaluwarsa tidak diperpanjang Tergugat I, sehingga status tanah obyek sengketa kembali dibawah kekuasaan Negara. Sedang de facto, Tergugat II tetap menguasai Bangunan Rumah 100%. Mana mungkin Tergugat I layak disebut sebagai pembeli, jika fisik rumah obyek sengketa selama 17 tahun sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2022 ini tidak bisa dikuasainya? Maka, penguasaan fisik obyek sengketa hasil perbuatan jahat dan kehendak curang Tergugat I, saat ini telah berakhir.

22. Oleh sebab itu, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang berlandaskan fakta, bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I tanpa alas hak, apalagi status tanah berdasar Hak Guna Bangunan sudah mati / tidak berlaku lagi sejak 24 April 2019 dimana Tergugat I tidak bisa memperbaharui, bisa menyebabkan timbulnya resiko yang sangat besar bagi Penggugat, Resiko tersebut adalah :

- obyek sengketa tidak bisa diperbaharui, sebab Tergugat I tidak menguasai fisik Bangunan Rumah, Jl. Melati 17, blok F-729 di Baturan Indah, tetapi fisik obyek sengketa ada padanya. Hal itu menyebabkan Penggugat tidak bisa mengurusnya, *harus melalui putusan perkara ini*
- BPN cq Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tidak akan membiarkan produknya berupa obyek sengketa atau Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532 mati, *terkatung-katung tidak bertuan*. Jika tidak segera diperbaharui, status obyek sengketa tersebut bisa dihapus dengan konsekwensi “bangunan rumah” obyek sengketa harus dibongkar paksa.
- Dan jika itu terjadi, Penggugat kehilangan total harta bersamanya senilai Rp 800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) *akibat perbuatan yang tidak bertanggung jawab* Tergugat I.

23. Bahwa untuk mencegah penghilangan/penggelapan obyek sengketa oleh Tergugat I, maka layak kiranya Penggugat mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini sudi dan berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Besalq) terhadap obyek sengketa berupa sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 532, tertulis dalam kolom *Nama yang berhak a/n*.



Tergugat I atau *Pemegang hak lain* a/n. PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta.

24. Dan Tergugat V sebagai Instansi berwenang, berkewajiban melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar ini, untuk mengembalikan ke Pemegang Hak asal sebelum terjadinya peralihan hak, yakni a/n.Christina. Berdasarkan fakta dan data tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Besalg) terhadap obyek sengketa berupa sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532 a/n. Tergugat I atau *Pemegang hak lain-lainnya* a/n. PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta.
2. Menyatakan dalam provisi ini : putusan dijalankan lebih dahulu, walaupun ada banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya (uit voor baar bijvoorraad).

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMER**

1. Menyatakan sah dan berharga "Surat Perjanjian" 01 April 2005 yang dibuat Tergugat I dan ditanda tangani bersama oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai *awal hubungan hutang-piutang mereka*.
2. Menyatakan, bahwa sebenarnya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah Hutang Piutang sebagaimana uraian dalam posita nomor 1, 2, 3, dan 4. Karena, "sebelum" dan "sesudah" peralihan hak *obyek sengketa* menjadi a/n. Tergugat I, **TIDAK ADA CASH FLOW** lagi yang dibayarkan Tergugat I kepada Tergugat II sebagai transaksi jual beli, selain penerimaan "pinjaman" yang diakui Tergugat II, riil bisa dibuktikan sejumlah Rp 41.091.238,-.
3. Menyatakan, bahwa Tergugat I mengingkari "Surat Perjanjian" yang dibuat berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dalam posita no. 2 merupakan pelanggaran hukum. Mengingat "Surat Perjanjian" itu dibuat berdasarkan asas Equality Rights dimana hak dan kewajiban Tergugat I dengan Tergugat II adalah sama, maka pengingkaran Tergugat I tersebut tidak mengindahkan Pacta Sun Servanda.



4. Menyatakan hukumnya, bahwa rangkaian perbuatan jahat Tergugat I seperti terurai dalam posita nomor 5[a+b], 6[a,b,c], 7[a+b], 8, 14, 15 dan 16 merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan, perbuatan Tergugat I membujuk + memaksa Tergugat II dan Tergugat III yang *pasrah pada saat kebingungan* melunasi hutang, mereka dimanfaatkan Tergugat I untuk menanda tangani Surat Kuasa Tergugat IV dalam posita no. 13, merupakan perbuatan "Penyalah Gunaan Keadaan".
6. Menyatakan, bahwa Surat Kuasa yang dibuat Tergugat IV mengandung unsur "keberpihakan" kepada Tergugat I, mengandung sebab terlarang (kuasa mutlak), mengandung kebohongan (tidak ada pembayaran apapun). Perbuatan "berat sebelah/tidak fair" Tergugat IV mengakibatkan sahnya peristiwa jual-beli fiktif tersebut, sangat merugikan Penggugat. Termasuk uraian posita nomor 11 dan 12 menunjukkan perbuatan Tergugat IV tersebut telah melanggar kode etik Notaris + tidak sah
7. Menyatakan, bahwa penanda-tanganan Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 tertanggal 05-09-2005 oleh Tergugat II terurai dalam posita no. 9 dan Tergugat III dalam posita no. 10, tidak sah, sehingga produk turunannya berupa Akta Jual Beli no. 624/2005 tertanggal 14-10-2005 pun juga tidak sah, maka terbitnya Surat Kuasa dan Akta Jual Beli tersebut diatas layak dianggap tidak pernah ada dan pantas kiranya obyek sengketa di kembalikan keadaan semula menjadi atas nama Christina kembali
8. Menyatakan, bahwa Tergugat I *tidak mempunyai hak lagi terhadap obyek sengketa*, sebab :  
kecuali uraian petitum nomor 7 diatas, status Hak Guna Bangunan *sudah mati + tidak berlaku lagi* dan Tergugat I "tidak mampu perbaharui ijin" HGB obyek sengketa, karena syarat pengajuan pem-baharuan harus menguasai fisik bangunan rumah selama 20 tahun terus menerus. Dan Tergugat I tidak pernah menguasai fisik Bangunan Rumah biar sedetikpun. Apalagi Tergugat I "tidak bisa me-Roya obyek sengketa atas beban Hak Tanggungan Bank Maspion" walaupun kreditnya telah lunas, menyebabkan obyek sengketa jadi tidak bertuan. Maka, obyek sengketa Sertifikat HGB no. 532 harus di kembalikan ke pemilik yang sah yakni Penggugat tanpa syarat apapun, untuk diperbaharui ijinnya dan dikembalikan ke *Nama yang berhak/ Pemegang hak sebelumnya*, yakni a/n. Christina.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I karena kesalahannya, merugikan moril + materiil Penggugat, untuk *menye-rahkan kembali SHGB no. 532 yang telah mati serta membayar kerugian sejumlah Rp 95.000.000,-* kepada Penggugat sesuai rincian posita no 18 + 19, sebagaimana amanat Pasal 1365 KUH Perdata.
10. Memerintahkan Tergugat V berdasarkan putusan ini, “mencoret nama” Tergugat I atau *nama sia-papun yang menerima hak darinya* di kolom “*Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya*” dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan no. 532, diisi serta dikembalikan menjadi atas nama Christina.
11. Menyatakan obyek sengketa berupa “Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532”, semula a/n. Tergugat II lalu berganti menjadi a/n. Tergugat I, berganti lagi ke Pemegang Hak lain-lainnya a/n. PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta, beserta fisik tanah berupa Bangunan Rumah di Perumahan Baturan Indah Jl. Melati 17, blok F-729, RT 02/RW 12, seluas 120 m2, di Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, dengan batas2nya :  
Sebelah Utara : Rumah blok F-730.  
Sebelah Barat : Rumah blok F-757.  
Sebelah Selatan : Jalan antara Melati 17 dan Melati 18.  
Sebelah Timur : Jalan Melati 17,  
adalah merupakan “harta bersama” milik Penggugat dan Tergugat II.
12. Menyatakan *sah dan berharga semua alat bukti* yang di rangkum dan diajukan oleh Penggugat.
13. Menghukum para Tergugat untuk mematuhi dan tunduk kepada putusan perkara ini.
14. Menghukum Tergugat I yang mendapat keuntungan dari perbuatannya mengalihkan hak obyek sengketa “tanpa alas hak” tersebut, membayar seluruh biaya perkara atas timbulnya gugatan ini.
15. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## SUBSIDER :

Apabila Pengadilan Negeri Karanganyar *berpendapat lain*, mohon *putusan yang seadil-adilnya.*

Dan atas perhatian serta perkenan bapak mengabulkan gugatan ini, saya haturkan terima kasih.

---

Halaman 18 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg.





Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir dan Tergugat I hadir kuasanya, dan Tergugat I, Tergugat III hadir sedangkan tergugat IV dan Tergugat V hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi dan Perma No. 1 Tahun 2016 di Pengadilan dengan menunjuk **IKA YUSTIKASARI, SH**, Hakim pada Pengadilan Negeri Karanganyar, sebagai Mediator akan tetapi berdasarkan surat dari Hakim Mediator tertanggal 27 Juli 2022 upaya mediasi tersebut tidak berhasil dan telah gagal menghasilkan kesepakatan damai antara kedua belah pihak yang bersengketa, sehingga oleh karena itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang mana isinya tidak terdapat perubahan ;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat dalam perkara No. 40/Pdt.G/2022/PN.Krg adalah sama dengan perkara No.74/Pdt.G/2021/PN.Krg jo 301/Pdt/2022/PT.SMG yaitu gugatan perbuatan melawan hukum terhadap SHGB No. 532/Desa Baturan tercatat atas nama Suherman Tjahyadi.
2. Bahwa perkara tersebut saat ini masih dalam tahap pemeriksaan tingkat kasasi.
3. Bahwa jika Penggugat ingin mengajukan gugatan terhadap tanah SHGB No. 532/Desa Baturan haruslah menunggu putusan perkara No. 74/Pdt.G/2021/PN.Krg jo no. 301/Pdt/2022/PT.SMG mendapat keputusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) terlebih dahulu jika gugatan ini diajukan sekarang maka gugatan Penggugat adalah prematur karena terlalu cepat dan belum waktunya di ajukan gugatan.
4. Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak memiliki kualitas atau kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan obyek sengketa.
5. Bahwa jika Pengugat menyatakan mempunyai hak atas tanah SHGB No. 532/Desa Baturan (obyek sengketa) yang diakuinya sebagai gono gini dengan Tergugat II, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pembagian gono gini terhadap Tergugat II terlebih dahulu.



6. Bahwa jika Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini sangat keliru dan tidak tepat (error in persona) karena Tergugat I tidak mengenal Penggugat dan tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maka Penggugat tidak bisa menuntut apapun kepada Tergugat I.
7. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) sebab antara posita dan petitum tidak sesuai yakni dalam posita tidak disebutkan dasar-dasar pengajuan tuntutan provisi namun dalam petitum terdapat tuntutan provisi dengan demikian permohonan tersebut layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasar alasan tersebut diatas maka Tergugat I mohon diberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa apa tercantum dalam Eksepsi mohon dianggap dimasukkan dan terurai pula dalam Konpensi.
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menjawab gugatan Penggugat per posita namun Tergugat I akan menjawab dalam satu kesatuan.
4. Bahwa dalam gugatannya, tentang kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat, Penggugat menceritakan tentang perkawinan Penggugat dengan Tergugat II dan tentang harta bersama dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat II, hal tersebut adalah merupakan urusan intern antara Penggugat dan Tergugat II maka Tergugat I tidak akan menanggapi karena Tergugat I tidak mengetahuinya, yang Tergugat I ketahui, suami Tergugat II adalah Tuan Paulus Polie sebagaimana pengakuan Tergugat II dihadapan Tergugat I, di dalam Surat Pernyataan maupun dalam Surat Kuasa jual dan pengakuan Tergugat II hadapan notaris Pujiastuti Pangestu, SH (Tergugat IV).
5. Bahwa dalam gugatan tentang fakta hukum, Penggugat mengungkapkan suatu gambaran yang tidak pernah dialami oleh



Penggugat terhadap tanah SHGB No. 532/Desa Baturan tapi seolah-olah Penggugatlah yang melakukan tindakan hukum seperti yang diceritakan bahkan dapat dikatakan Penggugat lebih tahu dari yang mengalami dan atau melakukan perbuatan hukum tersebut dan menuduh Tergugat I telah memanipulasi jual beli padahal fakta yang sebenarnya adalah terhadap tanah SHGB no. 532/Desa Baturan telah terjadi jual beli dihadapan pejabat yang berwenang dan sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

6. Bahwa tidak benar dalil yang dinyatakan jika Tergugat I tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan 532/Desa Baturan, yang benar Tergugat I sudah mengajukan permohonan namun oleh Tergugat V dinyatakan jika Tergugat V belum dapat memproses permohonan tersebut sampai perkara mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).
7. Bahwa jika Penggugat mendalilkan obyek sengketa adalah gono gini Penggugat dengan Tergugat II, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan pembagian gono gini terlebih dahulu.
8. Bahwa mengenai gugatan Penggugat yang menyatakan telah terjadi Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dapat kami sampaikan sebagai berikut :
  - Bahwa sebelum dilakukan jual beli, antara Tergugat I dengan Tergugat II, **Tergugat II dengan persetujuan suami sah satu-satunya yakni Tuan Paulus Polie, telah membuat pernyataan tertanggal 5 September 2005**, yang pada pokoknya menerangkan :
    - a. Bahwa **benar Pihak Pertama (Tergugat II) adalah pemilik sebidang tanah Hak Bangunan, nomor 532/Desa Baturan**, seluas lebih kurang 120 m2, Gambar Situasi tanggal 11 Maret 1991, nomor 1659/HGB/1991, tercatat atas nama Christina, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tercantum diatas tanah tersebut.
    - b. Pihak Pertama menjamin :

Bahwa **benar** tanah dan bangunan tersebut tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, **tidak dijaminkan**, belum pernah dialihkan haknya.



- c. Bahwa **benar tanah tersebut merupakan gono gini/bersama Pihak Pertama dan dapat diperjual-belikan/dialihkan oleh Pihak Pertama dengan hanya mendapat persetujuan dari suaminya sebagaimana tersebut diatas, dan tanpa persetujuan dari siapapun lagi.**
- d. Bahwa **benar Pihak Pertama setuju untuk menjual tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat I) dengan harga sebesar Rp. 75.000.000,-**
- e. Bahwa **benar Pihak Pertama telah menerima uang harga jual beli tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Kedua dan oleh Pihak Pertama telah diberikan kwitansi penerimaan uangnya.**

Bahwa pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa tekanan dan paksaan dan bersedia mengangkat sumpah, menyadari dan sanggup memikul sendiri segala resikonya.

Pernyataan ditanda tangani oleh Tergugat II, Tuan Paulius Polie (suami sah satu-satunya dari Tergugat II) dan Tergugat I.

9. Bahwa setelah membuat pernyataan, maka Tergugat II membuat surat kuasa tetanggal 05 September 2005 kepada Tergugat I
- KHUSUS :**

- Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak atas :
- sebidang tanah Hak Bangunan, nomor 532/Desa Baturan, seluas lebih kurang 120 m2, Gambar Situasi tanggal 11 Maret 1991, nomor 1659/HGB/1991, tercatat atas nama Christina, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tercantum diatas tanah tersebut.

Surat kuasa ditanda tangani oleh Tergugat II, Tuan Paulius Polie (suami sah satu-satunya dari Tergugat II) dan Tergugat I.

Surat Kuasa tersebut telah dilegalisasi oleh notaris Pujiastuti Pangestu, SH (Tergugat IV) dengan nomor 3815/LG/2005, Tergugat IV secara tegas dan nyata menyatakan notaris telah mengesahkan tanda tangan para penghadap :

- Nyonya CHRISTINA disebut juga Nyonya CHRISTINA MARIA SUTANTO, Ibu rumah tangga.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuan PAULUS POLIE, Swasta
- Tuan SUHERMAN TJAHYADI

Jadi sangat jelas terbukti bahwa jual beli dikehendaki kedua belah pihak.

10. Bahwa setelah semua syarat yang diperlukan untuk kelengkapan jual beli lengkap, maka pada tanggal 14 Oktober 2005 dibuatlah Akta Jual Beli nomor 624/2005.

11. Bahwa dengan demikian tidak ada manipulasi maupun tindakan yang melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah sengketa sebab dalam Surat Pernyataan dengan jelas dan tegas Tergugat II menyatakan bahwa tanah tidak dalam sengketa, tanah tidak dijamin. Dengan demikian dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa obyek sengketa tidak menjadi jaminan hutang sebagaimana didalilkan Penggugat maka layak jika dalil tersebut ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan.

12. Bahwa terdapat kesamaan antara perkara no. 74/Pdt.G/2021/PN.Krg dengan perkara No. 40/Pdt.G/2022/PN.Krg yakni :

- Penggugat sekarang menjadi Tergugat II.
- Tergugat I sekarang tetap menjadi Tergugat I.
- Tergugat IV sebagai Tergugat II.
- Tergugat V sebagai Turut Tergugat.
- Pokok permasalahan adalah sama yakni perbuatan melawan hukum atas sebidang tanah Hak Bangunan, nomor 532/Desa Baturan, seluas lebih kurang 120 m2, Gambar Situasi tanggal 11 Maret 1991, nomor 1659/HGB/1991, tercatat atas nama Christina, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, Desa Baturan, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tercantum diatas tanah tersebut yang saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi.

13. Bahwa yang menandatangani pernyataan dan surat kuasa adalah Tuan Paulus Polie sebagai suami sah satu-satunya bukan Tergugat III (Chyntia Priscilia Polie) dan saat terjadi peristiwa tersebut Tergugat III masih dibawah umur serta Tergugat III adalah anak dari Tergugat II dengan Tuan Paulus Polie dan Tergugat III tidak ikut menandatangani kedua surat tersebut t jika dalam gugatan ini Penggugat menyatakan Tergugat III sebagai suami sah satu-satunya adalah keliru karena

---

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg.





yang menjadi suami Tergugat II adalah ayah dari Tergugat III. Dengan demikian jika Penggugat mohon agar Pernyataan dan Surat kuasa tertanggal 05 September 2005 dinyatakan tidak sah dan tidak pernah ada layak untuk ditolak.

14. Bahwa dalam perkara No. 74/Pdt.G/2021/PN.Krg Tergugat II (dahulu Penggugat) tidak pernah menyebut Penggugat sebagai suaminya akan tetapi suami sah satu-satunya adalah Tuan Paulus Polie bahkan ketiga anak yang dilahirkan Tergugat II adalah anak Tergugat II dengan Tuan Paulus Polie dan tanah SHGB no. 532/Desa Baturan adalah gono gini Tergugat II dengan Tuan Paulus Polie. Dengan demikian layak jika gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

15. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I atas tanah SHGB no. 532/Desa Baturan dengan Akta Jual Beli No. 624/2005 tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh Pujiastuti Pangestu, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mengikuti syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang.

16. Bahwa perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat sehingga tidak merugikan Penggugat oleh karenanya layak jika gugatan Penggugat tentang tuntutan ganti kerugian ditolak.

**DALAM REKONPENSI :**

1. Bahwa apa yang tercantum dalam Eksepsi maupun Konpensasi mohon dianggap dimasukkan dan terurai pula dalam Rekonsensi.
2. Bahwa dalam gugatan Rekonsensi, Penggugat Konpensasi menjadi Tergugat Rekonsensi dan Tergugat I Konpensasi menjadi Penggugat dalam Rekonsensi serta Tergugat II Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat I Rekonsensi, Tergugat III Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat II Rekonsensi, Tergugat IV Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat III Rekonsensi dan Tergugat V Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat IV Rekonsensi.
3. Bahwa Penggugat Konpensasi memperoleh hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) no. 532/Desa Baturan di jalan Melati XVII Blok F729 RT. 002. RW. 012, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Rumah Blok F730
- Timur : Jalan Melati XVII
- Selatan : Jalan penghubung antara Jalan Melati XVII dan jalan melati XVIII
- Barat : Rumah Blok F 757

adalah berdasarkan jual beli dengan Akta Jual Beli nomor 624/2005 tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat Pujiastuti Pangestu, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat I Rekonsensi).

4. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan no. 532/Desa Baturan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat Rekonsensi IV tersebut berada di tangan dan atau dikuasai oleh Penggugat Rekonsensi dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun.
5. Bahwa sejak terjadi jual beli, Penggugat Rekonsensi sudah mohon kepada Tergugat Rekonsensi untuk segera meninggalkan tanah yang telah dijualnya tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat namun Turut Tergugat I Rekonsensi mohon agar diberi waktu untuk mencari rumah untuk tempat tinggal dan mengenai penyerahan tanah ini sudah disepakati dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat Kompensi II/Turut Tergugat I Rekonsensi dengan persetujuan suami sah satu-satunya Tuan Paulus Polie.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonsensi sampaikan maka Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menjatuhkan keputusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONPENSI :

---

Halaman 25 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg.



1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga surat pernyataan yang ditanda tangani oleh Tergugat II/Turut Tergugat I Rekonpensi dengan persetujuan tuan Paulus Polie selaku suami sah satu-satunya tertanggal 05 September 2005.
3. Menyatakan sah dan berharga surat kuasa menjual yang telah ditanda tangani Tergugat II/Turut Tergugat I Rekonpensi dan tuan Paulus Polie selaku suami sah satu-satunya dan dilegalisasi oleh Pujiastuti Pangestu, SH, Notaris, tertanggal 05 September 2005.
4. Menyatakan sah dan berharga akte jual beli Nomor 624 / 2005 tertanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh Pujiastuti Pangestu, SH selaku PPAT.
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya tercantum dalam Sertipikat HGB no. 532/Desa Baturan, seluas  $\pm$  120 m2, atas nama Suherman Tjahyadi, terletak di jalan Melati XVII Blok F729 RT. 002. RW. 012, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Rumah Blok F730
  - Timur : Jalan Melati XVII
  - Selatan :Jalan penghubung antara Jalan Melati XVII dan jalan melati XVIII
  - Barat : Rumah Blok F 757
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul karena adanya gugatan ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil (Ex aequo et bono)

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

Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan kenyataan yang benar-2 terjadi dan mengakui kebenaran gugatan, apabila sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dalam perkara ini.

- 1) Bahwa benar, pada tahun 1983 Tergugat II melangsungkan pernikahan dengan Penggugat sesuai Kutipan Akta Perkawinan yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Surakarta, nomor : NAS./195/1983 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Juni 1983 dan telah di sahkan oleh Pengadilan Negeri Surakarta, pada tanggal 22 Juni 1983.

Bahwa benar, dari perkawinan tersebut dikaruniai 2 orang anak : masing-2 seorang anak laki-laki, bernama **Yossy Sahid Adhi Permadi** dan seorang anak perempuan, bernama **Poppy Dwijayatie**.

- 2) Bahwa benar, tahun 1987 Penggugat membayar DP permohonan KPR BTN di Perumahan Baturan Indah melalui Developer PT. Fajar Bangun Raharja. Karena terlalu lama menunggu antrian, Penggugat menyerahkan pengurusannya kepada Tergugat II dan diminta pula sebagai atas nama dalam sertifikat nantinya. Namun kewajiban finansial berupa angsuran KPR sejak awal tetap ditanggung Penggugat sampai lunas. Akhirnya pada bulan Agustus 1990 baru ter-realisasi KPR dan disetujui bersama, memilih rumah di jalan Melati XVII di blok F-729, RT 02/RW 12, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, yang akhirnya menjadi **obyek sengketa**.
- 3) Bahwa benar, Tergugat II bercerai dengan Penggugat di tahun 1991 setelah terjadi ketidak cocokan prinsip, dimana Penggugat ingin bekerja tetap di Cilacap, sedangkan Tergugat II telah merasa nyaman menempati **obyek sengketa** bersama kedua orang tua dan anak-anaknya.
- 4) Bahwa benar, kemudian Tergugat II menikah lagi secara resmi di gereja dengan **Paulus Polie** pada tahun 1994, yang dalam perkara perdata ini selaku Tergugat III, namun sekarang sudah wafat.
- 5) Bahwa benar, setelah Kredit Pemilikan Rumah **obyek sengketa** lunas awal tahun 2005, karena membutuhkan dana untuk kuliah anak-anak, melalui tetangga bernama **Surya Dinata (alm)** Tergugat II diperkenalkan dengan Tergugat I yang bisa dan bersedia memberi pinjaman uang dengan jaminan sertifikat rumah Tergugat II dengan waktu pengembalian 12 bulan. Setelah berte-mu dan berdialog, Tergugat I maupun Tergugat II sepakat mengadakan *hubungan hutang-piutang*. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II diperkenalkan Surya Dinata pada pertengahan bulan **Maret 2005**.
- 6) Bahwa pada tanggal 01 April 2005, terjadi transaksi hutang-piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mana Tergugat I mau dan bersedia memberikan pinjaman uang sejumlah Rp 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) tetapi diberikan tidak sekaligus. Dan pada hari itu juga Tergugat I memberi **pinjaman awal Rp 37.000.000,-** yang di transfer ke rekening Tergugat II. Lalu Tergugat I melengkapi transaksi tersebut dengan

---

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg.

#### 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)



membuat "**Surat Perjanjian**" Hutang Piutang yang **ditanda tangani bersama** oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal **01 April 2005**.

Pada saat bersamaan, Tergugat II **menyerahkan obyek sengketa** kepada Tergugat I **sebagai jaminan hutangnya** dan Tergugat I menerima jaminan hutang berupa **Sertifikat HGB no. 532 a/n. Tergugat II** dengan baik. Kemudian Tergugat I memberikan tanda terima memakai surat berlogo **Kopkar Mega Warna Mandiri**, diberi nomor induk : **00015/01/IV/2005**, tertanggal **01 April 2005**, kemudian jaminan itu dipegang oleh Tergugat I. Bahwa tanda terima jaminan tersebut di saksikan serta ditanda tangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

- 7) Bahwa realisasi pemberian pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II tidak tepat Rp 60.000.000,- tetapi mendekati jumlah tersebut, yaitu sejumlah Rp 59.950.000,- (Lima puluh sembilan juta sem-bilan ratus lima puluh ribu rupiah) saja, pada bulan April, Agustus, September dan Nopember 2005. Rincian penerimaan pinjaman Tergugat II dari Tergugat I sebagai berikut :

- a. **01 April 2005** : **Rp 37.000.000,-**
- b. **19 Agustus 2005** : **Rp 5.000.000,-**
- c. **22 Agustus 2005** : **Rp 10.000.000,-**
- d. **12 September 2005** : **Rp 3.000.000,-**
- e. **16 Nopember 2005** : **Rp 4.950.000,- +**

**Jumlah pinjaman : Rp 59.950.000,-**

Sudah disepakati oleh Tergugat I, bahwa pelunasan pinjaman Tergugat II **dalam waktu 12 bulan**, terhitung sejak transaksi : **01 April 2005** sampai dengan **01 April 2006**.

- 8) Bahwa benar, karena Tergugat II belum mengangsur 3 X berturut-turut, berdasarkan uraian di dalam **Surat Perjanjian** yang disepakati dan ditanda tangani bersama, Tergugat I berhak untuk **melelang obyek sengketa** yang dipegangnya. Namun, Tergugat I tidak melakukan lelang tersebut. Melainkan pada bulan Agustus 2005 mendadak Tergugat I minta supaya Tergugat II **melunasi hutangnya seketika** atau **mengalihkan hutangnya ke pihak lain**, sebab Tergugat I berkata **sangat membutuhkan uang**. Tentu saja Tergugat II tidak dapat memenuhi permintaan Tergugat I, sebab perjanjian pelunasan dalam waktu 12 bulan belum jatuh tempo dan jaminan hutang masih dipegang oleh Tergugat I. Dan Tergugat I tidak berkenan memberikan jaminan hutang ke pihak lain





sebelum lunas, walaupun peralihan jaminan tersebut untuk melunasi hutang Tergugat II.

- 9) Kemudian, Tergugat I menyuruh Tergugat II untuk mengajukan kredit ke Bank Maspion saja yang di katakan Tergugat I punya hubungan baik dengannya. Tergugat I **meyakinkan**, bahwa **take over** yang disarankannya melalui Bank Maspion tersebut tidak lain **untuk melunasi hutang Tergugat II** kepada Tergugat I. Mengapa harus di Bank Maspion? Supaya Tergugat I dapat memantau, bahwa **obyek sengketa** yang masih ditangan Tergugat I ketika akan diserahkan kepada Bank Maspion, **saat realisasi kredit bisa langsung diambil Tergugat I** memakai **Surat Kuasa Tergugat II**. Kemudian Tergugat II tinggal mengangsur ke Bank Maspion *tanpa campur tangan Tergugat I* lagi. Itulah saran / pernyataan lesan Tergugat I (sebagai kreditur) kepada Tergugat II (sebagai debitur). Usul tersebut disetujui Tergugat II, sebab jika benar bisa memperoleh plafon kredit dari Bank Maspion sebesar Rp 60.000.000,- saja, sudah cukup untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Pertimbangan Tergugat II : angsuran lebih kecil, bisa diangsur dalam waktu lebih lama.
- 10) Jadi, **pengertian Tergugat II** sesuai saran dan arahan Tergugat I atas kredit di Bank Maspion, adalah : mengalihkan hutang Tergugat II semula kepada Tergugat I beralih berhutang kepada Bank Maspion, atau **take over hutang** dari “kreditur lama” Tergugat I beralih menjadi hutang kepada “kreditur baru”, yaitu PT. Bank Maspion Surakarta. Pada saat itu, jumlah hutang Tergugat II kepada Tergugat I baru senilai : (Rp 37.000.000,- + Rp 5.000.000,- + Rp 10.000.000,-) = Rp 52.000.000,-. Tergugat III sebagai **penjamin hutang Tergugat II** tidak keberatan atas **pengalihan kreditur** tersebut jika harus mengangsur kredit pada PT. Bank Maspion Rp 60.000.000,-. Yang penting, bisa dan cukup untuk melunasi pokok hutang berikut bunga pinjaman Tergugat II pada Tergugat I.
- 11) Awal September 2005, Tergugat I **minta** kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk datang ke kantor Notaris Tergugat IV yang **dikatakan Tergugat I** untuk “menanda tangani” **Surat Kuasa**, syarat **pengambilan uang** di Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang Tergugat II. Kemudian Tergugat II bersama Tergugat III memenuhi permintaan Tergugat I datang ke kantor Tergugat IV. Sesampainya di kantor Tergugat IV, Tergugat I lalu masuk lebih dulu ke kantor Tergugat IV katanya untuk menjelaskan



maksud kedatangannya kepada Tergugat IV. Sekitar 1 jam kemudian Tergugat I baru keluar kantor, selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III diminta masuk.

Sebelum Tergugat II dan Tergugat III masuk ke kantor Tergugat IV, Tergugat I menghampiri dan berpesan dengan berbisik kepada Tergugat II supaya jika ditanya oleh Tergugat IV, Tergugat II diminta menjawab “iya” saja, dengan alasan supaya cepat selesai dan tidak bertele-tele, karena Tergugat I banyak kerjaan dikantornya.

- 12) Bahwa karena “adanya rasa percaya” kepada Tergugat I yang sudah membantu memberi pinjaman, ketika Tergugat II ditanya apapun oleh Tergugat IV dijawab Tergugat II dengan mengiyakan saja. Saat itu hanya terjadi tanya jawab antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan diminta datang lagi untuk menanda tangani Surat Kuasa, karena hari itu belum disiapkan. Tetapi karena Tergugat III harus kembali bekerja di Jakarta, lalu Tergugat III diminta Tergugat IV menanda tangani kertas/blanko yang belum terisi tulisan apa-apa, dengan menunjuk di dalam kertas/blanko tersebut, dimana posisi Tergugat III harus membubuhkan tanda tangannya.
- 13) Bahwa pada 5 September 2005, Tergugat II datang tanpa Tergugat III ke kantor Tergugat IV. Sesampai di kantor Tergugat IV, Tergugat II langsung diminta menanda tangani beberapa surat yang kurang dipahami karena tidak sempat dibacanya, selain hanya mengerti, bahwa “Surat Kuasa” tersebut dimaksudkan agar Tergugat I dapat langsung mengambil realisasi kredit dari PT. Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat I. Dan surat-surat lain selain Surat Kuasa yang ditanda tangannya dikira Tergugat II untuk keperluan proses kredit PT. Bank Maspion, sesuai maksud dan penjelasan Tergugat I beberapa hari sebelumnya.
- 14) Bahwa tanggal 12 September 2005 Tergugat I masih memberi pinjaman ke [d] kepada Tergugat II sejumlah Rp 3.000.000,-. Dan tanggal 16 Nopember 2005 Tergugat I menggenapi janji pinjaman ke Tergugat II, dengan memberi pinjaman ke [e] sejumlah Rp 4.950.000,-. Jadi, hutang Tergugat II kepada Tergugat I totalnya sebesar Rp 59.950.000.-.
- 15) Pada saat memberi pinjaman terakhir (16-11-2005), Tergugat I memberikan Daftar Angsuran yang dikatakan oleh Tergugat I dari PT. Bank Maspion dan harus dibayar atau diangsur oleh Tergugat II.



Bahwa setelah membaca Daftar Angsuran itu, Tergugat II **sangat terkejut**, karena pokok hutang Tergugat II yang tinggal sejumlah **Rp 41.019.238,-** (pokok hutang **Rp 59.950.000,-** telah diangsur **Rp 18.858.762,-**) di “gelembungkan” oleh Tergugat I menjadi **Rp 80.000.000,- tanpa alasan**.

Dan ada kejanggalan ketika Tergugat II mengangsur, tidak atas nama Tergugat II di Bank Maspion, tetapi disuruh mengangsur dan menyetor ke rekening Tergugat I di Bank Maspion Surakarta, yaitu atas nama **Suherman / Arjanto Tjahjadi** dengan rekening nomor : **3021001171**.

- 16) Tergugat II merasa aneh atas sikap Tergugat I tersebut. Karena, apabila permohonan **kredit** pada PT. Bank Maspion di acc dan sudah **cair**, berdasarkan **Surat Kuasa** yang diminta Tergugat I tentunya sudah dapat diambil **untuk pelunasan hutang** kepada Tergugat I, maka seharusnya **urusan hutang piutang** antara Tergugat I dengan Tergugat II **telah selesai**. Tetapi mengapa Tergugat I **masih terlibat dan selalu mengatur kewajiban Tergugat II**?

Maka Tergugat II menanyakan kepada Tergugat I apakah kredit dari PT Bank Maspion sudah cair, dan berapa plafonnya? Dijawab Tergugat I, bahwa kredit sudah cair tanggal 16 Nopember 2005 dan cairnya **Rp 120.000.000,-** seraya memberitahu Tergugat II yang **Rp 80.000.000,-** harus diang-sur Tergugat II dan selisihnya **Rp 40.000.000,-** dipakai Tergugat I lebih dulu. Rp 40.000.000,- menjadi tanggung jawab Tergugat I yang akan dibayarnya kemudian. Informasi seperti itu sangat membingungkan dan menimbulkan kecurigaan Tergugat II.

Alasannya : maksud dan tujuan kredit di PT. Bank Maspion Surakarta memakai agunan Tergugat II semula kan untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat I, yang menurut hitungan dengan plafon kredit Rp 60.000.000,- saja sudah cukup. Tetapi mengapa kredit ditingkatkan menjadi Rp 120.000.000,- dan semua dipakai/dinikmati oleh Tergugat I? Sementara saldo hutang riil Tergugat II cuma **Rp 41.019.238,-** tanpa penjelasan dan persetujuan apapun tahu-tahu hutang tersebut di mark-up Tergugat I menjadi **Rp 80.000.000,-** apalagi penjelasan selisih **Rp 40.000.000,-** dipakai Tergugat I, dimana sebagai jaminan **memakai agunan obyek sengketa milik dan a/n. Tergugat II**.

- 17) Belum lepas rasa penasaran dan herannya, Tergugat II mejadi **panik luar biasa** setelah menerima surat Tergugat I yang intinya, Tergugat II **harus mengosongkan rumah obyek sengketa**, karena **tidak tertib bayar**



angsuran pembelian kembali rumahnya. Tergugat II makin gemetar hampir pingsan ketika Tergugat I mengatakan, jika **obyek sengketa sudah menjadi** miliknya. Tergugat II tidak habis pikir, mengapa sudah mengalihkan hutangnya ke PT. Bank Maspion Cabang Surakarta untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I memakai **Surat Kuasa Tergugat IV**, kok tiba2 **obyek sengketa** dikatakan Tergugat I sudah menjadi miliknya? Bahkan ada kalimat yang tidak dipahami oleh Tergugat II yaitu **membeli kembali obyek sengketa**?

- 18) Jika memang terjadi transaksi jual beli, pada umumnya Tergugat II sebagai penjual **menentukan harga jualnya dan obyek jual beli masih ditanggannya**. Apabila ada transaksi jual beli, Tergugat I sebagai pembeli harus membayar lunas harga obyek sengketa dengan bukti kuitansi yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II selaku penjual, sesuai pasal 1457 KUH Perdata, yang berbunyi : jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Kemudian peralihan hak dilakukan dengan penanda tangan Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli didalam “**Akta Jual Beli**” yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV atau PPAT setempat lainnya.
- 19) Bahwa kenyataannya, Tergugat I sama sekali **tidak membayar harga obyek sengketa**, Tergugat II juga **tidak menjual rumahnya**, sehingga Tergugat II tidak membuat **kuitansi penerimaan uang jual beli dari Tergugat I**. Selain itu, Tergugat II yang dianggap sebagai penjual, **tidak pernah menanda tangani Akta Jual Beli** obyek sengketa dimuka PPAT setempat . Dan “**keabsahan**” jual belinya harus disetujui/ditanda tangani Penggugat sebagai pemilik **harta bersama** obyek sengketa.
- 20) Karenanya, jual beli obyek sengketa yang **dikehendaki Tergugat I** menggunakan tipu-daya dan rekayasa **Surat Kuasa** yang semula dikatakan sebagai syarat pengambilan realisasi kredit di Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang Tergugat II kepadanya, ternyata **Surat Kuasa Tergugat IV** adalah untuk mengalihkan hak obyek sengketa. Skenario penipuan itu baru diketahui belakang-an, bahwa **Surat Kuasa** tersebut merupakan jebakan Tergugat IV dengan cara terlebih dahulu membuat **Surat Pernyataan** (surat-surat lain yang ditanda tangani Tergugat II) **bukan atas kehendak dan sama sekali bukan atas**



**permintaan Tergugat II.** Padahal Surat Pernyataan tersebut sepihak yang berisi **Tergugat II** menyatakan telah menerima pembayaran Rp 75.000.000,- (tanpa adanya kuitansi). Bahwa “Surat Pernyataan” menerima uang Rp 75.000.000,- yang ditanda tangani **Tergugat II** tersebut **tidak nyata** karena tidak **ada bukti pembayaran yang diakui sah oleh Tergugat II.** Apalagi Surat Pernyataan itu ditanda tangani **Tergugat II** tanggal 05-09-2005, padahal **munculnya nominal Rp 75.000.000,-** terjadi dalam **Akta Jual Beli no. 624/2005** tanggal 14-10-2005, yang dilakukan oleh **Tergugat I** sendiri pada 39 hari setelah “Surat Pernyataan” dan “Surat Kuasa” yang dibuat **Tergugat IV** ditanda tangani oleh **Tergugat II** di kantor **Tergugat IV.**

Fakta lain, **Tergugat IV** berusaha untuk **merahasiakan** Surat Pernyataan yang dipakainya sebagai dasar membuat Surat Kuasa no. 3815/LG/2005, supaya tidak diketahui dan tidak bisa dipelajari oleh **Tergugat II.** Terbukti, bahwa ketika perkara ini muncul, **Tergugat II** minta copy atau salinan Surat Pernyataan yang ditanda tangannya sebagai bukti di Pengadilan, permintaan itu **ditolak** dan **tidak diberikan oleh karyawan**nya, **dengan alasan dilarang oleh Tergugat IV.** Mengapa **Tergugat IV** takut memberikan salinan/copy yang dibutuhkan **Tergugat II** yang jelas punya legal standing dalam surat itu? Soalnya, sejak penanda tangan berkas-2 (05-09-2005), **Tergugat IV** **tidak memberi salinan atau copy “Surat Pernyataan”** maupun **“Surat Kuasa”** yang ditanda tangani **Tergugat II** (sebagai pihak), membuktikan ada indikasi **kecurangan** yang disembunyikan.

21) Bahwa tidak benar sama sekali jika **Penggugat** menyebut **Tergugat II** menjual obyek sengketa kepada **Tergugat I** melalui Surat Kuasa **Tergugat IV.** Karena penanda tangan **Tergugat II** pada semua berkas yang di sodorkan oleh **Tergugat IV** pada tanggal (05-09-2005) keterangannya :

- Penanda tangan **Surat Kuasa** oleh **Tergugat II** atas **bujuk rayu Tergugat I,** dengan alasan : sebagai cara mengambil uang realisasi kredit PT. Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I.** Faktanya, Surat Kuasa tersebut adalah **Surat Kuasa Menjual** untuk mengalihkan hak obyek sengketa **Tergugat II** ke **Tergugat I,** Sedangkan kredit di PT. Bank Maspion Surakarta, semua diambil untuk diri **Tergugat I** sendiri.





- Karena tidak ada pembayaran, Tergugat IV **menyelipkan** "Surat Pernyataan" Tergugat II bersama-sama berkas "Surat Kuasa", yang berisi pengakuan Tergugat II telah menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp 75.000.000,- agar ditanda tangani pula oleh Tergugat II selanjutnya digunakan sebagai dasar terbitnya **Surat Kuasa Menjual**. Kare-nanya, ketika mau masuk ke kantor Tergugat IV, Tergugat I sudah me-wanti-2 kepada Tergugat II supaya mengatakan "IYA" saja jika ditanya Tergugat IV.
  - **Surat Pernyataan** dan **Surat Kuasa** sama sekali **bukan atas kehendak** dan atas permin-taan Tergugat II, melainkan atas kehendak Tergugat I dan untuk kepentingannya sendiri.
- 22) Untuk mencari kebenaran ucapan Tergugat I bahwa **obyek sengketa** kini telah menjadi miliknya, Tergugat II minta Keterangan Pendaftaran Tanah. Dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) **no. 81/2006** tanggal **27 Nopember 2006** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar menerangkan, bahwa **obyek sengketa** telah terdaftar a/n. Tergugat I dan sedang dalam proses pembebanan Hak Tanggungan HT no. 213/2005 PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta.
- 23) Dari SKPT tersebut baru diketahui Tergugat II, jika ternyata **obyek sengketa** telah dibalik nama oleh Tergugat I **tanpa sepengetahuan** dan **seijin** Tergugat II. Dan ketika Tergugat II minta klarifikasi ke Tergugat IV tentang Surat Kuasa yang dibuatnya? Dijawab Tergugat IV, bahwa Surat Kuasa yang ditanda tangani Tergugat II dan Tergugat III adalah untuk menjual atau mengalihkan hak obyek sengketa, berdasarkan Surat Pernyataan yang ditanda tangani Tergugat II pada tanggal 05-09-2005 bersamaan dengan penanda tangan Surat Kuasa no. 3815/LG/2005.
- 24) Tergugat II menyatakan, bahwa Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat IV merupakan **jebakan**, apalagi Tergugat III menanda tangani surat yang masih kosong (blanko kosong) **sebelum** tanggal 05-09-2005, sedang Tergugat II menanda tangani banyak berkas yang tidak dibacanya 05-09-2005. Jadi, apabila tanda tangan Tergugat III dinyatakan tertanggal 05-09-2005 **waktunya jelas dipalsukan**
- 25) Bahwa dalam Surat Pernyataan dibuat Tergugat IV yang sampai saat ini tidak di ketahui Tergugat II dikatakan telah menjual obyek sengketa serta dinyatakan telah menerima uang Rp 75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta



rupiah), tetapi tanpa adanya bukti kwitansi penerimaan uang sebagai pembayaran jual beli obyek sengketa Rp 75.000.000,- yang dibuat dan di tanda tangani diatas meterai cukup oleh Tergugat II, merupakan manipulasi data di dalam Akta Otentik oleh Tergugat IV. Dalam hal ini Tergugat IV sebagai Notaris melakukan intervensi terhadap pengesahan harga obyek sengketa yang bukan menjadi kewenangannya dalam pembuatan Akta Otentik berupa Surat Pernyataan Tergugat II, alasannya :

- “Surat Pernyataan” sebagai pernyataan sepihak Tergugat II (05-09-2005) tersebut **bukan atas kemauan/permintaan Tergugat II**, tetapi dibuat atas prakarsa Tergugat IV sendiri. Dimana surat pernyataan tersebut dimintakan tanda tangan Tergugat II tanpa penjelasan, inilah yang menurut Tergugat II merupakan jebakan.
- Sebagai PPAT yang mengetahui harga pasaran tanah/rumah di wilayahnya, menyetujui harga obyek sengketa jauh dibawah standar harga pasaran, yaitu Tergugat IV berani mengukuhkan Rp 75.000.000,- sebagai harga penjualan obyek sengketa Tergugat II. Hal tersebut sangat tidak masuk akal, karena PT. Bank Maspion Surakarta saja berani memberi kredit kepada Tergugat I atas obyek sengketa yang diagunkan sampai Rp 120.000.000,-. Mana mungkin harga jual Notaris/PPAT Karanganyar jauh di bawah nilai appraisal Bank?

26) Apabila Tergugat I dan Tergugat IV tetap menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah menerima pembayaran jual beli sebesar Rp 75.000.000,- sebagai dasar dibuatnya Surat Kuasa Menjual :

- a. Perlu kiranya diperhatikan, bahwa “kompetensi” Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 tersebut **dibuat atas kehendak Tergugat I bukan atas permintaan Tergugat II atau Tergugat III**. Sehingga **pada waktu** “Surat Kuasa Menjual” ditanda tangani, **tanpa sebab yang halal**. Karena “obyek sengketa” yang menjadi **pokok** dalam Surat Kuasa Menjual **masih ber-status sebagai jaminan hutang** yang dipegang Tergugat I. Lalu kemudian baik Tergugat II maupun Tergugat III tak pernah menerima uang Rp 75.000.000,- dari Tergugat I maupun Tergugat IV sebagai bukti jual beli obyek sengketa. Apabila Tergugat I memang benar membayar, **tentunya memiliki bukti pembayarannya berupa kuitansi yang ditulis dan di tanda-tangani diatas meterai oleh Tergugat II**. Nyatanya, kuitansi itu tidak ada. Sehingga **Surat Kuasa** no. 3815/LG/2005



dibuat berdasarkan **Surat Pernyataan** yang ditanda tangani Tergugat II hanyalah asumsi, bukan merupakan fakta hukum, sehingga **Surat Pernyataan** yang dipungkiri oleh Tergugat II tersebut **tidak mempunyai landasan hukum** atau **tidak sah**.

- b. Jika Tergugat II dinyatakan Tergugat I dan Tergugat IV telah menerima Rp 75.000.000,-, mohon dilihat “time-line”nya (waktu kejadiannya). Munculnya angka Rp 75.000.000,- tersebut terjadi pada saat **Akta Jual Beli no. 624/2005** tanggal **14 Oktober 2005**, dimana Tergugat I sebagai **pembeli** disebut membayar obyek sengketa seharga Rp 75.000.000,- kepada Tergugat I sendiri, sebagai **penjual**. Jadi, nominal Rp 75.000.000,- jika benar ada, adalah transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat I sendiri. **Trus mana bukti bahwa Tergugat II menerima uang Rp 75.000.000,-?** Apakah hanya berdasar “Surat Pernyataan” yang dibuat Tergugat IV dan **jelas2 di sangkal oleh Tergugat II**, tetap di anggap Tergugat II telah menerima pembayaran Rp 75.000.000,- oleh Tergugat I dan Tergugat IV?

Jika Tergugat II benar2 menerima uang Rp 75.000.000,- dari Tergugat I tentu membuat dan menanda tangani kuitansi penerimaannya dan **kuitansi yang dibuat dan ditanda tangani diatas meterai cukup oleh Tergugat II jelas + pasti diminta oleh Tergugat I**. Tetapi nyatanya, Tergugat I tidak punya kuitansi Rp 75.000.000,- karena Tergugat I memang **tidak pernah membayar pembelian** obyek sengketa. Jika diperhatikan, AJB no. 624/2005 berisi jual beli obyek sengketa seharga Rp 75.000.000,- terjadi pada tanggal **14-10-2005**, sedang Surat Pernyataan Tergugat II terjadi pada tanggal **05-09-2005**. Jadi, 39 hari sebelum transaksi AJB 624/2005, telah direkayasa terbitnya “Surat Pernyataan”, yang menyebut bahwa Tergugat II mengakui menerima pembayaran jual beli obyek sengketa Rp 75.000.000,-.

Jadi, jelas dan nyata, bahwa “Surat Pernyataan Tergugat II” **05-09-2005** dibuat sebagai dasar untuk mendukung keabsahan “Surat Kuasa Menjual” bagi Tergugat I, merupakan sebab terlarang yang bertentangan dengan hukum, Pasal 1320 KUH Perdata.

- c. Dalam hal ini, Tergugat I dengan bantuan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebab **manipulasi** tersebut diatas telah mengakibatkan **beralihnya hak atas tanah**



SHGB no. 532 a/n Tergugat II menjadi a/n. Tergugat I, sangat merugikan Tergugat II.

27) Bahwa Tergugat I dalam upayanya meminta Tergugat II dan Tergugat III untuk menanda tangani Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 menggunakan **bujuk rayu dan rangkaian kata2 bohong**, yaitu :

❖ **Bujuk rayu 1** : Empat bulan dari 12 bulan kesepakatan hutang piutang, Tergugat II diminta untuk melunasi piutang Tergugat I dengan cara **take over** melalui Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Tergugat I sejumlah Rp 60.000.000,-.

❖ **Bujuk rayu 2** : Tergugat II diminta untuk melunasi hutang sebelum jatuh tempo dan di arahkan pengajuan kredit ke Bank Maspion dengan syarat **memberi Surat Kuasa**. Tergugat II dibujuk supaya menanda tangani Surat Kuasa di kantor Tergugat IV dengan pesan, bila ditanya Tergugat IV, Tergugat II **diminta mengiyakan saja**, supaya cepat selesai. Karena percaya telah menolongnya, Tergugat II tunduk pada saran dan arahan Tergugat I.

➤ **Kebohongan 1** : Pengajuan kredit di Bank Maspion dengan jaminan obyek sengketa semula dikatakan Tergugat I untuk melunasi hutang Tergugat II Rp 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) di mark-up menjadi Rp 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) yang digunakan oleh dan untuk kepentingan Tergugat I sendiri, **tidak untuk melunasi hutang** Tergugat II kepadanya, tidak seperti ucapan Tergugat I sebelum kejadian.

➤ **Kebohongan 2** : **Surat Kuasa** yang ditanda tangani oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I dikatakan untuk mengambil pencairan kredit di PT. Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang Tergugat II ternyata disalah gunakan untuk **mengalihkan hak** atau **menjual** kepada Tergugat I tanpa adanya pembayaran satu rupiahpun.

28) Bahwa karena **obyek sengketa** yang diserahkan Tergugat II kepada Tergugat I sebagai jaminan hutang yang belum jatuh tempo telah dimanipulasi menjadi jual beli, maka jelas bahwa Tergugat I telah melanggar ketentuan pasal 1154 KUH Perdata, yang berbunyi : *dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya*. **Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan**



**ketentuan ini adalah batal.** Sebagai jawaban Tergugat II terakhir : bahwa apapun situasi dan kondisinya, Tergugat II tidak pernah melakukan jual beli obyek sengketa dengan Tergugat I, sebab Tergugat I tidak pernah memberi uang/membayar apapun kepada Tergugat II, selain memberi pinjaman yang diakui oleh Tergugat II tersebut dalam jawaban nomor 7. Jadi, **jual beli obyek sengketa tanpa adanya pembayaran, adalah jual beli fiktif belaka.**

- 29) Bukti bahwa Tergugat II **tidak mengakui peralihan hak obyek** sengketa yang telah dibalik nama Tergugat I secara melawan hukum, Tergugat II melaporkan perbuatan **penipuan** dan **penggelapan** Tergugat I melalui Polres Sukoharjo, Polresta Surakarta dan Polwil Surakarta, tetapi semuanya dilimpahkan ke Polres Karanganyar yang sampai sekarang tidak ada kelanjutannya dan tidak menerima penghentian perkaranya. Itulah **upaya hukum Tergugat II dalam mencari keadilan** di tahun 2006 sampai dengan tahun 2012.

Kecuali pidana, Tergugat II juga melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sukoharjo sambil melakukan **blokir** obyek sengketa, tapi Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut juga tidak berwenang menanganinya, tertuang dalam Putusan Perkara Perdata nomor : 02/PDT.G/2007/PN.SKH.

- 30) Sampai akhirnya Tergugat II menemukan bukti baru, bahwa **ijin Hak Guna Bangunan obyek sengketa habis masa berlakunya sejak tanggal 24 April 2019** dan Tergugat I **tidak mungkin dapat memperbaharui ijin Hak Guna Bangunannya** maupun ditingkatkan menjadi hak milik, sebab syarat permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan harus membuat pernyataan diatas meterai dan diketahui oleh pamong setempat, bahwa SHGB no 532 dikuasai Tergugat I selama 20 tahun berturut-turut. Padahal, sejak beralihnya hak (14-10-2005), Tergugat I tidak pernah menguasa-sai obyek sengketa biarpun hanya sedetik. Dengan kadaluwarsanya Hak Guna Bangunan obyek sengketa yang tidak dapat diperpanjang dan tidak bisa di perbaharui oleh Tergugat I, maka sertifikat HGB no. 532 yang dipegang Tergugat I tersebut sudah mati dan tidak berlaku lagi.
- 31) Bahwa materi gugatan Penggugat seperti yang diuraikan dalam positanya adalah **benar**, kecuali tuduhan Tergugat II sengaja menanda tangani **Surat Kuasa Tergugat IV bersama tanda tangan Tergugat III dalam Surat Kuasa Tergugat IV bermaksud mengalihkan hak obyek sengketa.** Yang





benar adalah : **berdasarkan pernyataan lesan Tergugat I** bahwa **Surat Kuasa Tergugat IV** hanya sebagai syarat permohonan kredit **Tergugat II** pada PT. Bank Maspion Surakarta untuk melunasi hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I**. Sedang **Tergugat III** turut menanda tangani Surat Kuasa **Tergugat IV** hanya sebagai pihak yang turut bertanggung jawab mengangsur/membayar kredit **Tergugat II** pada PT. Bank Maspion Surakarta, tiada maksud selainnya.

Jika akhirnya yang terjadi adalah peralihan hak berdasarkan **Surat Kuasa Tergugat IV**, berarti **Tergugat I** lah yang bermaksud dan bertujuan demikian. Karena semua perbuatan hukum ini untuk kepentingan **Tergugat I** yang tidak diketahui oleh **Tergugat II**, sebab **Tergugat I menjebak Tergugat II untuk bertanggung jawab membayar kreditnya di PT. Bank Maspion Surakarta Rp 120.000.000,-** Itulah maksud dan tujuan **Tergugat I** merekayasa jual beli obyek sengketa yang sebenarnya. Bahkan apabila **Tergugat II** melunasi hutang **Tergugat I** di PT. Bank Maspion Surakarta, tidak menutup kemungkinan **Tergugat I** tetap mengusir paksa **Tergugat II**, karena obyek sengketa sudah terdaftar atas namanya.

Berdasarkan kronologi yang sebenarnya terjadi seperti **Tergugat II** uraikan tersebut diatas, **Tergugat II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini untuk mengadili dan membe-ri putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah dan berharga **Kutipan Akta Perkawinan** yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Surakarta, nomor : NAS./195/1983 tanggal 18 Juni 1983 dan telah di sahkan oleh Pengadilan Negeri Sura-karta, pada tanggal 22 Juni 1983.
2. Menyatakan sah dan berharga **Surat Nikah Gereja Tergugat II** dengan **Tergugat III** tahun 1994.
3. Menyatakan “**Surat Perjanjian**” Hutang Piutang yang ditanda tangani bersama oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** tertanggal 1 April 2005, adalah **sah menurut hukum**.
4. Menyatakan tanda terima **jaminan hutang** berupa sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532 a/n. Christina yang terurai dalam tanda terima dengan Kop Surat : **Kopkar Mega Warna Mandiri**, no. induk : **00015/01/IV/2005**, tertanggal **01 April 2005** adalah **sah menurut hukum**.



5. Menyatakan dalam hukumnya, bahwa **peralihan hak** terhadap obyek sengketa SHGB no. 532 a/n. Christina atas kehendak Tergugat I yang **dahului adanya hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II yang belum jatuh tempo**, merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.
6. Menyatakan bahwa **Akta Jual Beli** nomor 624/2005, tertanggal 14 Oktober 2005 berdasarkan Surat Kuasa no. 3815/LG/2005 yang terbit berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II 05-09-2005 **tanpa adanya sebab yang halal, harus dinyatakan batal demi hukum**.
7. Menyatakan **obyek sengketa** a/n Tergugat II yang beralih menjadi a/n Tergugat I dan terdaftar menjadi a/n PT. Bank Maspion Indonesia berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta merupakan **harta bersama Penggugat dengan Tergugat II** yang belum dibagi.
8. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan **obyek sengketa** Sertifikat HGB no. 532 meskipun sudah tidak berlaku lagi atau sudah mati karena kadaluwarsa kepada yang berhak, seperti semula sebelum terjadinya peralihan hak kepada Tergugat I.

Atau apabila Pengadilan Negeri Karanganyar berpendapat lain, mohon putusan yang adil benar.

Demikian jawaban Tergugat II dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat III memberikan jawaban** pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa **Tergugat III** memang berhubungan serius dengan **Tergugat II** sejak tahun 1992, dan jika ke Solo tinggal di rumah **Tergugat II** Jalan Melati XVII blok F. 729 di Baturan Indah, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar. Kemudian **Tergugat III** menikah di gereja dengan **Tergugat II** di tahun 1994.
2. Bahwa tidak benar **Tergugat III** menanda tangani Surat Kuasa yang dibuat oleh **Tergugat IV** pada 05 September 2005 itu **bermaksud untuk mengalihkan hak atau menjual obyek sengketa yang bukan miliknya**. Sebab, ketika **Tergugat III** pertama kali mengunjungi kediaman **Tergugat II** ditahun 1992, **Tergugat II** sudah menempati rumah obyek sengketa tersebut bersama kedua orang tua dan kedua anak-anaknya.
3. Bulan April di tahun 2005, **Tergugat III** mengetahui bahwa **Tergugat II** mempunyai hutang kepada **Tergugat I** sekitar Rp 60.000.000,- dengan agunan sertifikat HGB no. 532 a/n. **Tergugat II (obyek sengketa)**, dimana **Tergugat III** sebagai suami bertanggung jawab untuk **mengangsur hutang Tergugat II kepada Tergugat I sampai lunas**.



4. September tahun 2005, **Tergugat III** bersama **Tergugat II** diminta oleh **Tergugat I** untuk datang ke kantor Notaris **Tergugat IV** untuk mengalihkan hutangnya ke pihak lain, sebab **Tergugat I sangat membutuhkan uang**. Tehnisnya, pertama : **Tergugat II** diminta dengan sangat oleh **Tergugat I** untuk mengajukan kredit ke PT. Bank Maspion Surakarta yang prosesnya akan dibantu **Tergugat I**. Kedua : Rekomendasi **Tergugat I** dalam mengalihkan piutangnya ke PT. Bank Maspion Surakarta, supaya ketika menyerahkan obyek sengketa sebagai jaminan, **Tergugat I** bisa memonitor penyerahan jaminan berupa obyek sengketa yang dipegangnya (sebagai jaminan hutang **Tergugat II**) sehingga dapat langsung mengambil uang realisasi kredit PT. Bank Maspion Surakarta tersebut sebagai pelunasan hutang **Tergugat II**. Untuk itu, **Tergugat I** perlu mendapat SURAT KUASA pengambilan uang dari **Tergugat III** dan **Tergugat II**. Jadi keperluan **Tergugat III** dan **Tergugat II** datang ke kantor **Tergugat IV** untuk menanda tangani Surat Kuasa kepada **Tergugat I** untuk pengambilan uang kredit PT. Bank Maspion Surakarta sebagai pelunasan hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I, bukan untuk keperluan jual-beli**.
5. Bahwa karena **Tergugat III** hanya berstatus sebagai penanggung jawab hutang istrinya **Tergugat II**, ketika dimintai tanda tangan oleh **Tergugat IV** yang disebut sebagai cara melunasi hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I** bersedia, meski dalam formulir yang masih kosong (blanko kosong) dengan alasan : Draft Surat Kuasa belum sempat dibuat. Jadi, Surat Kuasa tersebut diberikan kepada **Tergugat I** untuk menarik/mengambil uang dari kredit di PT. Bank Maspion Surakarta sebagai pelunasan hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I**. Karena dijelaskan oleh **Tergugat I** hanya pengalihan kreditur dari **Tergugat I** beralih ke PT. Bank Maspion Surakarta, **Tergugat III** bersedia membubuhkan tanda tangan dalam Surat Kuasa sebagai penanggung hutang.
6. Bahwa kejadian setelah itu, **Tergugat III** tidak mengetahuinya. Termasuk tidak mengeta-hui penggunaan Surat Kuasa yang sudah ditanda tangannya, sebab tanda tangan **Tergugat III dibubuhkan sebelum ada tulisannya**. Di kemudian hari, tepatnya tanggal 27 November 2006 baru diketahui isi dan maksud Surat Kuasa yang ditanda tangannya tidak lain bermaksud mengalihkan hak atas tanah **Tergugat II**. Andaikata tidak dibohongi **Tergugat I** dan sebelumnya **Tergugat III** mengetahui bahwa



Surat Kuasa yang diminta **Tergugat I** sesungguhnya bermaksud untuk mengalihkan hak obyek sengketa, tentu saja **Tergugat III tidak akan mau tanda tangan dan menyetujui**, sebab peralihan hak sertifikat HGB no. 532 a/n. Christina bukanlah kewenangannya dan **Tergugat III** hanya bertanggung jawab terhadap beban hutang istrinya, **Tergugat II**.

7. Bahwa Desember tahun 2005 sampai dengan bulan Agustus 2006, **Tergugat III** memang benar pernah memberikan uang sekitar Rp 2.000.000,- an per bulan untuk mengangsur hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I**. Namun setelah bulan Agustus 2006 **Tergugat II** tidak minta uang untuk mengangsur lagi, dikarenakan apa **Tergugat III** tidak mengetahui.
8. Selanjutnya, yang di ketahui **Tergugat III** adalah, bahwa istrinya, **Tergugat II** melapor-kan **Tergugat I** ke Polisi dan melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sukoharjo.
9. Bahwa **Tergugat III** setelah mempelajari perkara ini, memang aneh. Mengapa hanya ka-rena **Tergugat II** berhutang kepada **Tergugat I** yang disepakati pelunasannya 12 bulan, mendadak bulan keempat setelah menerima pinjaman pertama, menjadi jual beli yang disebabkan adanya tandatangan **Tergugat III** yang dianggap sah sebagai satu-satunya suami Tergugat II dalam Surat Kuasa **Tergugat IV** ?

Padahal, setahu **Tergugat III**, penanda tangan Surat Kuasa di kantor **Tergugat IV** atas permintaan **Tergugat I**, disebut sebagai pengalihan hutang atau **take over** hutang **Tergugat II** semula kepada **Tergugat I**, dialihkan ke kreditur baru yaitu **Bank Maspion**.

10. Pengertian **Tergugat III**, jika kredit di PT. Bank Maspion Cabang Surakarta sudah cair, tentunya untuk melunasi hutang **Tergugat II** kepada **Tergugat I** yang otomatis diambil **Tergugat I** menggunakan Surat Kuasa. Tetapi mengapa **Tergugat II** harus mengangsur ke rekening **Tergugat I** di Bank Maspion sejumlah pokok Rp 80.000.000,- yang sebetulnya sisa hutang **Tergugat II** tinggal sekitar Rp 41.000.000,- an saja? Pada akhirnya, **Tergugat I** malah mengusir **Tergugat II** karena mengaku obyek sengketa adalah miliknya.
11. Bahwa keheranan **Tergugat III** masih berlanjut, sebab **Tergugat II** dan **Tergugat III** sudah mengalihkan piutang **Tergugat I** ke PT. Bank Maspion Surakarta, tetapi mengapa **Tergugat I** tetap menagih hutang kepada **Tergugat II**, padahal **Tergugat I** sendiri yang menikmati seluruh realisasi kredit dari PT. Bank Maspion Surakarta?



12. Kesimpulannya, tanda tangan **Tergugat II** dan **Tergugat III** di kantor **Tergugat IV** yang diminta oleh **Tergugat I** bermaksud memperdaya dan menipu **Tergugat II**.
13. Sebab, setelah kredit **memakai agunan sertifikat HGB no. 532** cair dan nyatanya semua diambil dan dipakai **Tergugat I**, hubungan hukum **Tergugat I** dengan **Tergugat II** sudah putus, dan **Tergugat II** sudah tidak mempunyai sangkut paut dengan **Tergugat I** lagi. Tetapi, nyatanya **Tergugat I** masih terlibat hubungan hukum dengan **Tergugat II** bahkan mengancam **Tergugat II** untuk mengosongkan obyek sengketa, berarti ada sesuatu yang tidak benar telah di perbuat oleh Tergugat I.
14. Jika perkara ini benar merupakan transaksi jual beli, mestinya ketika **Tergugat II** dan **Tergugat III** hadir bersama **Tergugat I** dihadapan **Tergugat IV** harusnya dilakukan jual beli melalui **AKTA JUAL BELI yang sah** dihadapan PPAT setempat. Syarat sahnya jual beli obyek sengketa adalah : 1. **Ada subyek** : memuat kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli. 2. **Ada obyek** : obyek sengketa sah yang akan di per jual belikan. 3. **Ada harga** : transaksi jual beli harus ada pembayaran lunas. 4. **Dihadapan Pejabat** : transaksi dilakukan dimuka PPAT. Tetapi **Tergugat I tidak membayar sama sekali** yang menyalahi syarat nomor 3. Mana mungkin jual beli obyek sengketa tanpa adanya pembayaran? Namanya saja jual beli, bagaimana bisa pembeli tidak membayar barang yang dibelinya?
15. Karena terkendala syarat jual beli nomor 3 tersebut diatas, maka **Tergugat I** membuat skenario peralihan hak melalui Surat Kuasa **Tergugat IV** yang diminta **Tergugat I** digunakan untuk mengelabui **Tergugat II** supaya jual beli tetap berlangsung secara diam-diam, tanpa membayar dan tanpa sepengetahuan dan seijin **Tergugat II**.
16. Bahwa untuk memuluskan skenario diatas, **Tergugat I** memakai alibi bahwa **Tergugat I** menyatakan telah membayar jual beli obyek sengketa Rp 75.000.000,- pada **Tergugat II**, dimana pernyataan tersebut **hanyalah fiktif belaka**. Dan supaya pengakuan transaksi Rp 75.000.000,- tersebut valid, maka dengan bantuan **Tergugat IV**, **Tergugat IV** membuat Surat Pernyataan Tergugat II yang bukan kehendak atau atas permintaan **Tergugat II**, menyatakan bahwa **Tergugat II** mengakui menerima uang Rp 75.000.000,-. Rekayasa dan manipulasi akta otentik tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. **Tergugat I HANYA BERLINDUNG DIBAWAH KE ABSAHAN SURAT**





KUASA YANG DIBUAT **Tergugat IV** yang terlanjur ditanda tangani **Tergugat III** dan **Tergugat II** yang diterbitkan dengan ALASAN PENUH **KEPALSUAN DAN PENIPUAN**, yaitu : **JUAL BELI TANPA MEMBAYAR.**

17. **Berhubung Tergugat III** tidak mempunyai hubungan hukum langsung tetapi dilibatkan dalam perkara ini, maka perkenankan **Tergugat III** memohon putusan kepada Yang Mu-lia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk mengabulkan permohonan Tergugat III.

Permohonan **Tergugat III** adalah **mendukung Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat**, mohon kearifan dari lubuk hati yang paling dalam Majelis Hakim Yang Mulia, semoga berkenan mengabulkan **Seluruh Item Gugatan Penggugat**, karena kebenaran materinya memang begitu.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat IV memberikan jawaban** pada pokoknya sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa mengingat dalam suatu sengketa perdata haruslah dapat menyelesaikan suatu sengketa antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya, sebagaimana dalam hukum (According to the law/due process of law), adil (fair and just trial) yang dapat diselesaikan secara tuntas permasalahan dalam perkara Aquo, yang tidak menimbulkan kekaburan dan atau menimbulkan permasalahan baru di antara pihak-pihak yang bersengketa yang diperiksa dan diputus.
2. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan didapatnya keadilan baik terhadap Penggugat maupun Tergugat, yang telah menimbulkan problematik Yuridis yang harus diselesaikan secara tuntas dan menurut hukum yang berlaku dan untuk tidak menimbulkan suatu putusan yang tumpang tindih (Over laping) dan saling bertolak belakang kelak, yang memungkinkan semakin kompleksnya permasalahan dalam perkara Aquo. Secara komprehensif dan tuntas yang dapat merugikan semua pihak dalam permasalahan dimaksud dan guna menetapkan hak-hak pihak yang terlibat atas perkara tersebut adalah sangat esensial dan merupakan *Conditio Sine Quonon* dengan suatu penyelesaian secara komprehensif dan tuntas permasalahan perkara Aquo.
3. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara Aquo masih **premature**, dimana dalam gugatan aquo, yang pada intinya mempersoalkan masalah



mengenai Obyek Sengketa yaitu: sebuah Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Nlok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah, **sedangkan** disisi lainnya dalam Perkara No.301/Pdt/2022/PT.SMG Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Perkara No.74/Pdt.G/2021/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar yang saat ini sedang dalam proses Kasasi, dengan Obyek Sengketa yang sama yaitu Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Nlok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah, maka agar tidak terjadi pertentangan atau bertolak belakang satu sama lainnya, sudah seharusnya kalau Penggugat lebih dahulu menunggu putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara nomor. No.301/Pdt/2022/PT.SMG Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Perkara No.74/Pdt.G/2021/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar, terlebih dahulu, barulah mengajukan kembali terhadap Tergugat IV untuk dimasukkan dalam gugatan baru, dan itupun masih harus dibuktikan lagi apakah yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum.

4. Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan oleh Penggugat dengan memasukkan gugatan yang sama, sementara gugatan yang terdahulu sedang upaya hukum Kasasi dan belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka gugatan yang demikian haruslah dikwalifikasikan tidak memenuhi tatacara pengajuan surat gugatan, sehingga haruslah dinyatakan Prematur, oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).
5. Bahwa dalam Posita maupun Petitum Penggugat yang meminta pembagian harta bersama sedangkan dalam perihalnya menyatakan adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal ini jelas jelas kalau gugatan Penggugat merupakan gugatan yang Kabur, tidak jelas, yang seharusnya Penggugat tidak mencampurkan lebih dahulu antara Perbuatan Melawan hukum dengan gugatan Pembagian harta bersama, oleh Karenanya gugatan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).
6. Bahwa gugatan Penggugat yang cenderung menyatakan kalau Tergugat I yang telah melakukan perbuatan Melawan Hukum, padahal diketahui adanya peralihan atas obyek sengketa yaitu dari nama Tergugat II



menjadi nama Tergugat I, tentunya telah melalui prosedur yang diatur dalam perundang-undangan, dimana dalam peralihan tersebut, oleh Tergugat II telah menyatakan kalau Obyek Sengketa tersebut diperoleh dari Perkawinannya dengan Paulus Polie yang merupakan suaminya yang Sah, sehingga peralihan atas obyek Sengketa tersebut telah mendapat persetujuan dari suaminya, incasu Paulus Polie, hal ini sesuai dengan dokumen-dokumen tertulis maupun keterangan dari Tergugat II sendiri, dan bila hal yang demikian tentunya merupakan kewenangan dari Pengadilan Pidana bukan perdata untuk membuktikan kebenaran dari apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II saat peralihan Obyek sengketa tersebut dilakukan, oleh karenanya Pengadilan Negeri Karanganyar (dalam Perdata) haruslah dinyatakan tidak berwenang sebelum adanya Putusan Pidana terlebih dahulu.

7. Bahwa dalil-dali dari Penggugat yang hanya menyatakan menikah dengan Tergugat II pada tanggal 18 Juni 1983 sebagaimana telah dicatatkan dalam Akta Perkawinan No. Nas/195/1983 kemudian mempunyai anak yang bernama:

- a. YOSSI SAHID ADHI PERMADI lahir di Solo, tanggal 25-03-1985;
- b. POPPY DWIJAYATHI lahir di Solo, tanggal 16-07-1987;

Sedangkan dalam Kartu Keluarga yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV anak anaknya dari Tergugat II dengan Paulus Polie, selain kedua anak diatas ditambah dengan anak yang bernama:

- c. CHYNTIA PRISCILIA POLIE lahir di Solo, tanggal 28-08-1992;

Dimana CHYNTIA PRISCILIA POLIE kini dijadikan sebagai Pihak dalam Perkara ini, yaitu sebagai Tergugat III, sedangkan YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATHI, sama sekali tidak masuk sebagai Pihak dalam Perkara ini, padahal YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATHI dalam Kartu Keluarga sudah dengan sangat jelas tercantum merupakan anak dari Paulus Polie, oleh karenanya dengan tidak ditariknya YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATHI dalam Gugatan ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, maka Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang subyek hukum (*Exeption Plurius LitisConsortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).



8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat, yang telah diterangkan oleh Penggugat bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat II telah membeli Obyek Sengketa, padahal saat proses jual beli terjadi, Tergugat II bersama dengan suami Tergugat II yang bernama Tuan Paulus Polie, yang telah hadir dikantor Tergugat IV yang saat itu sebenarnya adalah telah membuat Surat Kuasa Menjual tertanggal 05-09-2005 dan Surat Pernyataan mengenai Obyek Sengketa tersebut tertanggal 05 September 2005 yang menyatakan Obyek Sengketa tersebut merupakan Harta Bersama antara Tergugat II dengan Tuan Paulus Polie dengan demikian tidak ditariknya YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATHI dalam Kartu Keluarga sudah dengan sangat jelas tercantum merupakan anak dari Paulus Polie dalam Gugatan ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, maka Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang subyek hukum (*Exeption Plurius LitisConsortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
9. Bahwa demikian juga dalil-dalil Penggugat telah diterangkan oleh Penggugat bahwa kemudian Obyek Sengketa tersebut dijaminkan ke Bank Maspion Cabang Surakarta, dengan demikian tidak ditariknya Bank Maspion Cabang Surakarta dalam Gugatan ini, maka Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang subyek hukum (*Exeption Plurius LitisConsortium*), Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
10. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadinya peralihan hak obyek sengketa oleh **Tergugat I yang tidak melibatkan dan tanpa seijin Penggugat, sangat merugikan Penggugat, sebab diam diam telah melanggar hak + merampas 'Harta Bersama' nya**, hal ini merupakan dalil adanya suatu Penggelapan dan Pemalsuan yang telah dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II oleh karenanya haruslah terlebih dahulu dibuktikan melalui Putusan Pidana terlebih dahulu sebelum masuk dalam ranah gugatan ini, oleh karenanya Pengadilan Negeri Karanganyar (Perdata) tidaklah berwenang untuk mengadili perkara ini.
11. Bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara Aquo tidak jelas antara posita dan petitum tidak sinkron dan saling bertolak belakang serta Over Laping



(Tumpang tindih), hal ini terlihat dengan jelas didalam Posita sama sekali tidak dibedakan dan dijelaskan mengenai Provisi, namun tiba-tiba didalam Petitum Penggugat terbit Permintaan Provisi, dengan demikian terlihat jelas dan nyata Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel), karena Gugatan Penggugat tidak berdasarkan alasan-alasan yang nyata dapat diterima (Aan Vaardbaar) Cq bertentangan dengan kaedah hukum, Vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- a. No.582 K/SIP/1973 tertanggal 18 Desember 1975
- b. No.492 K/SIP/1970 tertanggal 21 Nopember 1970
- c. No.565 K/SIP/1973 tertanggal 21 Agustus 1974

Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

12. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-IV sebagaimana tersebut di atas adalah Sah dan dibenarkan oleh hukum, maka sepatutnya dalil-dalil Eksepsi Tergugat-IV dalam perkara Aquo dapatlah diterima dan dikabulkan.

## **II. DALAM KONPENSI**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV menolak dan atau menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa Tergugat IV dalam konpensi mohon segala sesuatu yang terurai dalam Eksepsi tersebut diatas secara mutatis muntandis mohon dianggap dan dimasukkan pula dalam konpensi dan merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan.
3. Bahwa Tergugat IV selaku Notaris / PPAT yang dalam hal ini selaku Pejabat yang melakukan Proses Penandatanganan Akta Jual Beli, dimana dalam Penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Tergugat II telah datang menghadap Tergugat IV, dimana Tergugat II menyatakan menghadap bersama dengan Suaminya yaitu Tuan Paulus Polie, dan secara bersama sama telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Tergugat I untuk menjual Obyek Sengketa, yang dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut dilakukan dihadapan Tergugat IV tertanggal 05-09-2005, dan oleh Tergugat IV juga telah diterima seluruh berkas berkas surat Pendukung lainnya, termasuk Sertifikat, KTP, dan juga Kartu Keluarga Tuan Paulus Polie yang didalam Kartu Keluarga tersebut telah tercatum nama Tergugat II sebagai Istri, dan nama ketiga anak-anaknya yaitu: YOSSI SAHID ADHI PERMADI, POPPY DWIJAYATHI dan





CHYNTIA PRISCILIA POLIE.

4. Bahwa selain adanya penandatanganan Surat Kuasa Khusus Menjual yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Suaminya in casu Tuan Paulus Polie serta oleh Tergugat I; Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui dan disetujui oleh Paulus Polie, juga telah membuat Surat Pernyataan tertanggal 05 September 2005, dimana Tergugat II telah menyatakan:
- **Menjamin kebenaran Pernyataan tersebut;**
  - Bahwa benar **Pihak Pertama (Tergugat II)** adalah Pemilik atas obyek Sengketa tersebut;
  - Bahwa benar **obyek Sengketa itu tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak dijaminkan, belum pernah dialihkan haknya;**
  - Bahwa benar Obyek Sengketa tersebut merupakan **gono gini/bersama** Tergugat II dan dapat diperjual-belikan/dialihkan oleh Tergugat II dengan hanya mendapat persetujuan dari Suaminya sebagaimana tersebut diatas, dan tanpa persetujuan dari siapapun lagi;
  - Bahwa benar Pihak Pertama (**Tergugat II**) setuju untuk menjual **obyek Sengketa tersebut** diatas kepada **Pihak Kedua (Tergugat I)** dengan harga sebesar **Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah);**
  - Bahwa benar **Tergugat II telah menerima uang harga jual beli tanah dan bangunan (Obyek Sengketa)** dari Tergugat I dan oleh **Tergugat II telah diberikan Kwitansi tanda penerimaan uangnya;**
  - Bahwa benar Surat .....dst;
5. Bahwa dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat mengenai adanya utang piutang dalam Jual Beli tersebut adalah tidak benar, hal ini telah diakui kebenaran jual beli oleh Tergugat II didalam Surat Pernyataan tertanggal 05 September 2005 tersebut diatas, oleh karenanya gugatan Penggugat baik dalam Provisi maupun dalam Pokok Perkara haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima.
6. Bahwa bila melihat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan adanya keberpihakan dari Tergugat IV terhadap Tergugat I, hal ini perlu Tergugat IV jelaskan, sebenarnya bukanlah keberpihakan atau tidak netral yang dilakukan oleh Tergugat IV melainkan adanya pernyataan yang sesungguhnya yang dihadapi dan ditemui oleh Tergugat IV saat terjadinya proses peralihan jual beli oleh Tergugat II yang telah disetujui



oleh Suaminya Paulus Polie dengan Tergugat I;

7. Bahwa adanya gugatan dari Penggugat, Tergugat IV bahkan meragukan adanya itikad atau adanya konspirasi antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap Obyek Sengketa tersebut, dimana sudah sangat jelas kalau obyek sengketa tersebut telah dialihkan oleh Tergugat II, namun baru sekarang Penggugat mempersoalkan dan selama proses peralihan terjadi dengan sengaja telah mendiamkan adanya pemalsuan atau pemberian keterangan Palsu oleh Tergugat II dikantor Tergugat IV, hal ini sudah tampak terlihat dari dalil gugatan Penggugat yang seolah olah apa yang telah terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II seluruh buktinya telah dimilikinya, oleh karenanya patut diduga hal yang demikian telah tersirat adanya konspirasi antara Penggugat dengan Tergugat II dalam mengatur peralihan terhadap obyek Sengketa tersebut dengan mengelabui Tergugat I dan juga Tergugat IV.
8. Bahwa adanya konspirasi tersebut tercermin dari dalil Penggugat yang menyatakan bahwa kebohongan manipulasinya Tergugat I memalsukan keterangan antara lain: **"Tidak Memberi tahu Tergugat IV"** , hal demikian jelas sangat diragukan tujuan dari gugatan Penggugat, tentunya sangat jelas adanya konspirasi antara Penggugat dengan Tergugat II, dimana saat proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, Tergugat II dengan sangat jelas telah menyatakan terjadi Jual Beli dan bukan Utang Piutang, sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II dengan disetujui oleh Suaminya Paulus Polie, namun sekarang yang dipersalahkan oleh Penggugat hanyalah Tergugat I semata, padahal seluruh isi Surat Pernyataan Tergugat II jugalah yang membuatnya, seluruh bukti Kartu Keluarga, KTP tergugat II jugalah yang menyerahkan sendiri kepada Tergugat IV.
9. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat yang diklaim berdasarkan Bukti yang dilampirkan oleh Penggugat, bagi Tergugat IV masih meragukan kebenaran dari Bukti tersebut, dimana seluruh bukti tersebut belum pernah diperlihatkan dalam persidangan, apakah bukti tersebut seluruhnya diperoleh merupakan bukti yang asli atau hanya rekayasa atau hanya bukti Foto copy semata yang pembuktiannya tidak dapat diakui kebenarannya.
10. Bahwa hanya karangan dari Penggugat semata, yang menyatakan adanya Pengakuan Lesan Tergugat I kepada Tergugat IV, padahal hal ini sama sekali tidak benar dan tidak beralasan, yang benar adalah adanya



pengakuan atau Pernyataan tertulis dari Tergugat II kepada Tergugat IV terhadap jual beli atas obyek sengketa tersebut, yang merupakan harga milik dari Tergugat II dengan suaminya Paulus Polie, mohon hal demikian diperiksa dan jangan dibelokkan menurut apa yang sebenarnya terjadi.

11. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai Sahnya suatu Perjanjian yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Dimana dalam proses Jual Beli antara Pembeli (Tergugat I) dengan Penjual (Tergugat II) dan telah mendapat persetujuan dari Paulus Polie yang menurut Tergugat II merupakan suaminya, dan Obyek Sengketa tersebut merupakan harta gono gini /Bersama antara Tergugat II dengan Paulus Polie, dengan demikian perjanjian jual beli yang dilakukan dengan menggunakan Kuasa Menjual adalah Sah secara Hukum dan sama sekali tidak adanya rekayasa dalam proses tersebut, dimana Para Pihak baik P Tergugat II dan Suaminya Paulus Polie maupun Tergugat I telah hadir dan menghadap Tergugat IV dan penandatanganan tersebut seluruhnya dilakukan dihadapan Tergugat IV, oleh karenanya tidak ada satupun yang cacat dalam proses jual beli tersebut, tidak ada rekayasa atau tipuan maupun adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menguasai obyek Sengketa tersebut, semua dilakukan sesuai Standar Operation Prosedur yang berlaku, sudah sesuai dengan peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.

12. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang menyatakan kalau Obyek Sengketa tersebut merupakan Harta Gono Gini yang diperoleh dalam Perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II, maka dalam hal demikian haruslah diputuskan terlebih dahulu mengenai Kebenaran dari harta gono gini tersebut.

13. Bahwa berdasarkan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Sertifikat yang telah timbul selama 5 (LIMA) tahun dengan adanya unsur itikad baik, maka Sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat”** dimana selama jangka waktu 5 tahun tidak pernah ada yang mempersoalkan mengenai adanya ketidak sahan terhadap pemilik Sertifikat tersebut, maka Pemegang Hak atas Sertifikat tersebut (Obyek Sengketa) haruslah



dinyatakan Sah secara Hukum, hal ini haruslah diartikan agar setiap orang yang membeli sebidang tanah, dengan memperoleh suatu pemilikan berdasarkan Sertifikat, haruslah diberikan suatu kepastian Hukum bagi Pembeli, dalam hal ini Tergugat I yang telah melakukan pembelian terhadap Obyek sengketa tersebut sejak tahun 2005, atas Sertifikat tersebut juga Pemegang hak nya telah berubah dari Tergugat II (Cristina) menjadi nama Tergugat I (Suherman Tjahyadi), kalau dihitung dari tahun 2005 sampai sekarang telah 17 tahun berjalan, oleh karenanya haruslah Pengadilan memberikan suatu kepastian dalam perkara ini, memberikan suatu perlindungan bagi Pembeli yang beritikad baik, serta mentaati Peraturan Hukum yang berlaku.

14. Bahwa untuk posita dan petitum selain dan selebihnya Tergugat IV tidaklah perlu menanggapi karena selain tidak berdasarkan hukum, juga tidak ada relevannya, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat IV dalam Eksepsi dan Kompensi mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo untuk memeriksa dan mengadili Pihak-pihak yang bersangkutan serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Karanganyar tidak berwenang untuk mengadili Perkara ini;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

**II. DALAM KONPENSI**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Peradilan yang baik dan benar (***ex aequo et boun***)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut ***Tergugat V memberikan jawaban*** pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**



1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Bahwa gugatan keliru dalam melibatkan Tergugat V sebagai pihak (*error in persona*), karena Tergugat V tidak terlibat dalam pembuatan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dimasukkannya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Tergugat V tidak terlibat dalam pembuatan hukum keperdataan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat I dan II, III dimana hak dan kewajiban antara Kreditor dan Debitur menjadikan mengikat isi perjanjian (*prestasi*) yang harus dilaksanakan dan diselesaikan oleh para Tergugat I, II dan III sendiri, sebagaimana berlakunya Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan "*bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", yang berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang tanpa melibatkan Tergugat V terlebih dalam hal gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini;
2. Bahwa berdasarkan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* dapat kami sampaikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 532/Baturan, seluas 120 m<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama SUHERMAN TJAHYADI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 624/2005 tanggal 14 Oktober 2005 yang dibuat oleh PUJIASTUTI PANGESTU, SH. sekau PPAT, terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar pada tanggal 21 Januari 2006, dan saat ini masih tercatat dibebani Hak Tanggungan untuk dan atas nama PT. BANK MASPION Berkedudukan di Surabaya Cabang Surakarta;
3. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 532/Baturan tersebut telah berakhir jangka waktu haknya yaitu tanggal 24 April 2019 dan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dalam hal penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa posita-posita dari Para Penggugat yang tidak ditanggapi Tergugat V bukan berarti diakui tetapi memang tidak ada relevansinya dengan tugas-tugas Tergugat V sehingga tidak perlu ditanggapi;
5. Bahwa Tergugat V adalah Institusi Pemerintah yang bertugas untuk menjalankan Pelayanan kepada masyarakat di bidang administrasi Pendaftaran Tanah sehingga apabila terjadi Gugatan yang saat ini terjadi perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III adalah menjadi tanggung jawab diantara para pihak itu sendiri, maka dengan masih adanya sengketa atau perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat I, II dan III sedang dalam proses penyelesaian, apabila melibatkan Tergugat V maka gugatan tersebut menjadi Gugatan Prematur.

## **PETITUM :**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat V untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan Replik pada hari Rabu tertanggal 21 September 2022 dan Duplik pada hari Rabu tertanggal 28 September 2022 yang isinya sebagaimana dalam berita acara dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tertanggal 1 November 2022, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat dengan hasil :

### **Penggugat**

1. Objek tanah yang dimaksud adalah sama  
Batas-batasnya :  
Sebelah Utara : Rumah blok F-730



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan Melati 17  
Sebelah barat : Rumah blok F-757  
Sebelah Selatan : Jalan antara Melati 17 dan Melati 18  
120 M2

## Tergugat I, II, III dan Tergugat IV dan Tergugat V

Batas-batasnya :

Sebelah Utara : Rumah blok F-730  
Sebelah Timur : Jalan Melati 17  
Sebelah barat : Rumah blok F-757  
Sebelah Selatan : Jalan antara Melati 17 dan Melati 18

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi **Tergugat I dan Tergugat V** tentang:

### **1. Gugatan Penggugat (*error in persona*)**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I mendalilkan dalam Eksepsi gugatannya Penggugat salah menarik Tergugat I sebagai pihak karena Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) tidak mengenal Penggugat, begitu juga dengan Tergugat V ( BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR) yang merasa keberatan ikut ditarik sebagai pihak karena Tergugat V tidak ikut dalam jual beli ;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat berdasarkan pada salah satu asas dalam teori hukum acara perdata yang dikenal dengan istilah: "**legitima persona standi in judicio**" yang secara harfiah dapat diartikan sebagai bahwa siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak sebagai Penggugat dan siapa pun yang dianggap atau dirasa oleh Penggugat melanggar hak nya dapat ditarik sebagai Pihak, Penggugat merasa Tergugat I (SUHERMAN TJAHYADI) dan Tergugat V (BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR) selaku pihak yang



menerbitkan sertifikat hak Milik tersebut, seharusnya bertanggung jawab maka di Tarik sebagai pihak oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Turunan dari Asas Hukum Acara Perdata dalam praktik peradilan Indonesia bila dikaji dari perspektif dan optik peradilan Indonesia yaitu dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 yang menegaskan bahwa: *"adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara"*. ;

Menimbang, bahwa Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) yang membeli tanah yang menjadi objek sengketa yaitu sertifikat hak Milik Nomor : 532 Desa baturan adalah milik Penggugat yang dibeli dalam masa pernikahan antara Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) dengan Tergugat II (MARIA MARIANY SOETANTO alias CRISTINA MARIANY SOETANTO) ;

Menimbang, bahwa antara Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) dengan Tergugat II (MARIA MARIANY SOETANTO alias CRISTINA MARIANY SOETANTO) tidak terikat jual beli namun pinjam meminjam maka untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) menarik Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) sebagai pihak, dan dengan pinjam meminjam tersebut lahirlah sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) oleh Tergugat V (BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR) dan untuk membuktikan hubungan hukum tersebut Majelis Hakim akan meneliti bukti surat dan saksi, sehingga terhadap eksepsi tersebut akan dibuktikan bersama-sama dalam Pokok perkara dan eksepsi Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) **tersebut patut ditolak** ;

## **2. Gugatan Penggugat ( Obscuur libel)**

Menimbang, bahwa Tergugat I (SUHERMAN THAHYADI) menyatakan dalam gugatan Penggugat terutama posita dan petitumnya tidak jelas karena didalam posita tidak menyebutkan dasar dasar pengajuan provisi namun didalam petitum mengajukan Provisi ;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi adalah Tuntutan yang kerap digunakan oleh Penggugat untuk mencegah kerugian yang lebih besar. Permohonan provisi sangat umum diajukan dalam proses penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan Negeri,

Menimbang, bahwa Tuntutan provisi yang sering juga disebut gugatan provisi merupakan salah satu asesor dari gugatan pokok yang berisi permintaan agar pengadilan mengeluarkan suatu keputusan sementara yang memerintahkan dilakukan suatu tindakan yang sifatnya sementara sampai



gugatan pokoknya memperoleh putusan akhir. Karena sifatnya yang asesor terhadap gugatan pokok, maka tuntutan provisi tidak dapat diajukan tanpa adanya gugatan pokok. Tuntutan provisi dapat diajukan bersamaan maupun terpisah dengan gugatan pokok, tetapi pada umumnya tuntutan provisi dicantumkan sekaligus di dalam surat gugatan, dan setelah Majelis Hakim teliti tuntutan provisi ada dalam Petitum gugatan penggugat sehingga terhadap **eksepsi ini pun Patut ditolak :**

**3. Gugatan Penggugat ( *Premateur* )**

Menimbang, bahwa Tergugat IV (KANTOR NOTARIS/PPAT PUJIASTUTI PANGESTU, SH) mendalilkan masalah mengenai Obyek Sengketa yaitu: sebuah Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Blok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah, **sedangkan** disisi lainnya dalam Perkara No.301/Pdt/2022/PT.SMG Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Perkara No.74/Pdt.G/2021/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar yang saat ini sedang dalam proses Kasasi, dengan Obyek Sengketa yang sama yaitu Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Nlok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah, maka agar tidak terjadi pertentangan atau bertolak belakang satu sama lainnya, sudah seharusnya kalau Penggugat lebih dahulu menunggu putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara nomor. No.301/Pdt/2022/PT.SMG Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Perkara No.74/Pdt.G/2021/PN.Krg Pengadilan Negeri Karanganyar;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan apakah Objek sengketa tersebut memang sama dengan objek sengketa yang sedang di ajukan dalam perkara Aquo harus dalam pembuktian, dimana para pihak mengajukan dalil batahannya dengan bukti saksi dan surat sehingga terhadap eksepsi Tergugat IV (KANTOR NOTARIS/PPAT PUJIASTUTI PANGESTU, SH) akan **dibuktikan bersama-sama pokok perkara :**

**4. Gugatan Penggugat ( *Plurius litis consortium* )**

Menimbang, bahwa Tergugat IV (KANTOR NOTARIS/PPAT PUJIASTUTI PANGESTU, SH) mendalilkan bahwa sertifikat Hak milik Obyek Sengketa yang sama yaitu Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Nlok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah pernah di jaminkan ke Bank Maspion Cabang Surakarta namun PT Bank Maspion Cabang Surakarta tidak ditarik sebagai pihak begitu juga dengan Paulus Polie (suami dari Tergugat II)



dengan anaknya yang bernama YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATI tidak diikutkan sebagai pihak, sehingga gugatan tersebut kurang pihak ;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak harus berkaitan erat dengan pihak yang berhubungan langsung dengan kronologis perkara, dan untuk mempertimbangkan kepentingan praktis pihak-pihak yang tidak berhubungan langsung dengan sengketa tidak ditarik sebagai pihak hal ini sebagai langkah strategis untuk menghindari penolakan pihak yang tidak terkait langsung dengan sengketa untuk memberikan keterangan saksi dalam proses pembuktian di persidangan (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tertanggal 20 Januari 1976);

Menimbang, bahwa Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) menganggap PT Bank Maspion Cabang Surakarta dan Paulus Polie (suami dari Tergugat II) dengan anaknya yang bernama YOSSI SAHID ADHI PERMADI dan POPPY DWIJAYATI bukan pihak tidak serta merta gugatan Penggugat ditolak, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas maka terhadap Eksepsi Tergugat IV KANTOR NOTARIS/PPAT PUJIASTUTI PANGESTU, SH) **tentang kurang pihak patut ditolak;**

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) adalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan tergugat IV serta tergugat V karena objek sengketa berupa sertifikat Hak Guna bangunan No : 532/desa Baturan sebuah Rumah type 70, yang terletak di Jalan Melati 17, Blok F-729, RT. 02, Rw.12, kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, provinsi Jawa Tengah Yang awalnya adalah milik harta bersama antara Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) dengan Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO alias CRISTINA MARIANY SOETANTO) yang diperoleh dalam pernikahan telah beralih kepada Tergugat I (SUHERMAN TJAHYADI) tanpa seizin dari Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) , sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti **P.1 sampai dengan P.32** dengan menghadirkan saksi WAGIMIN;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan **Bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11** , Namun tidak mengajukan saksi sedangkan T.II mengajukan





bukti **T.II-1 sampai dengan T.II- 13** dan mengajukan saksi yaitu saksi ATIEK SULASTRI, begitu juga dengan dan T.III mengajukan **Bukti T.III-1 sampai dengan T.III-4** juga tidak mengajukan saksi sedangkan T.IV mengajukan bukti **T.IV-1 sampai dengan T.IV-8**, namun tidak mengajukan saksi dan Tergugat **T.V-1** tanpa saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut :

1. *Apakah yang di perjual belikan Tergugat II adalah harta yang diperoleh dalam pernikahan antara Penggugat dan Tergugat II ?*
2. *Apakah antara Tergugat I dengan Tergugat II terikat pinjam meminjam bukan jual beli ?*
3. *Apakah benar Tergugat I , Tergugat II, tergugat III dan tergugat IV dan tergugat V dalam posisinya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (ex pasal 1365 KUHPdata) sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPdata bahwa barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak / mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu, dengan demikian maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** adalah foto kopi Kutipan Akta Nikah Nomor Nas/195/1983 dimana Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) terikat pernikahan dengan Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) dimana pernikahan terjadi pada tanggal 24 April 1983, **P-2** adalah Kutipan Pernikahan dibuat dalam Akta catatan sipil yang di tanda tangai oleh Drs. Agam Bintoro, M.Si pada tanggal 24 Mei tahun 2021 sedangkan **P-3** adalah berupa Akta Kelahiran Nomor 513/3868/1987 atas nama POPPY DWIJANTIE lahir di Surakarta tanggal 16 Juli 1987 merupakan anak antara Penggugat Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) terikat pernikahan dengan Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO , **P-4** adalah berupa surat Keterangan desa nomor 730/223/X/89 yang menjelaskan bertempat tinggal di Fajar Indah Blok B.88 Desa Baturan Colomasdu pada tanggal 24 Oktober 1989;

Menimbang, bahwa **P-5** adalah Perjanjian Kredit Pemilik rumah dengan Bank Tabungan Negara Nomor 32121-34088 dimana CRISTINA BARATHA (istri Penggugat dalam hal ini Tergugat II) membeli rumah pada PT. Fajar Bangun Raharja dengan meminjam uang kepada Bank Tabungan Negara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jaminan rumah type 36 dalam proyek Perumahan desa Baturan Karanganyar, sedangkan **P-6** adalah Akta Jual beli Nomor : 640/4179/JB/C/1990 dimana terdapat Jual beli bangunan dengan Tipe 36 Kavlingan nomor 729 desa Baturan kecamatan Colomadu antara SOEPOJO Slamet selaku Direktur PT. Fajar Bangun Raharja dengan Tergugat II (CRISTINA) dan bukti **P-7** berupa Turunan putusan cerai Nomor 100/1990/Pdt.G/PN. Ska antara Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) dengan penggugat (BARATHA WISNUMURTI) pada tanggal 10 Januari 1990 ;

Menimbang, bahwa objek sengketa berupa sertifikat hak guna bangunan Nomor 532/Desa Baturan atas nama CRISTINA dibeli berdasarkan akta Jual beli pada tanggal 8 September 1990 dan perceraian anantara Penggugat (BARATHA WISNU MURTI) dengan Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) pada tanggal 10 Januari 1990, jadi jual beli objek sengketa setelah Penggugat dan Tergugat bercerai ;

Menimbang, bahwa bukti **P-8** berupa Tanda terima Piutang pada tanggal 01 April 2005 terdapat pinjam meminjam dari Kopkar Megawarna Mandiri Tergugat I (SUHERMAN) dengan Tergugat II (CRISTINA) dan besaran Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta) dengan jaminan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomo 532 Luas tanah 120 M2 yang menjelaskan Serifikat Hak guna Banguna telah beralih menjadi sertifikat Hak milik sedangkan bukti **P-9** dan bukti **P-10** surat Perjanjian pinjam meminjam antara Tergugat I (SUHERMAN) dengan Tergugat II (CHRISTINA) dan bukti **P-11** merupakan bukti cicilan yang dilakukan oleh Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) kepada Tergugat I (SUHERMAN) dengan rincian pada tanggal **16 November 2005, 5 Januari 2005, 8 februari 2006, 15 Maret 2006, 13 April 2006, 15 Mei 2006, 29 Mei 2006**, sebanyak 2 Kali setor , **15 Juni 2006 , 10 Juli 2006, 15 Agustus 2006** dan **29 Agustus 2006** ( vide bukti **P-21**)

Menimbang, bahwa bukti **P-12** berupa tanda terima jual beli antara Tergugat I (HERMAN) dengan Tergugat II (CRISTINA) di hadapan Tergugat IV (NOTARIS PUJIASTUTI PANGESTU, SH) pada tanggal 5 September 2005 berdasarkan bukti transfer bahwa masih terjadi cicilan di tahun 2005 sampai dengan 2006 , namun ditahun 2005 Tergugat I (SUHERMAN) telah mengikat Tergugat II (MARIA MARIANY SOETANTO) dengan jual beli ;

Menimbang, bahwa bukti **P-13** berupa Jawaban dan putusan Nomor 2/Pdt.G/2007/PN.Skh yang menjadi objek permasalahan adalah sama yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat HGB nomor 532 desa Baturan Kecamatan colomadu namun isi putusan " Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak berwenang mengadili ;

Menimbang, bahwa bukti **P-14** adalah angsuran Pinjaman sedangkan bukti **P-15** gugatan perdata yang di ajukan di Sukoharjo dan bukti **P-16, P-18** surat Kuasa berupa kuasa Menjual dan kuasa membeli terhadap orang yang sama / kuasa mutlak sedangkan bukti **P-17** surat kawin antara Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) dengan PAULUS POLIE pada tanggal 24 April 1994 ;

Menimbang, bahwa bukti **P-20** berupa surat pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat I (SUHERMAN TJAHYADI) kepada Tergugat II CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) dimana sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 532 atas nama tersebut Tergugat II (CHRISTINA MARIA MARIANY SOETANTO) (vide bukti **P-22**) dan terdapat wa antara anak Penggugat dengan tergugat I agar bisa diselesaikan secara kekeluargaan ( Vide bukti **P-23** dan **P-24**)

Menimbang, bahwa **saksi WAGIMIN** tidak dapat menjelaskan asal usul tanah namun membenarkan atara Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) dengan Tergugat II (CHRISTINA MARIANY SOETANTO) terikat pernikahan ;

Menimbang, bahwa **P-25** merupakan transaksi keuangan dimana Penggugat (BARATHA WISNUMURTI) pernah membayar rumah tersebut dan **P-26** adalah keterangan Lurah Baturan mengenai nama Tergugat II (CHRISTINA MARIANY SOETANTO) yang berubah ubah, sednagkan **P-27** berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, maka berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No.34 K/Sip/1960 tertanggal 3 Februari 1960, menyatakan " SPPT-PBB bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah adalah milik orang yang namanya tercantum dalam SPPT-PBB tersebut, akan tetapi sebagai tanda yang membayar pajak dari tanah yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa bukti **P-28** adalah Akta Jual beli nomor 62/2005 tanggal 14 Oktober 2005 dimana didalam akta Tersebut memuat Tergugat I (SUHERMAN TJAHYADI) sebagai penjual dan sebagai pembeli sedangkan **P-29, P-30** dan **P-31** pembayaran angsuran rumah yang menjadi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti **P-32** adalah Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 310/Pdt/2022/PT.SMG ;

Menimbang, secara cermat agar tercipta dengan baik adanya kepastian hukum bagi pencari keadilan serta menghindari adanya dua putusan yang berbeda, yang bisa memberi dampak hilangnya kepercayaan masyarakat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum akibat adanya putusan yang secara *substantif* subjek dan objeknya sama atau hamper sama namun berbeda isi putusannya bahkan saling bertentangan, maka untuk itu Majelis hakim wajib untuk mempertimbangkan dengan baik materi perkara *aquo*, serupa yang sudah pernah di putus pada waktu sebelumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti **T-I.8 T-I.9, T-I-10 dan T-III-4** serta **T-IV-8** berupa Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang serta memori Kasasi didukung data dari SIPP/PTS Pada perkara dengan register Nomot 74/Pdt.G/2021/PN.Krg yang telah diputus tanggal 2 Juni 2022 dimana isi putusannya adalah “ Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (SUHERMAN TJAHYADI)/ sekarang Tergugat I, dan Upaya Banding dengan nomor Perkara 301/Pdt/2022/PT.SMG pada tanggal 15 agustus 2022 “Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar” hingga saat ini dalam proses upaya hukum kasasi di mahkama Agung RI;

Menimbang, bahwa ternyata perkara yang sedang berjalan tersebut yaitu perkara Nomor : Perkara 74/ Pdt.G/2021/PN. Krg dan banding Nomor 301/pdt.G/2022/PT.SMG masih dalam tahap Proses Kasasi di mahkamah agung RI, dimana secara *substantif* Objek yang disengketakan Menurut Majelis Hakim adalah sama dengan Objek yang disengketakan dalam perkara *aquo* yaitu menyangkut mengenai :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 532 atas Nama Christina yang terletak di Jalan Melati XVII Blok F 729 RT.002 RW.012 Desa Baturan Kecamatan Colomadu;
2. Mengenai peralihan sertifikat tersebut yang berawal dari pinjam meminjam menjadi jual beli .

Menimbang, bahwa karena salah satu formalitas dari suatu gugatan dapat dilihat dari apakah objek perkara *a quo* yang di gugat tersebut masih digantungkan pada pemeriksaan dalam proses peradilan yang terjadi sebelumnya atau tidak (*Rei Judicata Deductae*), sehingga secara jelas memberi indikasi apakah gugatan tersebut memiliki cacat secara formalitas atau tidak, hal ini dapat dilihat dari parameter apakah perkara yang di gugat sebelumnya tersebut sudah pernah diajukan dan belum diputus oleh Pengadilan (belum memiliki status berkekuatan hukum tetap), dan jika proses perkara yang diajukan sebelumnya masih disidangkan / diperiksa, maka materi perkara yang di gugat mengenai objek dan subjek yang sama setelahnya tersebut, memiliki keadaan masih tergantung (*aanhanging geding*) dengan perkara sebelumnya,



sehingga dengan demikian gugatan harus dinyatakan Premature, dan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka bukti Para Tergugat serta persoalan hukum gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

## **DALAM REKONVENS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi adalah sebagaimana diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, maka Majelis Hakim akan membahas mengenai gugatan Rekonpensi terhadap gugatan ;

Menimbang, bahwa meskipun beberapa ahli hukum berpendapat secara kasuistik Para Tergugat dapat saja mengajukan Rekonpensi tetapi karena dalam perkara ini gugatan dari Penggugat Konpensi telah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya, maka terdapat sifat asesor Rekonpensi dalam putusan negatif dalam artian jika putusan Konpensi adalah Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya, maka putusan Rekonpensi pun adalah Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi berakibat juga gugatan Rekonpensi yang tidak dapat di pertimbangkan lagi, sehingga dalam pokok perkara gugatan Rekonpensi itu Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya ;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat Konpensi dan juga gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara masing-masing dalam jumlah yang sama ;

Mengingat Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Ketentuan Undang-Undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 1365 & 1320 KUHPdata, HIR (Herziene Indonesisch Reglemennt), Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini

## MENGADILI :

### DALAM KONPENSI

**Dalam eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan IV dan V;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) untuk seluruhnya;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk masing-masing dalam jumlah yang sama membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.442 000,- (dua juta empat empat puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan pada hari **Rabu**, tanggal **16 November 2022** dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar oleh kami : **Rachmawaty, S.H.M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Mahendra Prabowo Kusumo Putro, S.H.M.H.**, dan **Adiaty Rovita, S.H.M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 40/Pdt.G/2022/PN.Krg tanggal 21 Juni 2022, putusan tersebut dibacakan pada hari **Senin**, tanggal **21 November 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui elektronik, oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **BIMA ADI WIBOWO, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III, Kuasa Tergugat IV dan Tergugat V secara Elektronik;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

MAHENDRA PRABOWO K. P, S.H.M.H,

RACHMAWATY, SH.MH

ADIATY ROVITA, S.H.M.H

**Panitera Pengganti,**

BIMA ADI WIBOWO, SH

## Perincian Biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
- Biaya Pemberkasan.....	Rp. 80.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp. 1.152.000,-
- Biaya PNBPN .....	Rp. 60.000,-
- Pemeriksaan setempat .....	Rp. 1.100.000,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan .....	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.442.000,-

( dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah )