



P U T U S A N

Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. Enny Widyastuti Binti R. Sutarjo, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.003 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;
Sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat I**;
2. Drg. Joko Wibowo Bin R. Sutarjo, bertempat tinggal di Gerdu, Rt.001 Rw.011, Kel/ desa Tegalgede, Kec. Karanganyar, Kab. Karanganyar;
Sebagai **Pembanding II** semula **Penggugat II**;
3. Bowo Sulitsyo Bin R. Sutarjo, bertempat tinggal di Jatimulyo, Rt.009 Rw.002, Kel/desa Jatirejo, Kec. Sawit, Kab. Boyolali;
Sebagai **Pembanding III** semula **Penggugat III**;
4. Budi Purnomo Bin R. Sutarjo, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;
Sebagai **Pembanding IV** semula **Penggugat IV**;
5. Nufida Puspita Rini, S.E. Binti R. Sutarjo, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;
Sebagai **Pembanding V** semula **Penggugat V**;
6. Kurniawan Haryono Bin R. Sutarjo, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;
Sebagai **Pembanding VI** semula **Penggugat VI**;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. TUKINU, S.H., M.Hum.
2. BURHAN PRANAWA, S.H., M.H,
3. AGUS ANTON SURONO, S.H., M.H.
4. JOKO NUGROHO, S.H., M.H.
5. M. HAIDIR, S.H.

Para Advokat di "Tukinu, S.H., M.Hum. & Partners" yang berkantor di Jalan Gading I Nomor 16 (It.II) Madumulyo, Pulisen, Boyolali Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Nopember 2019;

Selanjutnya disebut **Para Pembanding** semula **Para Penggugat**;

L a w a n :

1. Darjo Suwito, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;



Sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. Sudarmin Bin Darjo Suwito, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002
Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;

Sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. Suboko Bin Darjo Suwito, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002
Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;

Sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. Subowo Bin Darjo Suwito, bertempat tinggal di Dk. Teloyo Kulon Rt.002
Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten;

Sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;

Dalam hal ini Para Tergugat memberikan Kuasa kepada:

1. BAMBANG RIMALIO S.W, S.H., C.L.A,
2. SAMUEL CHANDRA P., S.H.,
3. IMAM WIDHIATMOKO AJI, S.H.,

para Advokat yang yang berkantor di "Law Office Bro Bambang Rimalio S.W.,
SH., C.L.A & Partners" yang beralamat di Jl. Mulungan Wetan No. 127 A RT. 7/
RW. 17 Sendangadi, Mlati, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 24 Nopember 2019.

Selanjutnya disebut **Para Terbanding** semula **Para Tergugat**;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 3 Januari
2020 Nomor 5/PDT/2020/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim
untuk memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak
tersebut di atas;
2. Berkas perkara Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln berikut surat-surat lainnya
yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi
putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal
11 Nopember 2019;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat/ Para Pembanding dalam Surat
Gugatannya tertanggal 25 April 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Klaten dibawah Register Nomor: 60/Pdt.G/2019/PN Kln
tanggal 25 April 2019 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya
adalah sebagai berikut;

1. Bahwa di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo,
Kec. Wonosari, Kab. Klaten pernah hidup sepasang suami istri yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Ny. Sunarti (yang telah meninggal dunia pada 30 Oktober 2008) yang bersuamikan Darjo Suwito/ Tergugat I.

2. Bahwa tali ikatan perkawinan antara Almh. Ny. Sunarti dengan Darjo Suwito/ Tergugat I telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama :

2.1 Sudarmin Bin Darjo Suwito /Tergugat II.

2.2 Suboko Bin Darjo Suwito /Tergugat III.

2.3 Subowo Bin Darjo Suwito /Tergugat IV.

3. Bahwa selama dalam tali ikatan perkawinan antara Almh. Ny. Sunarti dengan Darjo Suwito/ Tergugat I selain dikaruniai 3 (tiga) orang anak tersebut pada posita 2 gugatan, Almh. Ny. Sunarti juga mempunyai sebidang tanah pekarangan tercatat seluas $\pm 900m^2$ dengan perincian batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Jalan Kampung.

Sebelah timur : Bapak Sutadi.

Sebelah selatan : Jalan Kampung.

Sebelah barat : Sebagian jalan kampung, sebagian tanah Suharno.

4. Bahwa terhadap tanah milik Almh. Ny. Sunarti yang bersuamikan Darjo suwito/ Tergugat I pada Posita 3 gugatan yang seperempat bagian luas $\pm 221 m^2$ terletak di Dk. Teloyo Kulon Rt.002 Rw.001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten (pada saat itu dalam keadaan kosong), pada tanggal 19 Agustus 1978 telah dijual kepada alm. R. Sutarjo dengan harga A. m^2 Rp.2.900,- (dua ribu sembilan ratus rupiah) dengan Perincian batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Darjo Suwito/Tergugat I.

Sebelah timur : Bapak Sutadi.

Sebelah selatan : Jalan Kampung.

Sebelah barat : Sudarmin/Tergugat II.

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa (denah obyek sengketa terlampir).;

5. Bahwa alm. R. Sutarjo semasa hidupnya pernah menikah sekali dengan perempuan yang bernama Almh. Sri Suwiji dan hasil dari pernikahan telah dilahirkan 6 orang anak yakni :

5.1. Enny Widyastuti BintiR. Sutarjo /Penggugat I.

5.2. Drg. Joko Wibowo BinR. Sutarjo/Penggugat II.

5.3. Bowo Sulistyio BinR. Sutarjo/Penggugat III.

5.4. Budi Purnomo BinR. Sutarjo/Penggugat IV.

5.5. Nufida Puspita Rini, SEBinti R. Sutarjo/Penggugat V.

Halaman 3 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



5.6. Kurniawan Haryono Bin R. Sutarjo /Penggugat VI.

6. Bahwa terhadap kesepakatan dan atau perbuatan hukum jual beli antara Alm. Ny. Sunarti dengan Alm. **R. SUTARJO** terhadap sebagian tanah (yang pada waktu masih kosong) seluas $\pm 221 \text{ m}^2$ Posita 4 gugatan dibuat secara tertulis dengan kesepakatan-kesepakatan sebagai berikut :

1. Saya sanggup mengoperkan hak/oper balik nama sewaktu-waktu sertifikat kami sudah keluar dari Bank BPD Klaten.
2. Bilamana ada salah satu yang menemui apes, masing-masing warislah yang melanjutkan sampai pihak ke II mendapat sertifikat penuh dari pihak ke I (saya Ny. Darjo suwito).
3. Apabila saya pihak ke I tidak menepati perjanjian di atas atau melaksanakan perjanjian kami sendiri, maka kami dituntut oleh pihak Ke II diserahkan ke pengadilan negeri saya pihak ke I sanggup diputus kalah.

7. Bahwa meskipun terhadap tanah sengketa posita 4 gugatan pada tahun 1978 secara tertulis telah dijual kepada alm. R. Sutarjo, tetapi sampai saat ini tidak pernah diserahkan kepada alm. R. Sutarjo dan atau Para Penggugat sebagai ahli waris padahal secara jelas dan tegas dalam bunyi perjanjian pada posita 6 angka 2 gugatan telah disepakati "bilamana ada salah satu yang menemui apes (meninggal)", masing-masing warislah yang melanjutkan sampai pihak ke II mendapat sertifikat penuh dari pihak ke I (Ny. Darjo suwito/ Tergugat I).

8. Bahwa oleh karena terhadap obyek sengketa dalam posita 4 gugatan adalah hak milik alm. R. Sutarjo yang telah meninggal, maka menurut hukum waris para Penggugat yang berhak untuk mewaris terhadap harta peninggalan alm. R. Sutarjo, maka menurut hukum tindakan dan perbuatan Para Tergugat tidak menyerahkan obyek sengketa, bahkan mendirikan bangunan di atas obyek sengketa tanpa seizin para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.

9. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka secara hukum Para Tergugat wajib dihukum mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa posita 4 gugatan kepada Para Penggugat bilamana perludengan bantuan Alat Negara / Polisi.

10. Bahwa semenjak terjadinya perbuatan hukum jual beli terhadap obyek sengketa posita 4 gugatan yakni pada tanggal 19 Agustus 1978 sampai saat ini telah berlangsung selama ± 41 tahun belum diserahkan kepada

Halaman 4 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Penggugat, yang mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materiil dengan perincian sebagai berikut :

Bahwa terhadap Obyek Sengketa apabila disewakan setiap tahunnya akan memperoleh uang sebesar Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) sehingga kerugian materiil yang diderita oleh para Penggugat sebesar Rp102.500.000,- (Seratus dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Dengan perhitungan $Rp2.500.000,- \times 41 \text{ tahun} = Rp102.500.000,-$ (Seratus dua juta lima Ratus Ribu Rupiah).

Bahwa oleh karena para Penggugat adalah ahli waris dari pembeli yang beritikad baik, dan untuk memperoleh haknya kembali sesuai hukum yang berlaku telah menyewa Pengacara dengan biaya sebesar Rp50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Sehingga jumlah kerugian materiil yang dialami oleh para Penggugat sebesar Rp.152.500.000,- (Seratus Lima Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian uang sewa sebesar Rp102.500.000,- ditambah sewa pengacara sebesar Rp50.000.000,-.

11. Bahwa oleh karena para Penggugat telah menderita kerugian materiil, maka menurut hukum para Tergugat secara tanggung renteng dengan pertimbangan yang sama wajib dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada para Penggugat sebesar Rp152.500.000 (Seratus Lima Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

12. Bahwa selama ± 41 tahun Para Tergugat tidak pernah ada niat untuk menyerahkan sertifikat hak milik untuk memenuhi perjanjian Jual Beli tersebut pada posita 6 gugatan kepada para Penggugat bahkan merahasiakan keberadaan sertifikat hak milik tersebut, sehingga menurut hukum Putusan ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan sertifikat hak milik terhadap obyek sengketa pada Posita No. 4 gugatan ke Kantor ATR/BPN Kab. Klaten tanpa syarat.

13. Bahwa untuk menghindari dialihkannya terhadap obyek sengketa kepada pihak ke-III Kami Mohon Dengan Hormat Pengadilan Negeri Klaten terlebih dahulu berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa posita 4 gugatan.

14. Bahwa oleh karena gugatan ini di dukung dengan alat bukti autentik maka secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, *verzet* dan kasasi dari Para Tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, kami Mohon Dengan Hormat Ketua Pengadilan Negeri Klaten berkenan untuk memanggil dan memeriksa

Halaman 5 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Klaten terhadap tanah obyek sengketa posita 4 gugatan.
3. Menyatakan secara hukum Para Penggugat adalah ahli waris secara sah dari hasil perkawinan alm. R. Sutarjo dengan almh. Sri Suwiji yang berkapasitas sebagai anak.
4. Menyatakan secara hukum terhadap perjanjian Jual-Beli pada posita 6 gugatan antara almh. Ny. Sunarti dengan alm. R. Sutarjo pada tanggal 19 Agustus 1978 sah menurut hukum.
5. Menyatakan secara hukum tindakan Para Tergugat yang menguasai, menikmati dan atau mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa posita 4 gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa posita 4 gugatan kepada Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara/ Polisi.
7. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai kerugian materiil kepada para Penggugat sebesar Rp152.500.000 (Seratus Lima Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
8. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan sertifikat hak milik terhadap tanah obyek sengketa posita 4 gugatan kepadakantor ATR/ BPN Kab. Klaten tanpa syarat menjadi atas nama para Penggugat.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi dari para Tergugat.
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng dengan perimbangan yang sama.

SUBSIDAIR:

Mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding tersebut Para Tergugat/ Para Terbanding telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai

Halaman 6 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



berikut :

Jawaban Para Tergugat .

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Para Tergugat pada dasarnya menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar;

1. Gugatan Para Penggugat Terkualifikasi Sebagai Gugatan yang *Obscuur Libel*.

Bahwa Gugatan Para Penggugat yang diajukan kepada Para Tergugat setelah dibaca dan dipelajari ternyata dalam isi gugatannya *disusun tidak sistematis, tidak cermat, tidak runtut dan bertentangan satu sama yang lain* sedangkan *antara isi dan tuntutan dalam Gugatan Para Penggugat jelas bertentangan satu sama lain* (tidak sinkron), oleh karenanya dalam Gugatan Para Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*), dikarenakan :

- a. Bahwa atas titel Gugatan Para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dituduhkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sangatlah tidak jelas dan kabur dikarenakan dalam gugatan perkara *a quo* terdapat masalah-masalah berlainan topik yang dicampuradukan oleh Para Penggugat sehingga antara titel, posita-posita dan petitum-petitumnya saling bertentangan dan dapat dilihat sebagai berikut :

- (1) Bahwa berdasarkan Perjanjian jual beli yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam uraian posita Gugatan Para Penggugat nomor 4 (empat) dan 6 (enam), Almarhumah Ny. Sunarti telah menjual objek sengketa kepada almarhum R. Sutarjo, namun hingga saat ini Para Penggugat menyatakan pula bahwa Objek Sengketa tidak pernah diserahkan kepada Alm. R. Sutarjo ataupun kepada Para ahli waris, sebagaimana yang telah disampaikan dalam posita Gugatan para Penggugat nomor 7 (tujuh) dalam perkara *a quo*.

Bahwa dengan demikian apa yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam posita Gugatan para Penggugat nomor 7 (tujuh) dalam perkara *a quo* sudah menjelaskan bahwa materi gugatan Para Penggugat ini adalah wanprestasi.

Bahwa dengan materi wanprestasi dalam dalil Gugatan para Penggugat pada posita gugatan nomor 7 (tujuh) dalam perkara *a quo* tersebut jelas-jelas memperlihatkan bahwa para Penggugat



menggabungkan Perkara Perbuatan Melawan Hukum (Sebagaimana tersebut dalam Titel Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*) dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan dan terkait dengan masalah penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi ini, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan putusan Mahkamah Agung bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan Mahkamah Agung itu disebutkan bahwa :

“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

- Bahwa selain itu pula untuk menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi dalam 1 (satu) gugatan antara lain dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 107 (seratus tujuh).

Menurut M. Yahya Harahap, S.H., menjelaskan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terdapat perbedaan prinsip dan tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam satu gugatan berjalan.

- (2) Bahwa dapat dilihat pula pada petitum gugatan Para Penggugat nomor 4 (empat) yang pada intinya memohon agar atas perjanjian jual-beli tertanggal 19 agustus 1978 agar dinyatakan secara sah menurut hukum juga menegaskan bahwa perkara *a quo*, ini sudah membuktikan bahwa perjanjian jual-beli tertanggal 19 agustus 1978 yang merupakan akta dibawah tangan yang tidak sah, sehingga membuat tidak jelas dan kabur perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*.
- (3) Bahwa dengan demikian Titel, Posita dan Petitum dari Para Penggugat saling bertentangan karena Titel Gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melanggar Hukum tetapi posita/ materi isi gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi yang dicampuradukan dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 BW yang menyatakan bahwa *“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan*

Halaman 8 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”

Bahwa sudah jelas pasal 1365 Bw mengatur mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan bukan Wanprestasi yang dicampuradukan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I s/d Tergugat VI sangatlah tidak jelas dan kabur.

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat menjelaskan secara terang dan rinci perbuatan-perbuatan mana yang dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum dan korelasinya dengan pembatalan akta-akta yang disebutkan dalam title gugatan yang sehingga mengaburkan banyak fakta bahkan menyesatkan dalam perkara *a quo*.

- (4)** Bahwa selain itu pula, Gugatan Penggugat juga sangat rancu apakah Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan Gugatan menuntut pembagian warisan atau Gugatan Melawan hukum atau juga Gugatan wanprestasi ataupun gugatan pengesahan jual beli, sehingga menuntut pula pengosongan objek sengketa yang telah dikuasai selama ini oleh Para Tergugat yang disebutkan dalam title gugatan sehingga mengaburkan banyak fakta bahkan menyesatkan dalam perkara *a quo*.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah Kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*), sebagaimana halnya sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang menyatakan : *“dalam hal petitum tidak didukung oleh posita gugatan/ fundamentum petendi, maka gugatan adalah kabur/ tidak jelas (obscur libel).”*

Bahwa oleh karenanya sudah jelas terbukti pula bahwa Gugatan Para Penggugat kabur, apakah gugatan ini mengenai pembagian warisan, atau apakah pengesahan jual-beli, atau apakah tentang gugatan kepemilikan tanah, atau perbuatan melawan hukum sebagaimana Para Penggugat masih tidak jelas/ kabur.

- b.** Bahwa terhadap luas tanah atas objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat, yaitu luas sebesar 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) adalah tidak benar, karena objek sengketa yang dimaksud sebagaimana dimaksud dengan lampiran denah tanah yang terlampir dalam gugatan para



Penggugat perkara a quo ternyata bukan tanah seluas 221 m² (dua ratus dua puluh satu meter persegi), tetapi objek sengketa berupa TANAH DAN BANGUNAN seluas +/- 285 m² (dua ratus delapan puluh lima meter persegi), sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik nomor 864/ teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994 dengan demikian luas objek tanah yang disengketakan Para Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas atau rancu karena objek sengketa kabur (*error in objecto*) karena tidak menunjukkan kondisi yang sebenarnya atas objek sengketa.

Bahwa sebagaimana yang Para Tergugat uraikan di atas, sudah cukup beralasan agar Gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Klaten.

2. Gugatan Penggugat Terkualifikasi Sebagai Gugatan *Error in Persona*.

Bahwa Gugatan Penggugat jelas-jelas terkualifikasi sebagai gugatan *error in Persona* yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

a) Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah *Diskualifikasi in Person*.

(1) Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai ahli waris dari almarhum R. Sutarjo, yang mana semasa Almarhum R. Sutarjo telah membeli sebidang tanah yang belum dibagi seluas 221 m² sebagaimana tertulis dalam uraian gugatan Para Penggugat, namun pada faktanya *perjanjian tertulis yang diakui oleh Para Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai perjanjian jual beli yang sah menurut hukum dan objek sengketa pada faktanya pula masih dikuasai oleh Para Tergugat secara Penuh.*

(2) Bahwa dengan demikian sudah jelas terbukti *bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik yang sah secara hukum dan tidak memiliki dasar hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo dan tidak berhak pula untuk menuntut kepada Para Tergugat.*

b) Gugatan Para Penggugat Terkualifikasi Sebagai Gugatan Yang Tidak Lengkap/ Kurang Pihak (*Pluribus Litis Consortium*).

Bahwa gugatan para Penggugat ini memiliki kekurangan formal pihak-pihak, karena pihak yang dimaksud tersebut di atas, yaitu :

- PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Mulia yang berkedudukan di Klaten , yang mana objek sengketa dalam perkara a quo



menjadi jaminan hutang dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Mulia

Maka dengan demikian sudah jelas gugatan Para Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan yang tidak lengkap (kurang pihak) sehingga gugatan Penggugat sedemikian mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti dengan sah dan sudah jelas bahwa gugatan Pengugat kabur, tidak jelas atau *obscuur libel*. Oleh karena itu Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tak terpisahkan dan mohon dijadikan satu pendapat dalam pokok perkara.
2. Bahwa Para Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 1 (satu) s/d 2 (dua), Para Tergugat tidak mempermasalahkannya.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 3 (tiga). Para Tergugat menolak menolak dengan tegas karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

Bahwa Fakta yang sebenarnya yang terjadi adalah :

- a) Bahwa sebidang tanah seluas +/-900 m2 sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan nomor 3 (tiga) adalah sebidang tanah warisan dari almarhum Karyodikromo (ayah dari Alm. Ibu Sunarti), yang kemudian diwariskan kepada almarhumah Ibu Sunarti pada masa Almarhumah ibu Sunarti masih hidup, dan kemudian atas tanah tersebut telah dipecah menjadi 4 (empat) bagian.
- b) Bahwa Terhadap bidang tanah yang telah dipecah 4 (empat) bagian tersebut di atas, tiga bagian diberikan kepada ketiga anak kandung oleh almarhum Ny. Sunarti dengan Tn. Darjosuwito (Tergugat I), yaitu:
 - 1) Sudarmin bin Darjo Suwito (Tergugat II) ;
 - 2) Slamet Suboko alias Suboko bin Darjo Suwito (Tergugat III); dan,
 - 3) Subowo bin Darjo Suwito (Tergugat IV).



- c) Bahwa hingga sampai saat ini, Keempat bagian tanah yang dipecah tersebut masih dikuasai oleh Para Tergugat secara penuh, yang mana dalam perkara *a quo*, objek sengketa diberikan oleh almarhum Ny. Sunarti dan dikuasai oleh Tergugat IV hingga saat ini, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 73/Wonosari/1994 tertanggal 18-2-1994, yang dibuat oleh Sutrisno, PPAT kecamatan Wonosari, seluas 285m².

Bahwa dengan demikian sudah jelas terbukti, bahwa asal-usul tanah yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya nomor 3 (tiga) tersebut tidaklah benar, karena mengkaburkan asal-usul tanah tersebut dengan menguraikan sebagai Harta Gono-gini dengan menyebutkan bahwa tanah tersebut hanya didapat semasa dalam ikatan pernikahan antara Ny. Sunarti dengan Darjo Suwito (Tergugat I), karena sebenarnya tanah tersebut berasal warisan dari orang tua Ny. Sunarti.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 4 (empat). Para Tergugat menolak dengan tegas karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

Bahwa Fakta yang sebenarnya yang terjadi adalah :

- (1) Bahwa pada waktu sekitar tahun 1977 – 1978, di daerah Teloyo, Klaten, hidup keluarga yang terdiri dari suami yang bernama Bapak Darjo Suwito, memiliki istri bernama Ibu Sunarti, dan anak – anak bernama: Sudarmin, Slamet Suboko, dan Subowo;
- (2) Bahwa suatu ketika Bapak Darjo Suwito yang mencari nafkah dengan memelihara bebek sebagai usahanya memerlukan sejumlah uang, beras dan bekatul untuk mencukupi kebutuhan membeli pakan bebeknya;
- (3) Bahwa untuk memenuhi kebutuhan tersebut singkatnya dengan rasa saling percaya antara Bapak Darjo Suwito dengan Bapak Tarjo, kemudian Bapak Darjo Suwito berhutang kepada Bapak Tarjo untuk meminjam sejumlah uang, beras dan bekatul;
- (4) Bahwa bentuk pinjaman yang terdiri dari: uang sejumlah Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah), beras dan bekatul yang senilai Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);
- (5) Bahwa pada saat itu Bapak Darjo Suwito berhutang dengan bentuk pinjaman sejumlah uang, beras dan bekatul senilai Rp.35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) sebanyak 15 x pinjaman hutang kepada Bapak Tarjo;
- (6) Bahwa suatu ketika tahun 1978 (peristiwa bulannya tidak ingat) Bapak Darjo Suwito pernah meminta untuk pelunasan membayar hutangnya keada Bapak Tarjo dengan cara mengangsur, namun

Halaman 12 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



ditolak Bapak Tarjo dengan jawaban serta alasan jika mau membayar hutang tidak boleh diangsur namun tunai;

- (7) Bahwa pada tahun 1978 (peristiwa bulannya tidak ingat) peristiwa yang terjadi adalah Bapak Darjo Suwito diminta oleh Bapak Sutarjo untuk membayar hutangnya kepada Bapak Sutarjo secara tunai saat itu juga, namun permintaan tersebut tidak dalam kemampuan atau tidak sanggup dari Bapak Darjo Suwito, kemudian pada intinya Bapak Sutarjo menolak dengan usulan Bapak Darjo Suwito tersebut dengan jawaban kata – kata: *“kalau mau membayar hutang harus tunai tidak bisa dicicil, kalau tidak bisa tunai maka saya minta diganti dengan tanahmu.”* Bahwa pada intinya Bapak Darjo Suwito telah menjelaskan kepada Bapak Sutarjo jika bapak Darjo Suwito hanya bisa membayar hutang dengan cara mengangsur dan tidak bisa membayar secara tunai serta tanah yang diminta oleh Alm. Bapak Sutarjo adalah bukan milik dari Bapak Darjo Suwito namun milik dari istrinya yaitu Alm. Ibu Sunarti. Bahwa Alm. Ibu Sunarti memiliki tanah tersebut berdasarkan perolehan dari warisan orang tuanya yaitu Karyo Dikromo.
- (8) Bahwa Alm. Bapak Sutarjo tetap bersikeras jika mau meminta tanah tersebut sebagai pembayaran hutang. Hingga kemudian menyuruh secara paksa dengan kata-kata yang keras kepada Bapak Darjo Suwito untuk menulis surat perjanjian jual beli yang dimaksud dalam perkara a quo ini. Setelah Bapak Darjo Suwito selesai menulis surat tersebut kemudian Alm. Bapak Sutarjo menandatangani dan juga menyuruh Bapak Darjo Suwito untuk menandatangani serta selanjutnya menyuruh Asih untuk menjemput Alm. Ibu Sunarti agar menandatangani surat perjanjian tersebut di rumah almarhum R. Sutarjo.
- (9) Bahwa Almarhumah Ibu Sunarti setelah ditemui oleh pembantu R. Sutarjo yang bernama ASIH (Almarhumah) menolak untuk datang ke rumah almarhum R. Sutarjo, dan tidak mau menandatangani apapun juga karena tanah tersebut adalah tanah warisan milik almarhumah Ibu Sunarti dan bukan milik dari Bapak Darjo Suwito (Tergugat I).
- (10) Bahwa karena Almarhumah Ibu Sunarti tidak mau datang ke rumah Almarhum R. Sutarjo malam itu untuk menandatangani perjanjian apapun juga, kemudian Alm. Bapak Sutarjo menyuruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Darjo Suwito untuk menandatangani surat tersebut dengan tekanan dan paksaan;

- (11) Bahwa dengan demikian sudah jelas bahwa Almarhumah Ibu Sunarti tidak menandatangani Perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978, terlebih lagi Almarhumah Ibu Sunarti TIDAK BISA BACA TULIS, dan oleh karenanya sangat janggal sekali apabila Perjanjian Jual beli tertanggal terdapat tanda tangan almarhumah Ibu Sunarti.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada huruf (a) tersebut di atas, tidak ada perjanjian ataupun kesepakatan jual beli atas Objek Sengketa yang merupakan salah satu pecahan dari tanah warisan dari almarhum Karyo Dikromo yang diturunkan kepada almarhumah Ny. Sunarti, sebagaimana surat perjanjian tertanggal 19 Agustus 1978 yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah PERJANJIAN YANG TIDAK SAH DAN DAPAT DIBATALKAN, karena :

- (1) Bahwa Almarhumah Ibu Sunarti selain tidak menandatangani surat perjanjian tertanggal 19 Agustus 1978, Almarhumah Ibu Sunarti juga TIDAK DAPAT BACA TULIS. Dengan demikian sudah jelas bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak disepakati oleh Almarhumah Ibu Sunarti.
- (2) Bahwa Almarhumah Ibu Sunarti selain tidak menandatangani surat perjanjian tertanggal 19 Agustus 1978, Almarhumah Ibu Sunarti juga TIDAK DAPAT BACA TULIS. Dengan demikian sudah jelas bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak disepakati oleh Almarhumah Ibu Sunarti.
- (3) Bahwa pada dalil gugatan para Penggugat nomor 4 (empat) menyebutkan bahwa pada intinya objek sengketa seluas 221 m² dengan harga Rp.2900,- dibeli oleh Almarhum Sutarjo, maka dengan demikian jumlah yang seharusnya telah dibayarkan oleh Almarhum Sutarjo = $221 \times \text{Rp.}2900,- = \text{Rp.} 640.900$. (Enam Ratus empat puluh ribu rupiah), dan hal tersebut tidak benar adanya.
- (4) Bahwa tidak ada transaksi jual beli tanah sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian tertanggal 19 Agustus 1978 yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena Almarhum Ibu Sunarti tidak menerima uang sejumlah Rp. 640.900. (Enam Ratus empat puluh ribu rupiah), akan tetapi Bapak Darjo Suwito (Tergugat I) berhutang dengan bentuk pinjaman sejumlah uang, beras dan bekatul sejumlah Rp.525.000,- (Lima Ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Halaman 14 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



(5) Bahwa sudah jelas surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 juga tidak dibuat dihadapan ataupun dihadiri maupun disaksikan oleh pejabat yang berwenang dalam transaksi jual beli tanah maupun perangkat desa, sehingga dengan demikian Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 juga tidak memenuhi Unsur Terang dan Tunai sebagaimana ketentuan hukum jual beli tanah yang berlaku.

(a) Tidak memenuhi unsur Terang karena Transaksi objek sengketa tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun Pamong Desa, terlebih lagi Almarhumah Ibu Sunarti juga TIDAK DAPAT BACA TULIS, maka seharusnya tertera cap jempol atau tandatangan yang wajib dilegalisir atau warmerking di hadapan pejabat yang berwenang seperti Kepala Desa, Camat ataupun PPAT setempat.;

(b) Tidak memenuhi Unsur Tunai, karena :

a. Almarhumah Ibu Sunarti tidak pernah menerima uang pembayaran pembelian tanah objek sengketa, sebagaimana tersebut Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978;

b. Bahwa pada dalil gugatan para Penggugat nomor 4 (empat) menyebutkan bahwa pada intinya objek sengketa seluas 221 m² dengan harga Rp. 2900,-/m² dibeli oleh Almarhum Sutarjo, maka dengan demikian jumlah yang seharusnya telah dibayarkan oleh Almarhum Sutarjo = 221 x Rp.2900,- = Rp. 640.900. (Enam Ratus empat puluh ribu sembilan ratus rupiah)

Bahwa dengan demikian sudah jelas ada perbedaan jumlah uang yang dibayarkan oleh Almarhum R. Sutarjo yang diakui oleh Para Penggugat sebesar Rp. 640.900. (Enam ratus empat puluh ribu rupiah) dengan Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 terkait jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Almarhumah Ibu Sunarti, namun pada faktanya objek sengketa yang berupa tanah dan bangunan seluas +/-285 m² dan apabila benar almarhum R. Sutarjo membeli tanah objek sengketa, maka seharusnya Almarhum R, Sutarjo membayar kepada Almarhum Ibu Sunarti sebesar = 285 x Rp.2900,- = Rp.826.500,- (Delapan ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah), dan itupun hanya nilai tanah



saja dan bukan nilai bangunan yang telah didirikan di atasnya.

Bahwa dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa Dalil Para Penggugat mengada-ada dan beritikad tidak baik serta membuat gugatan semakin sangat tidak jelas, karena memang tidak pernah ada kesepakatan jual beli tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dan tidak pernah ada serah terima uang pembelian objek sengketa dari almarhum R. Sutarjo kepada Almarhumah Ibu Sunarti.

- (6) Bahwa selain itu pula, objek yang diperjanjikan dalam jual beli LETAKNYA JUGA TIDAK JELAS, karena pada saat Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 dibuat, saat itu tanah objek sengketa dan bersama tiga bidang tanah lainnya masih menjadi satu dalam kesatuan sebidang tanah dengan luas: +/- 900m², sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat dalam dalil jawaban Para Tergugat nomor 3 (tiga) di atas, yaitu sebidang tanah warisan dari Almarhum Karyodikromo (ayah dari Alm. Ibu Sunarti), yang kemudian diwariskan kepada almarhumah Ibu Sunarti pada masa Almarhumah ibu Sunarti masih hidup.

Bahwa dengan demikian sudah jelas sebidang tanah seluas +/- 900 m² belum dibagi sama sekali, sehingga tanah objek sengketa jelas-jelas belum terbentuk pada saat itu.

- (7) Bahwa Objek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat berupa Tanah seluas 221 m² juga tidak sesuai dengan luas dan kondisi *Real* tanah yang sebenarnya.

- (a) Bahwa kondisi yang sebenarnya dari objek Sengketa Luas Objek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik nomor 864/ teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994

Bahwa apabila benar almarhum R. Sutarjo membeli tanah objek sengketa, maka seharusnya Almarhum R, Sutarjo membayar kepada almarhum Ibu Sunarti sebesar = 285 x Rp.2900,- = Rp.826.500,- (Delapan ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Bahwa dengan demikian Almarhum R. Sutarjo beritikad tidak baik dengan membeli tanah Objek Sengketa dari Almarhumah Ibu Sunarti dengan harga yang jauh dari nilai tanah tersebut, dan begitu pula Para Penggugat sudah terbukti beritikad tidak

Halaman 16 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



baik juga dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*.

- (b) Bahwa saksi yang tertera dalam surat perjanjian tertanggal 19 Agustus 1978, yaitu Tergugat I menyatakan bahwa perjanjian tersebut sebenarnya adalah penjaminan hutang-piutang antara Tergugat I dengan Almarhum R. Sutarjo namun tidak disetujui oleh Almarhumah Ibu Sunarti.
- (c) Bahwa para Tergugat beritikad baik untuk menyelesaikan utang piutang antara Tergugat I dengan Almarhum R. Sutarjo dengan cara dicicil semasa almarhum R. Sutarjo hidup, namun selalu ditolak oleh almarhum R. Sutarjo dan almarhum R. Sutarjo tetap bersikukuh untuk dibayar tunai sekaligus.
- (d) Bahwa dengan demikian sudah jelas Para Penggugat beritikad tidak baik untuk menguasai Objek sengketa yang sekarang sudah didirikan bangunan, dengan dasar Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 juga tidak memenuhi Unsur Terang dan Tunai sebagaimana ketentuan hukum jual beli tanah yang berlaku, yang mana objek sengketa yang sebenarnya adalah jaminan hutang.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 5 (lima), Para Tergugat tidak mempermasalahkannya.
7. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 6 (enam) dan 7 (tujuh), Para Tergugat menolak dengan tegas karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yaitu:
- Bahwa umumnya perjanjian jual beli dilakukan antara pemilik tanah dengan pembeli tanah, namun dalam perkara *a quo* jika Almarhumah Ibu Sunarti tidak pernah menjual kepada R. Sutarjo oleh karenanya Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tersebut adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum, maka tentunya isi dalam Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 juga tidak sah dan karenanya tidak mengikat para pihak serta tidak berlaku, terlebih lagi Almarhumah Ibu Sunarti TIDAK DAPAT BACA TULIS dengan baik dan juga tidak pernah sepakat dan tidak pernah menyetujui hal jual beli atas objek sengketa, sehingga dipastikan telah terjadi ketidakwajaran atau kekeliruan dan oleh karenanya dalil gugatan Penggugat nomor 6 (enam) haruslah ditolak.
 - Bahwa terkait perkara *a quo* dasar perjanjian tersebut tidak sah adalah perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, dimana seharusnya sebuah perjanjian mengikuti sebagaimana ketentuan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diatur dalam Pasal 1320 BW jika suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur – unsur:

- Adanya sepakat;
- Kecakapan berbuat hukum;
- Hal tertentu;
- Kausa yang dibenarkan;
- Bahwa unsur – unsur sah nya perjanjian secara singkat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Istilah Sepakat dijelaskan lebih dalam oleh Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian penerbit Intermasa halaman 17: *sepakat yang dimaksud adanya kesepakatan antara pihak – pihak yang melakukan perjanjian*. Dalam hal sepakat tidak terdapat cacat kehendak yang meliputi adanya *dwang*, *dwaling* dan *bedrog* (penipuan, paksaan dan kekhilafan). Bahwa sepakat sebagai perizinan, yaitu kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat dimana masing – masing pihak saling menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.
 - b. Masih dikutip oleh Subekti, bahwa menurut *Hofmann* menyatakan pendapat jika sepakat perlu pernyataan kehendak (*wisverklaring*) dari kedua belah pihak, kehendak dinyatakan cacat apabila terdapat kekhilafan, paksaan dan penipuan pada saat terjadinya sepakat.
 - c. Istilah hal tertentu, menerangkan keharusan adanya objek perjanjian yang jelas, sedangkan dalam perkara a quo senyatanya *Almarhumah Ibu Sunarti tidak pernah merasa menjual sebidang tanah kepada R. Sutarjo*, oleh karenanya ditarik kesimpulan jika objek nya menjadi tidak jelas.
 - d. Istilah causa yang diperbolehkan, dijelaskan oleh Subekti adalah tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya terkait perkara a quo faktanya tidak pernah terjadi perjanjian jual beli oleh karenanya perjanjian jual beli tersebut tidak sah.
- Bahwa Selain itu dalam sebuah perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa, “Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, asas itikad baik menyatakan bahwa para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berlandaskan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Halaman 18 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



- Dalam ketentuan pasal 1321 KUH Perdata berbunyi: “tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”, selain itu dalam pasal 1449 KUH Perdata, berbunyi: “Perikatan – perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.
 - Bahwa menurut Subekti dalam bukunya *Pokok-pokok Hukum Perdata*: sepakat yang diberikan paksa adalah *Contradictio interminis*, adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain untuk memberikan pilihan kepadanya, paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut karena ancaman. Unsur Paksaan karena keunggulan psikologi (*geestelijke overwicht*) dapat berarti sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).
8. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 8 (delapan), Para Tergugat menolak menolak dengan tegas dan menanggapi sebagai berikut :
- a) Bahwa Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tersebut tidak sah sebagaimana ketentuan peralihan tanah, dan oleh karenanya Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 haruslah dibatalkan.
 - b) Bahwa hingga saat ini, Objek sengketa masih tercatat secara sah sebagai milik Tergugat IV yang dahulu bagian dari sebidang tanah warisan dari almarhum Karyodikromo (ayah dari Alm. Ibu Sunarti),
 - c) Bahwa sebagaimana yang dijelaskan oleh Para Tergugat pada dalil Para Tergugat nomor 5 (lima) di atas, bahwa pada dasarnya Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus yang mana ditolak ditandatangani oleh Almarhumah Ibu Sunarti yang juga TIDAK DAPAT BACA TULIS, sehingga sudah jelas tidak memiliki kekuatan hukum .
 - d) Bahwa dengan demikian sudah jelas, tidak ada perbuatan melawan hukum sama sekali yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dituduhkan oleh Para Penggugat.
9. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 9 (sembilan), Para Tergugat menolak menolak dengan tegas dan menanggapi sebagai berikut.
- a) Bahwa tidak ada peralihan yang sah atas Objek sengketa dari Almarhumah Ibu Sunarti kepada Almarhum R. Sutarjo, dan oleh karenanya maka Para Tergugat tidak dapat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa.



- b) Bahwa Pemilik obyek tanah yang terkait adalah milik Ibu Sunarti yang berasal dari warisan orang tuanya yaitu Karyo Dikromo dan Ngatinem;
 - c) Bahwa Bapak Darjo (Tergugat I) bukanlah pemilik tanah karena yang memiliki tanah adalah istrinya yaitu Ibu Sunarti yang perolehan haknya berasal dari warisan;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 10 (sepuluh) sampai dalil nomor 12 (dua belas), Para Tergugat menolak tegas dan menanggapinya sebagai berikut:
- a. Bahwa fakta senyatanya hubungan yang terjadi adalah hutang piutang;
 - b. Bahwa ada fakta jika Alm. Bapak Sutarjo sampai 2 (dua) kali pada tahun 1992 dan 1995 pernah membawa catatan – catatan hutang dari Bapak Darjo Suwito kepada Alm. Bapak Sutarjo , yang catatan – catatan tersebut ditunjukkan kepada Bapak Suboko (Tergugat III) serta kemudian ditanyakan berapa kewajibannya yang harus dibayarkan namun dijawab oleh Alm. Bapak Sutarjo jika tidak usah di bahas dan diungkit lagi;
 - c. Bahwa fakta pernah ditanyakan peristiwa hutang piutang yang disampaikan oleh Alm. Bapak Sutarjo kepa Bapak Suboko (Tergugat III), maka sebagai anak dari Bapak Darjo Suwito yang inisiatif ingin bertanggungjawab menyelesaikan hutang Bapaknya kepada Bapak Alm. Sutarjo, kemudian menanyakan sampai 2 (dua) kali kepada Alm. Bapak Sutarjo sewaktu masih hidup pada tahun 1992 dan 1995 dengan pertanyaan berapa sebenarnya hutang dari Bapak Darjo Suwito (Tergugat I)? Namun kemudian dijawab oleh Alm. Bapak Sutarjo kepada Bapak Suboko (Tergugat III) bahwa tidak perlu di bahas dan diungkit lagi dan menyuruh agar merobek surat perjanjian jual beli tanah tersebut;
 - d. Bahwa dengan fakta tersebut, maka dalil Penggugat pada posita nomor 10 tidak beralasan dan perjanjian jual beli tersebut sebenarnya tidak sah karena tidak memiliki dasar hukum dan dapat dibatalkan.
 - e. Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam perkara *a quo*, maka sudah sepantasnya Para Tergugat tidak dibebani biaya ganti rugi apapun.
 - f. Bahwa pembebanan biaya pengacara yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah mengada-ada dan bahkan justru memperlihatkan itikad yang tidak baik dari Para Penggugat dalam perkara *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 635/K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 :



"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak".

Bahwa mengingat ketentuan pasal 1342 BW, yang menyatakan Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran maka selama tidak ada kesepakatan, mengenai fee dan operasional pengacara dalam surat penerimaan pinjaman, maka terhadap hal tersebut gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat di terima

Bahwa biaya penanganan perkara yang meliputi biaya pengacara beserta akomodasinya adalah sebuah resiko penggunaan jasa hukum di Indonesia dan bukan merupakan suatu kerugian yang dapat dimintakan kepada pihak ketiga, sehingga dalih adanya kerugian nyata gugatan yang berupa biaya penanganan perkara adalah mengada-ada serta tidak berdasar hukum.

Bahwa tentang tuntutan Penggugat atas Tergugat agar membayar biaya pengacara maka hal tersebut mohon dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim oleh karena tidak ada kewajiban untuk beracara dengan menggunakan Pengacara atau Penasihat Hukum.

Bahwa dengan demikian Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat dan TIDAK SAH Perjanjian Jual Beli tertanggal 19 Agustus 1978 serta menyalahi hukum karena tidak memenuhi asas legalitas dan sahnya sebuah perjanjian sesuai prosedur dan peraturan perundang undangan yang berlaku.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 12 (dua belas), Para Tergugat menolak tegas dan menanggapinya sebagai berikut:

- a) Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1967 KUH Perdata, segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk.
- b) Bahwa Para Penggugat sendiri telah mengakui bahwa peristiwa perjanjian tersebut tidak dilaksanakan hingga 41 (empat puluh satu) tahun, terlebih Para Penggugat pun tidak menguraikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peristiwa yang sebenarnya adalah hutang piutang, sedangkan oleh karena peristiwa tersebut telah terjadi sudah lebih dari 30 tahun maka sesuai pasal 1967 KUH Perdata tersebut maka hubungan hukum perdata tersebut telah daluarsa.

12. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 13 (tiga belas), Para Tergugat menolak tegas dan menanggapi sebagai berikut:

Bahwa permohonan Para Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas Objek sengketa adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak.

13. Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 14 (empat belas), Para Tergugat menolak tegas dan menanggapi sebagai berikut:

Bahwa dalil Para Penggugat nomor 14 (empat belas) adalah berlebihan, sangat tidak berdasar dan tidak masuk akal sehingga tuntutan agar putusan terhadap perkara *a quo* agar dilaksanakan terlebih dahulu ([Uitvoerbaar bij voorraad](#)) karena bertentangan dengan Pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 serta dan surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 dan oleh karenanya tidak dapat diterima dan sudah selayaknya untuk ditolak.

14. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya maka Para Penggugat harus dibebani biaya perkara ini.

C. DALAM REKONVENSI

Bahwa apa yang termuat dalam Pokok Perkara termasuk dalam Rekonvensidan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

1. Bahwa sebagaimana Gugatan Rekonvensidari Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dalam Pokok Perkara, maka para pihak dalam Rekonvensimenjadi sebagai berikut :

Tergugat I Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi I,
Tergugat II Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi II,
Tergugat III Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi III,
Tergugat IV Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi IV,
Kesemuanya (Tergugat I Konvensi s/d Tergugat IV Konvensi) secara bersama-sama disebut pula sebagai Para Penggugat Rekonvensi(Para Tergugat ReKonvensi) dalam Gugatan Rekonvensiperkara *a quo*.
Penggugat I Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi I,
Penggugat II Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi II,
Penggugat III Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi III,
Penggugat IV Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi IV,
Penggugat V Konvensi sekarang menjadi Tergugat Rekonvensi V, dan
Penggugat VI Konvensi sekarang menjadi Tergugat RekonvensiVI,

Halaman 22 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya secara bersama-sama disebut pula sebagai Para Tergugat Rekonvensi(Para Penggugat Konvensi) dalam Gugatan Rekonvensiperkara *a quo*.

Bahwa Penggugat Rekonvensi IV adalah merupakan pemilik yang sah dari tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik nomor 864/teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, seluas 285 m2 berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994) yang terletak di Dk. Teloyo Kulon RT.002/RW. 001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten, yang merupakan Objek Sengketa yang diakui secara tidak sah kepemilikannya oleh Para Tergugat Rekonvensi.

Bahwa objek sengketa diberikan oleh almarhum Ny. Sunarti dan dikuasai oleh Tergugat IV hingga saat ini, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 73/Wonosari/1994 tertanggal 18-2-1994, yang dibuat oleh Sutrisno, PPAT kecamatan Wonosari.

Bahwa dengan demikian sudah jelaslah Penggugat Rekonvensi IV memiliki tanah dan bangunan tersebut (Objek Sengketa) tidak dengan cara melawan hukum, dan sudah sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Bahwa semula Tanah objek sengketa merupakan pecahan dari sebidang tanah seluas +/- 900 m2 sebagaimana yang dimaksud oleh Para Penggugat Konvensi dalam dalil gugatan Konvensi nomor 3 (tiga) adalah sebidang tanah warisan dari almarhum Karyodikromo (ayah dari Alm. Ibu Sunarti), yang kemudian diwariskan kepada almarhumah Ibu Sunarti pada masa Almarhumah ibu Sunarti masih hidup, dan kemudian atas tanah tersebut telah dipecah menjadi 4 (empat) bagian.

Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi IV dalam kepemilikan terhadap tanah dan bangunan tersebut tidak dengan cara melawan hukum, dan sebagai pemilik yang sah atas objek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, maka Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi IV berhak untuk mendirikan bangunan di atas objek sengketa, maupun memanfaatkan tanah objek sengketa dengan cara-cara yang diperkenankan oleh hukum.

Bahwa Tanah Objek Sengketa menjadi objek jual-beli yang tidak sah atas yaitu Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 yang merupakan perjanjian yang tidak sah dengan almarhum R. Sutarjo., yang mana ditolak ditandatangani oleh Almarhumah Ibu Sunarti yang juga TIDAK DAPAT BACA TULIS.

Bahwa selain Almarhumah Ibu Sunarti yang juga TIDAK DAPAT BACA TULIS, tidak hadir dalam penulisan serta penandatanganan Surat

Halaman 23 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 di rumah almarhum R. Sutarjo.

Bahwa yaitu Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 yang merupakan perjanjian yang tidak sah, awalnya berupa peristiwa hutang piutang yang bentuknya lisan, yang dibuat karena adanya keterpaksaan serta tekanan sehingga tidak memenuhi unsur kesepakatan dalam perjanjian, tidak memenuhi kausa halal atau kausa yang dibenarkan;

Bahwa fakta Hukumnya adalah :

adanya hutang piutang antara Pak Darjo (Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi) dengan Alm. Pak Sutarjo;

- a) Bahwa faktanya Pak Darjo meminta untuk mengangsur atas hutangnya kepada Alm. Pak Sutarjo namun di tolak;
- b) Bahwa faktanya Alm. Bapak Sutarjo mendikte dan meminta dengan paksaan kepada Bapak Darjo untuk kemudian menulis Perjanjian;
- c) Bahwa Pemilik tanah tersebut adalah Alm. Bu Sunarti yang diperoleh dari warisan orang tuanya;

Bahwa Pada faktanya Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 dibuat dengan cara di bawah tangan, dan tidak otentik, terlebih lagi banyak coretan-coretan serta kesalahan-kesalahan penulisan yang tidak semestinya, sehingga menjadikan Surat perjanjian jual beli tersebut tidak berkekuatan hukum.

Bahwa terhadap jumlah luas dalam perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 juga TERTULIS DENGAN TIDAK JELAS, APAKAH 221 M² ATAU 2215 M²????, dengan demikian membuat perjanjian tersebut sangat tidak dapat diterima sebagai perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum.

Bahwa perlu dicermati pula, tulisan mengenai luas tanah yang dijual belikan sangatlah berbeda dengan tulisan tangan yang mendominasi pada perjanjian tersebut, dan tentulah sangat janggal dan tidak dapat diterimas sama sekali sebagai perjanjian yang sah.

Bahwa faktanya transaksi atas jual beli tanah Objek Sengketa terkait Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tidak memenuhi Unsur Terang dan Tunai,

- (1) Tidak memenuhi unsur Terang karena Transaksi objek sengketa tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun Pamong Desa, terlebih lagi , Almarhumah Ibu Sunarti juga TIDAK DAPAT BACA TULIS, maka seharusnya tertera cap jempol



atau tandatangan yang wajib dilegalisir atau warmerking di hadapan pejabat yang berwenang seperti Kepala Desa atau Camat setempat.;

(2) Tidak memenuhi Unsur Tunai, karena :

(a) Almarhumah Ibu Sunarti tidak menerima uang sejumlah Rp. 600.000,- (Enam ratus ribu rupiah) sebagaimana tersebut Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978;

(b) Bahwa pada dalil gugatan Konvensi para Tergugat Rekonvensinomor 4 (empat) menyebutkan bahwa pada intinya objek sengketa seluas 221 m² dengan harga Rp. 2900,- dibeli oleh Almarhum Sutarjo, maka dengan demikian jumlah yang seharusnya telah dibayarkan oleh Almarhum Sutarjo = 221 x Rp.2900,- = Rp. 640.900. (Enam Ratus empat puluh ribu rupiah) Bahwa dengan demikian sudah jelas ada perbedaan jumlah uang yang dibayarkan oleh Almarhum R. Sutarjo yang diakui oleh Para Penggugat sebesar Rp. 640.900. (Enam Ratus empat puluh ribu rupiah) dengan Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 terkait jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Almarhumah Ibu Sunarti, namun pada faktanya objek sengketa yang berupa tanah dan bangunan seluas +/-285 m² dan apabila benar almarhum R. Sutarjo membeli tanah objek sengketa, maka seharusnya Almarhum R. Sutarjo membayar kepada almarhum Ibu Sunarti sebesar = 285 x Rp.2900,- = Rp. 826.500,- (Delapan ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah),

Bahwa dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa Dalil pengakuan kepemilikan Para Tergugat ReKonvensi/ Para Penggugat Konvensi mengada-ada dan beritikad tidak baik, karena memang tidak pernah ada kesepakatan jual beli tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dan tidak pernah ada serah terima uang pembelian objek sengketa dari almarhum R. Sutarjo kepada Almarhumah Ibu Sunarti, dan oleh karena itu, Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 haruslah dibatalkan.

(3) Bahwa seharusnya proses jual beli itu kemudian harus diketahui oleh Kepala Desa/lurah setempat, hal ini sebagai suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli tanah dalam hukum adat: tunai, riil dan terang, yang telah diakomodir oleh Hukum Nasional yaitu pada pasal 19 PP No. 10/1961 :

"setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan



pejabat pembuat akta tanah, setidaknya-tidaknya harus dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan"

jo. Prof. Boedi Harsono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1: Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Yang ditunjuk sebagai PPAT sementara itu, adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.

(4) Bahwa Apa yang ditandaskan oleh Prof Boedi harsono dan yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 diikuti oleh mahkamah Agung RI seperti Putusan MARI No. 1363 K/Sip/1971 yang membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung yang berpendapat : setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akte dan bahwa akte tersebut merupakan satu-satunya alat bukti."

(5) Bahwa Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tidak dibuat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bukanlah akta yang sebagaimana mestinya sebagai peralihan yang sah atas tanah.

Bahwa dikarenakan pula Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 merupakan perjanjian yang tidak sah, dan apabila memang terjadi jual-beli, maka dengan pihak pembeli (Almarhum R.Sutarjo) belum membayar harga tanah dengan layak dan penuh dan pihak penjual (Almarhumah R. Sunarti) tidak dapat menyerahkan tanah obyek jual beli karena splitzing tanah obyek jual beli belum dilaksanakan dan masih menjadi jaminan di BPD Klaten, sehingga Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 antara Almarhumah Ibu Sunarti dan Almarhum R. Sutarjo menjadi gugur/tidak berlaku lagi, dengan demikian sudah tepat bila Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan.

Bahwa dengan uraian yang telah dijelaskan di atas pada bagian Rekonvensiini, maka Kami Para Penggugat Rekonvensi (Para Tergugat Konvensi) dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo, untuk membatalkan perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tersebut, dan menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepemilikan atas tanah Objek sengketa tersebut oleh Tergugat Konvensi IV / Penggugat Rekonvensi IV adalah sah dan tidak melawan hukum yaitu atas dasar Hibah sesuai Akta Hibah Akta Hibah Nomor : 73/Wonosari/1994 tertanggal 18-2-1994, yang dibuat oleh Sutrisno, PPAT kecamatan Wonosari, sebagai akta otentik yang harus diakui keberadaannya, terkecuali jika ada bukti kuat yang telah membatalkannya. Dan atas dasar Akta Hibah tersebut Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV membalik namakan atas tanah sengketa dan terbitlah sertifikat hak milik nomor 864/teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994.

Menurut Hukum Tanah, pentingnya Akta Tanah dibuat oleh Pejabat yang berwenang adalah sesuai Ketentuan tentang akta yang dibuat oleh pejabat berwenang sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sesuai Pasal 165 HIR jo Pasal 1879 KUH Perdata jo Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan peranan Sertifikat Tanah sebagai bukti sempurna atas pemilihan hak.

Akta Hibah maupun Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (*acte ambtelijk*) yang berfungsi menjadi bukti sempurna atas kepemilikan hak milik atas tanah. Hal ini seperti diterangkan oleh Prof. Dr Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara perdata di Indonesia.

Dengan penjelasan demikian maka disimpulkan sahlah apa yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat Konvensi IV/ Penggugat Rekonvensi IV atas tanah sengketa, dan oleh karenanya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa

Akta Hibah Nomor : 73/Wonosari/1994 tertanggal 18-2-1994, yang dibuat oleh Sutrisno, PPAT kecamatan Wonosari, dan sertifikat hak milik nomor 864/teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994 adalah sah menurut hukum;

Menyatakan menurut hukum, Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi IV adalah yang berhak atas Kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Halaman 27 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi diajukan tanpa memperhatikan hukum yang berlaku, yaitu terutama pada hukum Acara Perdata dan Hukum Pembuktian. Akibatnya, Penggugat merasa bahwa menuduh orang tanpa ada landasan hukum yang jelas menganggap jika tuduhannya adalah benar. Padahal faktanya berkata sebaliknya, yaitu bahwa menurut hukum, orang tidak boleh menuduh tanpa ada bukti dan harus bisa membuktikannya melalui proses dan putusan pengadilan, yang menjadi dasar dalam membuktikan tuduhannya itu.

Bahwa Hukum Acara perdata jelas telah mengatur soal pembuktian. Ada Hukum pembuktian yang harus ditegakkan dan dihormati oleh semua orang agar orang tidak begitu saja bisa mengklaim atau merasa bahwa orang yang bersangkutan merasa berhak atas segala sesuatu yang dirasa menjadi miliknya.

Maka berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka kami selaku kuasa hukum Para Tergugat/ Para Penggugat ReKonvensi/ Para Tergugat Konvensi, meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.60/Pdt.G/2019/PN Kln agar berkenan memberikan keputusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat Para Tergugat;
2. Menolak dalil – dalil dari gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya gugatannya tidak dapat diterima;
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Menyatakan gugatan Penggugat KURANG PIHAK;
5. Menyatakan gugatan Penggugat KABUR (*obscuur libel*);
6. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil – dalil Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan dari gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSI

Halaman 28 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 antara Almarhum R. Sutarjo dengan Almarhumah Ibu Sunarti tidak memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Jual beli Objek Sengketa antara Almarhum R. Sutarjo dengan Almarhumah Ibu Sunarti batal, oleh karena Surat perjanjian jual beli tertanggal 19 Agustus 1978 tidak memenuhi asas-asas dan syarat-syarat sah nya perjanjian dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia dan MOHON PERJANJIAN TERSEBUT DIBATALKAN (*vernietigbaar*);
4. Menyatakan menurut hukum, hibah sebidang tanah yang terletak di Dk. Teloyo Kulon RT.002/RW. 001 Ds. Teloyo, Kec. Wonosari, Kab. Klaten, sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah Nomor: 73/Wonosari/1994 tertanggal 18-2-1994, yang dibuat oleh Sutrisno, PPAT kecamatan Wonosari, dan sertifikat hak milik nomor: 864/Teloyo atas nama SLAMET SUBOKO, berdasarkan Surat Ukur Nomor 12225/17/1994 tertanggal 26 Juli 1994 dari Almarhumah Ibu Sunarti kepada Penggugat Rekonvensi IV /Tergugat Konvensi IV adalah sah menurut hukum; adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum, Penggugat Rekonvensi IV/Tergugat Konvensi IV adalah yang berhak atas Kepemilikan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
6. Menyatakan menurut hukum, penempatan dan penguasaan Penggugat Rekonvensi IV/ Tergugat Konvensi IV atas tanah dan rumah obyek sengketa adalah sah dan sesuai dengan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi Untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 11 Nopember 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian.
- Menyatakan secara hukum Para Penggugat Konvensi adalah ahli waris secara sah dari hasil perkawinan alm. R. Sutarjo dengan almh. Sri Suwiji yang berkapasitas sebagai anak.
- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi;

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima *Niet Onvankelijke Verklaard (NO)*.

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.383.000,-(Dua juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah).

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten pada hari Rabu, tanggal 20 Nopember 2019 bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 11 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa pernyataan banding Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat masing-masing pada tanggal 22 Nopember 2019 sebagaimana Surat Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln yang ditanda tangani Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Klaten;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 4 Desember 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 5 Desember 2019 dan isinya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 11 Desember 2019, sebagaimana Relas Penyerahan Memori Banding Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln;

Halaman 30 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Desember 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 16 Desember 2019 dan isinya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 18 Desember 2019

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln telah diberitahukan masing-masing kepada:

- Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 28 Nopember 2019;
- Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 22 Nopember 2019;

Untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa karena permohonan banding Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding, yang pada intinya mengemukakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Factie* tampak kebingungan untuk menganulir bukti surat P-1 dan P-2 karena bukti tersebut merupakan alat bukti surat yang autentik sehingga nilai pembuktiannya sangat sempurna.
- Bahwa Para Penggugat/ Para Pembanding telah mampu membuktikan terhadap obyek sengketa benar-benar telah dibeli oleh orang tuannya, hal ini sesuai dengan keterangan Saksi Darmi maupun Saksi Nurhaadi Khaulan.
- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* lebih memihak dan mengutamakan bantahan dari Para Tergugat/ Para Terbanding.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan tanggapannya dalam kontra memori banding yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* sudah tepat dan sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan serta didapat melalui hikmat kebijaksanaan dari *Judex Factie* Pengadilan Negeri Klaten setelah memeriksa bukti P-1 dan P-2 tidak memenuhi syarat sebagai bukti autentik.

- Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Klaten membuat putusan berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di dalam persidangan.
- Bahwa dengan demikian dalil Para Pembanding/ Para Penggugat sudah sepatutnya dan sepantasnya ditolak.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 11 Nopember 2019 serta dengan memperhatikan pula memori banding dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding maupun Kuasa Hukum Para Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara lengkap dan benar berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan dan jawaban dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama ternyata sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan dari apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, oleh karenanya patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 11 Nopember 2019, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Halaman 32 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa dan Madura serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 11 Nopember 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 18 Pebruari 2020 dalam musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, yang terdiri dari Santun Simamora, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Dwi Prasetyanto, S.H. dan Sutjahyo P. Wasono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SELASA**, tanggal **25 Pebruari 2020** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H., Panitera Pengganti, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Dwi Prasetyanto, S.H.

Ttd.

Santun Simamora, S.H., M.H.

Ttd.

Sutjahyo P. Wasono, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Sus Agus Widoyoko, S.H., M.H.

Halaman 33 Putusan Nomor 5/PDT/2020/PT SMG



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

Biaya-biaya perkara :

- Materai Putusan.....: Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan.....: Rp 10.000,00
- Pemberkasan.....: Rp134.000,00 +

J u m l a h: Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).

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)