



**PUTUSAN**

**Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ENDANG**, Tempat/ tanggal lahir : Bojonegoro, 21 November 1978, Umur : 43 tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Guru, Status : Kawin, Pendidikan : S1, Alamat : Desa Dander RT.004 RW. 040 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDRINI ZURAI DAH S.H., M.Hum., advokat pada kantor hukum ANDRINI ZURAI DAH, S.H., M.Hum dan Rekan, yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang Timur 20/16 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2021 yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 25 Agustus 2021. selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**1. MAMIK BUDIONO**, Tempat/ tanggal lahir : Bojonegoro, 11 Juli 1978, Umur : 43 tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Warga Negara : Indonesia, Status : Kawin, Alamat : Jalan Letnan Sucipto RT.003 RW.003 Desa Banjarsari Kecamatan Trucuk Kabupaten Bojonegoro. dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUNG HARTANTO, S.H. dan HASNOMO, S.H., advokat pada kantor advokat AGUNG HARTANTO, S.H. dan Partners, yang beralamat di Jalan Kyai Mojo Gg. Buyut pani IV Nomor 10 RT.06 RW.02 Kelurahan Ngrowo Kecamatan Bojonegoro Kabupaten Bojonegoro, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2021, yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggl 14 Juli 2021. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. ANUNG DWI WIJAYANTI, S.H., M.Kn**, Pekerjaan/ Jabatan : Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), Alamat kantor : Jalan

*Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn*



Veteran Nomor 109 Bojonegoro. dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANAM WARSITO, S.H. advokat/ penasihat hukum pada kantor advokat dan konsultan hukum ANAM WARSITO & REKAN, yang beralamat di Jalan Kolonel Sugiono Gg Pendowo Nomor 99A Bojonegoro, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2021, yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 14 Juli 2021. selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL BOJONEGORO**, Alamat : Jalan Tengku Umar Bojonegoro. dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS SUSANTO, A.Ptnh, MUHAMMAD MASROFIN, S.Si.T., M.H., SIPRIANUS MAHUDIYONO, S.S.T, SYAIFUDIN FATONI. Kesemuanya merupakan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 311/Sk-35.22/VII/2021 tanggal 13 Jul 2021, yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 14 Juli 2021. selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat, mendengarkan keterangan saksi dan ahli dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Juli 2021 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bojonegoro pada tanggal 1 Juli 2021 dengan register Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada akhir tahun 2020, PENGGUGAT hendak meminjam uang kepada Pihak TERGUGAT, sehubungan TERGUGAT tidak mempunyai uang lalu TERGUGAT menawarkan mobil Senia tahun 2005 milik TERGUGAT untuk di jualkan untuk mendapat uang agar dapat TERGUGAT memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT, dengan



PENGGUGAT memberikan Jaminan berupa Sertifikat Hak Milik ( SHM) Nomor : 1244 atas nama PENGGUGAT;

2. Bahwa mobil Senia tahun 2005 terjual dengan harga sebesar Rp60.000.000,- (Enam puluh Juta Rupiah), sehubungan PENGGUGAT membutuhkan uang sehingga TERGUGAT meminta adanya bunga dengan hitungan selama 4 ( empat ) bulan pinjaman uangnya tersebut dihitung pokok pinjaman sebesar Rp. 60.000.000 ( Enampuluh juta rupiah ) ditambah bunga Rp50.000.000,- ( Lima Puluh Juta Rupiah ) menjadi Pinjaman PENGGUGAT terhadap TERGUGAT total keseluruhannya menjadi sebesar Rp110.000.000,00 ( Seratus sepuluh juta rupiah);
3. Bahwa atas dasar pinjaman uang oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) dengan di hitung bunga menjadi Rp110.000.000,00 (Seratus sepuluh Juta Rupiah), maka TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT agar dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Serifikat Hak Milik PENGGUGAT yang dijaminan kepada TERGUGAT berupa sebidang Tanah dan bangunan Rumah yang berdiri diatasnya yang di tempati oleh PENGGUGAT saat ini, yang terletak di Desa Dander RT. 004 / RW. 040, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Sertifikat Hak Milik ( SHM ), nomor : 2144 Milik atas nama PENGGUGAT;
4. Bahwa atas Permintaan TERGUGAT untuk di adakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris, Rumah yang di tempati oleh PENGGUGAT, Pihak PENGGUGAT keberatan karena Pihak PENGGUGAT hanya bermaksud meminjam uang dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT saja, dan disamping itu harga jual Rumah yang di tempati PENGGUGAT yang letaknya strategis senilai Rp. 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah ), berhubung di tekan dan di paksa PENGGUGAT akhirnya menyetujui dengan menuruti kemauan TERGUGAT;
5. Bahwa Pada akhirnya terjadilah pada tanggal 25 Januari 2021, PENGGUGAT dan TERGUGAT menghadap TERGUGAT I untuk Mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 46 atas sebidang tanah dan bangunan rumah berdiri diatas tanah seluas 213 M2 (Dua ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Provinsi JawaTimur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Dander, Kelurahan Dander RT. 044



/ RW.040 , berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1244, diuraikan dalam Surat Ukur / Gambat Situasi tertanggal 24 - 08 - 2016 Nomor : 940 / Dander / 2016 tertulis atas Nama Sertifikat ENDANG atau sebagai PENGGUGAT;

6. Bahwa pada saat menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 46 tanggal 25 Januari 2021, di hadapan TERGUGAT I antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak di ikut sertakan Suami dari PENGGUGAT bernama BAMBANG HARIYONO menghadap pada saat menandatangani Akta Perjanjin Perikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 di hadapan Notaris ANUNG DWI WIJAYANTI, S.H., M.Kn sebagai TERGUGAT I yang berkantor Domisilinya di jalan Veteran Nomor : 109 Bajonegoro;
7. Bahwa terbukti TERGUGAT I dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 pada halaman 1 ( satu ) tertuang tertulis menerangkan “ *bahwa PENGGUGAT dalam melakukan Perbuatan Hukum dalam akta ini, telah mendapat Persetujuan dari suaminya yang turut hadir dan menandatangani akta ini yaitu Tuan BAMBANG HARIYONO, lahir Bojonegoro pada tanggal 10-10-1977,pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal se alamat dengan Isterinya ( PENGGUGAT )* “.
8. Bahwa terbukti isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 46 Tertanggal 25 Januari 2021 yang di buat di hadapan TERGUGAT I, tertuang tertulis Suami PENGGUGAT bernama BAMBANG HARIYONO turut hadir menghadap TERGUGAT I menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 46 Tertanggal 25 Januari 2021 ,namun kenyataannya tidak hadir Menghadap TERGUGAT I selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ANUNG DWI JAYANTI S.H.,M.Kn di Kantor Notaris yang ber domisili Kantor di Jalan Veteran Nomor : 109 Bojonegoro;
9. Bahwa dengan tidak hadir untuk menghadap dan menandatangani di hadapan Notaris ANUNG DWI JAYANTI, S.H., M.H.Kn sebagai TERGUGAT I yang berkedudukan Hukum berdomisili Kantor di Jalan Veteran No. 109 Bojonegoro bertentangan dengan aturan yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata bahwa “ *Suatu Akta Autentk ialah Suatu Akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan Undang – Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat Akta itu di buat*”. Sehingga dinyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli



adalah Akta yang tidak sempurna pembuktiannya yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah autentik;

10. Bahwa Akibat terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang dibuat oleh pihak TERGUGAT I yang bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdata dan juga bertentangan dengan Peraturan Perundang undangan tentang Jabatan Notaris Nomor : 30 tahun 2004 , Pasal 16 dan Pasal 38 yang tidak bertindak jujur, Mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam Pembuatan Hukum yang bertentangan kewajiban Notaris dan Bentuk Akta Notaris;
11. Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian, Maka Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari yang di buat oleh pihak TERGUGAT I tidak mempunyai kekuatan Pembuktian yang sempurna di nyatakan Cacat Hukum dan Tidak Sah sehingga di yatakan di batalkan;
12. Bahwa untuk menjamin terpenuhnya gugatan ini dan di samping itu adanya kekhawatiran Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri diatas nya seluas 213 M2 ( dua ratus tiga belas meter persegi ) yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Dander, Kelurahan Dander RT. 044, RW. 040, untuk agar tidak dialihkan atau di pindah tangan oleh TERGUGAT I kepada Pihak Lain akibat dari adanya Akta Perjanjian perikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang di buat dan diterbitkan oleh TERGUGAT II melalui proses pihak TURUT TERGUGAT, Maka PENGGUGAT Mohon Agar Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili a Quo berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir beslang ) terhadap tanah dan bangunan Rumah milik PENGGUGAT, berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 2144 yang di terbitkan oleh TURUT TERGUGAT;

Berdasarkan hal-hal terurai tersebut diatas, Maka PENGGUGAT Memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro berkenan untuk Mengadili dan Memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang di letakkan atas tanah dan bangunan rumah berdiri diatasnya seluas 213 M2 (Dua ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Desa Dander RT.044, RW.040, Kecamatan Dander, Kabupaten Bojonegoro;



3. Menyatakan TERGUGAT dan TERGUGAT I bersalah dinyatakan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang di buat dihadapan TERGUGAT I Cacat Hukum dan dinyatakan tidak mempunyai Kekuatan Hukum yang sah autentik dan dinyatakan di batalkan;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk Tunduk Pada Putusan ini;
6. Menghukum TERGUGAT dan TERGUGAT I untuk bersama sama membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Dalam Peradilan yang baik, Mohon Putusan yang seadil adilnya (Ax Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasanya, demikian juga Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya dan Turut Tergugat telah hadir pula kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sumaryono, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Bojonegoro, sebagai Mediator dengan Penetapan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn tanggal 14 Juli 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan terhadap surat gugatan tersebut Penggugat menyatakan ada perubahan terhadap surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan surat tertanggal 1 September 2021 yang berisi revisi atas gugatan Penggugat



tertanggal 30 Juni 2021, yang pada pokoknya Penggugat menyampaikan bahwa di dalam gugatan Penggugat pada tanggal 30 Juni 2021 tertulis Tergugat di revisi menjadi Tergugat I dan tertulis Tergugat I di revisi menjadi Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah pula mengajukan jawabannya secara tertulis tanggal 8 September 2021, yaitu sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT mengalami kekaburan (*obscuur libel*), bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan PENGGUGAT tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah keliru dan tidak berdasar. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT. Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dalam hal Pengikatan Jual Beli tersebut adalah SAH sesuai aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan PENGGUGAT dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSI**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi , mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT I menyangkal dan menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan yang diajukan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point 4, karena sesungguhnya PENGGUGAT secara sadar dan sepakat telah mengikatkan diri dalam akta perjanjian



Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Anung Dwi Wijayanti dengan Nomor.46 tertanggal 25 Januari 2021;

4. Bahwa benar dalam point 5 telah diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT bahwa pada tanggal 25 Januari 2021 PENGGUGAT dan TERGUGAT I menghadap TERGUGAT II untuk mengadakan perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 46 atas sebidang tanah dan bangunan rumah berdiri diatas tanah seluas 213 M2 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Bojonegoro, Kecamatan Dander, Desa Dander Rt.044/Rw.040 berdasarkan SHM Nomor 1244 diuraikan dalam gambar situasi/Surat ukur tertanggal 24-8-2016 Nomor:940/Dander/2016 atas nama Endang( Penggugat);
5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point 6,7,8 9,10,11 dalam gugatannya, karena apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan prosedur,adanya kesepakatan dituangkan dalam Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang dan telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana Akta Pengikatan Jual beli Nomor: 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang dibuat oleh Notaris Anung Dwi Wijayanti tersebut sampai saat ini masih dinyatakan berlaku dan belum pernah dibatalkan oleh suatu putusan Pengadilan, oleh karenanya Akta Pengikatan Jual Beli No.46 tertanggal 25 Januari 2021 tersebut adalah SAH menurut hukum dan perbuatan TERGUGAT I tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Bahwa perlu TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa tidak ada satupun dari tindakan TERGUGAT I yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan PENGGUGAT dan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:
  - Harus ada perbuatan
  - Perbuatan tersebut bersifat Melawan Hukum
  - Harus ada unsur kesalahan
  - Harus ada kerugian yang diderita
  - Harus ada hubungan klausal antara Perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan



Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT point 12, sebab Permohonan Sita Jaminan yang dilakukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya PENGGUGAT tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat akan memindahtangankan dan atau mengalihkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain, selain itu obyek yang dijadikan sengketa dalam perkara aquo masih di tempati dan dikuasai oleh PENGGUGAT, Bahwa tidak beralasan hukum bagi PENGGUGAT untuk meminta diletakkan Sita Jaminan atas tanah objek yang disengketakan. untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita jaminan patut untuk ditolak;
8. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya TERGUGAT I tetap menolaknya;
9. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak berdasar, maka sangatlah patut dan beralasan secara hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT;

**DALAM REKOPENSI:**

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi dan Pokok Perkara merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam gugatan REKOPENSI ini;
2. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli yang dibuat antara TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI dengan PENGGUGAT I REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI bahwa uang Rp.110.000.000,- ( seratus sepuluh juta rupiah ) yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI sudah melewati jatuh tempo dan belum terbayarkan sampai dengan terjadinya gugatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI



hari ini, sesuai dengan kesepakatan apabila uang Rp.110.000.000,-( seratus sepuluh juta rupiah ) dibuat usaha PENGGUGAT I REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI bisa berkembang lebih Rp.200.000.000,-( dua ratus juta rupiah ) maka PENGGUGAT I REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI menuntut ganti rugi Rp.200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah );

3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.46 tertanggal 25 Januari 2021 masih belum bisa dilakukan peralihan hak atas tanah yang menjadi sengketa maka dengan Putusan perkara ini menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI untuk bersedia menandatangani segala surat-surat yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sengketa kepada TERGUGAT I KONPENSI/ PENGGUGAT I REKONPENSI, apabila TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI tidak mau tanda tangan maka Putusan ini sebagai Surat Kuasa untuk peralihan hak atas tanah menjadi atas nama TERGUGAT I REKONPENSI/ PENGGUGAT I REKONPENSI;
4. Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan TERGUGAT I KONPENSI serta gugatan PENGGUGAT I REKONPENSI di atas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau dinyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM REKONPENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi PENGGUGAT I REKONPENSI / TERGUGAT I KONPENSI seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 46 tertanggal 25 Januari 2021 SAH menurut Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI untuk mengosongkan rumah yang berada diatas tanah obyek sengketa bilamana perlu menggunakan bantuan alat Negara;



4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI untuk bersedia menanda tangani segala surat-surat yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sengketa kepada PENGGUGAT I REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI, apabila TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONPENSI tidak mau tanda tangan, maka Putusan ini sebagai Surat Kuasa untuk peralihan hak atas tanah menjadi atas nama PENGGUGAT I REKONPENSI/ TERGUGAT I KONPENSI;

5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya menurut pandangan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah pula mengajukan jawabannya secara tertulis tanggal 7 September 2021, yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Gugatan Tidak Jelas dan Kabur :

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 3 (Tiga) poin 1-3 menerangkan tentang hubungan keperdataan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sementara pada saat menghadap Tergugat II keduanya bermaksud untuk membuat akta Ikatan Jual Beli sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah yang ditempati Penggugat yang terletak di Desa Dander RT 04/RW 04 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2144 atas nama Penggugat. Atas permohonan Penggugat dan Tergugat I Kemudian Tergugat II menerbitkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 januari 2021;

- Bahwa berdasar uraian diatas jelas bahwa hubungan keperdataan yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat adalah Ikatan Jual Beli seperti tertuang dalam akta ikatan jual beli Nomor: 46 tertanggal 25 januari 2021 bukan hubungan keperdataan utang piutang sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat dengan ini membantah dan menolak semua dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan terang dinyatakan kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa untuk mempersingkat dalil jawaban dalam pokok perkara, semua hal yang telah Tergugat majukan dalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis dimasukkan sebagai bagian dan satu-kesatuan yang tidak terpisah dengan dalil jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah menghadap Tergugat II untuk membuat akta ikatan jual beli atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri rumah yang ditempati Penggugat yang terletak di Desa Dander RT 04/RW 04 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2144 atas nama Penggugat yang tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 januari 2021 dan saat menghadap mereka berdua murni hanya ingin malakukan ikatan jual beli dan tidak pernah membahas persoalan hutang piutang;
4. Bahwa dalam menerbitkan akata ikatan jual beli Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-unadangan. Terkait dengan Suami Penggugat yang tidak ikut menghadap hal tersebut atas permintaan dari Penggugat sendiri karena atas keterangan yang disampaikan Penggugat Suami yang bersangkutan dalam keadaan sakit sehingga tidak ikut menghadap pada Tergugat II. Atas pertimbangan bahawa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat perolehan atas tanah tersebut berasal dari hak waris Penggugat maka Tergugat II memutuskan untuk persetujuan suami dimintakan tanda tangan dirumah Penggugat dan didokumentasikan dengan foto;
5. Bahwa berdasar uraian diatas Tergugat II dalam menerbitkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 januari 2021 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sudah menerapkan azas kecermatan dan kehati-hatian maka dengan itu tidak tepat jika Penggugat meminta kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya



Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar menolak permohonan Penggugat tersebut;

6. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya merupakan dalil yang mengada-ada dengan tujuan demi tercapainya kepentingan pribadinya oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa perkara ini agar menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan semua hal dan dalil-dalil yang telah dimajukan diatas, Tergugat II bermohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro yang terhormat untuk berkenan kiranya menerima dan mengabulkan Jawaban a quo, dan selanjutnya memutus perkara dengan amar putusan yang berbunyi:

A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tepat dan beralasan hukum;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah pula mengajukan replik secara tertulis tanggal 15 September 2021, dan atas replik tersebut Tergugat I mengajukan dupliknya secara tertulis tanggal 22 September 2021, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil dalam surat gugatannya, Penggugat selama dalam pemeriksaan perkara ini telah mengajukan bukti surat yang terperinci sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-1;



2. Foto copy angsuran transfer melalui Bank BRI sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 13 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy kwitansi tertanggal 5 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-2 yang merupakan foto copy dari foto copy tanpa pernah diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa demikian juga untuk mempertahankan bantahannya Tergugat I telah pula mengajukan bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 yang terletak di Desa Dander Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak Endang, selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Foto copy penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, diberi tanda TI-3;
4. Foto copy penerimaan uang jual beli atas rumah tanah sesuai dengan sertipikat hak milik nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang, diberi tanda TI-4;

Menimbang, bahwa bukti surat TI-1 sampai dengan TI-4 telah diberi materai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **Saksi Sutini Binti Mertodjo**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini yaitu terkait dengan masalah pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I;



- Bahwa adapun pihak yang meminjam uang adalah Penggugat sedangkan Tergugat I sebagai pihak yang memberi pinjaman kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I uang sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), jadi total hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pada waktu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I saat itu Tergugat I tidak punya uang, kemudian setelah itu Tergugat I menjual mobil merk Xenia tahun 2005 milik Tergugat I, dan setelah mobil terjual kemudian Tergugat I memberikan uang sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atas cerita dari Penggugat sendiri kepada saksi;
- Bahwa saksi pada tanggal 23 Mei 2021 di ajak oleh Penggugat ke rumah Tergugat I di daerah kali ketek Bojonegoro, yang mana saat ke rumah Tergugat I tersebut Penggugat ada menyerahkan uang tunai sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sebagai uang angsuran hutang Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa selain di ajak ke rumah Tergugat I saksi juga pernah di ajak Penggugat untuk transfer uang sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) ke Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat ada memberikan jaminan rumah di dalam proses pinjam meminjam ke Tergugat I atau tidak, cuma dari Penggugat pernah cerita kepada saksi kalau Penggugat tidak bisa melunasi hutangnya maka Tergugat I meminta supaya Penggugat keluar dari rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat dengan Tergugat I pernah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah atau tidak;
- Bahwa harga rumah Penggugat menurut saksi sekitar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta) an;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat kalau Penggugat tidak bisa membayar hutangnya maka Penggugat di suruh keluar dari rumah yang di tempati dan di suruh cari kontrakan oleh Tergugat I;



- Bahwa menurut Penggugat jangka waktu pelunasan hutangnya tersebut selama 6 (enam) bulan;
- Bahwa pekerjaan dari Tergugat I adalah jual beli mobil dan meminjamkan uang;
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan bukti surat P-3, dan terhadap bukti surat tersebut saksi menerangkan mengetahui bukti surat tersebut;
- Bahwa di bukti surat P-3 tersebut yang tanda tangan sebagai saksi adalah Sumarni yang merupakan buleknnya suaminya Penggugat, sedangkan untuk saksi satunya yang bernama Suharto saksi tidak tahu;
- Bahwa suami dari Penggugat bernama Bambang Hariyono;
- Bahwa suami Penggugat yang bernama Bambang Hariyono saat ini kondisinya sehat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai apakah suami dari Penggugat tersebut tanda tangan di kantor notaris atau tidak;

**2. Saksi Bambang Hariyono**, tidak disumpah pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah suami dari Penggugat;
- Bahwa saksi di hadirkan dipersidangan ini terkait dengan masalah pinjaman uang istri saksi yaitu Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa nilai pinjaman uang Penggugat ke Tergugat I sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi saat di rumah pernah di datangi staf dari kantor notaris dan saksi pernah menandatangani sesuatu, dan menurut staf dari kantor notaris menjelaskan bahwa yang saksi tanda tangani tersebut adalah akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi mengenai isinya seperti apa dari staf kantor notaris tidak menjelaskan;
- Bahwa staf dari kantor notaris yang mendatangi saksi saat itu ada 2 (dua) orang, dan saksi lupa tanggal dan bulan berapa menandatangani surat tersebut akan tetapi seingat saksi saat itu saksi tanda tangan di rumah sekitar jam 15.00 WIB atau saat sholat azhar tiba;



- Bahwa kondisi saksi saat tanda tangan tersebut dalam kondisi sehat dan tidak sedang sakit;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I dipersidangan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **Saksi M. Chamim**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di kantor Notaris Anung Dwi Wijayanti, S.H., M.Kn (Tergugat II) sejak tahun 2017;
- Bahwa pada hari sabtu untuk tanggal dan bulannya lupa akan tetapi di tahun 2021 ini pihak Penggugat bersama dengan Tergugat I datang ke Kantor Notaris Anung Dwi Wijayanti, S.H., M.Kn (Tergugat II) untuk melakukan proses jual beli tanah;
- Bahwa pihak penjual saat itu Penggugat dan pembelinya adalah Tergugat I;
- Bahwa pada saat proses jual beli tersebut saat itu Penggugat dan Tergugat I membawa persyaratan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga, sedangkan untuk sertipikat tanah menurut keterangan Penggugat masih berada di Bank;
- Bahwa oleh karena sertipikat Penggugat masih berada di Bank maka pada saat itu baru dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan belum dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa setelah selesai dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian Penggugat dan Tergugat I tanda tangan di Akta tersebut, sedangkan untuk suami Penggugat oleh karena suami Penggugat menurut keterangan Penggugat sedang sakit maka kemudian saksi Siti Fatimatus Zahroh yang merupakan sfat notaris juga datang ke rumah Penggugat untuk meminta tanda tangan suami dari Penggugat;
- Bahwa saksi di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai saksi dan saksi satunya adalah saksi Siti Fatimatus Zahroh;
- Bahwa di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut pihak Penggugat menjual tanah berikut rumahnya kepada Tergugat I seharga Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);



- Bahwa yang datang ke rumah Penggugat untuk meminta tanda tangan suami Penggugat adalah saksi Siti Fatimatus Zahroh bukan Tergugat II sendiri sebagai Notaris;
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan bukti surat P-1 yaitu berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, dan atas bukti surat P-1 tersebut saksi mengetahuinya karena Akta tersebutlah yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saat datang yang pertama pihak Penggugat belum membawa sertipikat karena menurut keterangan Penggugat sertipikat masih berada di Bank, kemudian datang yang kedua pihak Penggugat membawa sertipikat ke kantor Notaris akan tetapi sampai dengan saat ini belum dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat hak milik atas nama Penggugat sendiri yaitu Endang;
- Bahwa saksi tanda tangan di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tersebut setelah pihak Penggugat, suami Penggugat dan Tergugat I tanda tangan terlebih dahulu;
- Bahwa pada saat tanda tangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli saat itu karyawan Notaris ada Hendrik, Tomy, Siti Fatimatus Zahroh dan saksi sendiri;

2. **Saksi Siti Fatimatus Zahroh**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangannya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di kantor Notaris Anung Dwi Wijayanti, S.H., M.Kn (Tergugat II) sejak tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi saksi tahu Penggugat dan Tergugat I karena pernah datang ke kantor Notaris Anung Dwi Wijayanti, S.H., M.Kn (Tergugat II);
- Bahwa Tergugat II adalah Notaris dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa awalnya saat itu Penggugat dan Tergugat I datang ke kantor Notaris milik Tergugat II dengan tujuan untuk membuat Akta Jual Beli, akan tetapi oleh karena sertipikat hak milik atas nama Endang (Penggugat) masih berada di Bank maka dari pihak kantor Notaris hanya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa menurut Penggugat dari pihak Penggugat belum bisa membawa sertipikat karena sertipikat tersebut masih berada di Bank;



- Bahwa kemudian Penggugat datang yang kedua kalinya ke kantor Notaris dengan membawa sertifikat hak milik atas nama Endang (Penggugat) karena saat itu hutang Penggugat di Bank sudah di lunasi, akan tetapi saat itu juga belum dibuatkan Akta Jual Beli;
- Bahwa setelah dari pihak kantor Notaris membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian Penggugat dan Tergugat I tanda tangan di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kemudian setelah itu oleh karena menurut keterangan Penggugat suaminya yang bernama Bambang Hariyono sedang sakit di rumah dan tidak bisa datang ke kantor Notaris untuk tanda tangan kemudian saksi dengan di antar Penggugat pergi ke rumah Penggugat untuk meminta tanda tangan suami Penggugat;
- Bahwa sesampainya di rumah Penggugat sekitar jam 13.00 WIB lebih kemudian saksi dengan diantar Penggugat menemui suami Penggugat, setelah itu kemudian saksi menjelaskan maksud dan kedatangan saksi, dan setelah itu kemudian suami Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat, Tergugat I dan suami Penggugat tanda tangan di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli kemudian saksi bersama dengan saksi M. Chamin tanda tangan di Akta tersebut;
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan bukti surat P-1 yaitu berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, dan atas bukti surat P-1 tersebut saksi mengetahuinya karena Akta tersebutlah yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saat Tergugat I menanda tangani Akta tersebut tidak ada paksaan dan tekanan dari siapapun juga;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II sudah jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan SK Nomor : 416/KEP-400-20.3/IX/2017;

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan ahli bernama AHMAD HILMAN AFANDI, A.Pt., M.H., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Adapun Riwayat pekerjaan ahli adalah:
  - Tahun 1989 ahli menjadi pegawai di Kantor Pertanahan Gresik;



- Tahun 2006 ahli di angkat sebagai Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Gresik;
- Tahun 2009 di mutasi sebagai Sub Seksi Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Gresik;
- Tahun 2012 di mutasi sebagai Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Surabaya;
- Tahun 2017 di angkat sebagai Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan;
- Tahun 2018 di mutasi sebagai Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan;
- Pada tanggal 20 Juni 2020 di mutasi sebagai Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro;
- Bahwa untuk Pendidikan ahli yaitu tahun 1997 ahli sekolah di Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta kemudian melanjutkan strata 2 di Universitas Proklamasi 45 Yogyakarta;
- Bahwa si sertifikat petunjuk fungsinya sebagai catatan hal-hal yang dijadikan petunjuk tentang status tanah dan perolehannya;
- Bahwa sertifikat hak milik nomor 2144 tersebut dilakukan pendaftaran awal oleh pertanahan pada tanggal 24 Agustus 2016 Nomor 15123/2016, status tanah dari buku C desa Nomor 1367 Persil 17 klas D.II dan telah dilakukan proses pengumuman pada tanggal 22 September 2016 Nomor 3126/Peng-12.17/IX/2016, didasarkan dengan pernyataan penguasaan fisik bidang tanah tanggal 28 Juli 2016 yang di dapatkan ahli waris tanggal 23 November 2015, Pemohon mendapatkannya dari hibah berdasarkan Akta Hibah tanggal 28 Juli 2016 Nomor 598/2016;
- Bahwa di sertifikat hak milik nomor 2144 tersebut ada pengalihan hak kepada Endang yang asal tanah diperoleh melalui hibah;
- Bahwa awal sertifikat tersebut masih atas nama orang tuanya sesuai tercatat dalam buku C desa kemudian di hibahkan kepada Endang dan sertifikat tersebut di daftarkan pertama;
- Bahwa kalau di lihat sertifikat tersebut sampai dengan saat ini belum ada peralihan hak;
- Apabila ada peralihan hak tidak perlu dilakukan pengukuran ulang, dilakukan pengukuran ulang jika sertifikat rusak, hilang dan sertifikat yang masih menggunakan blanko lama;



- Bahwa yang tercatat di kantor pertanahan sertifikat hak milik nomor 2144 tersebut diperoleh dari hibah;
- Bahwa sertifikat di daftarkan pertama dengan dilampirkan foto kopi catatan buku C desa dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, kemudian pengumuman yang dilakukan selama 2 (dua) bulan jika tidak ada tanggapan dikembalikan lagi ke desa untuk di lampirkan surat keterangan warisan dan surat keterangan hibah kemudian di bawa ke Kantor Pertanahan untuk di terbit sertifikatnya;
- Bahwa di sertifikat hak milik nomor 2144 tercatat di kantor pertanahan atas nama Endang;
- Bahwa untuk peralihan hak karena perkawinan kita mengacu berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, pada Pasal 35 ayat (2) ditegaskan "harta bawaan adalah harta yang diperoleh masing-masing antara suami dan istri sebelum menikah untuk penguasaannya di masing-masing suami dan istri", kemudian Pasal 36 ayat (1) "mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan keua belah pihak", kemudian Pasal 36 ayat (2)"mengenai harta bawaan masing-masing suami istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya;
- Bahwa Endang tidak perlu harus ada persetujuan suaminya apabila akan melakukan jual beli tanah karena berdasarkan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 sudah di tegaskan jika itu merupakan harta bawaan sebelum menikah maka penguasaannya masing-masing suami atau istri;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 8 November 2021, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya Putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan dianggap telah turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

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



### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libele*) dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam eksepsinya menerangkan bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat adalah keliru dan tidak berdasar, bahwa bila dilihat dari posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. dimana dalam uraian posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam hal Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sah sesuai aturan hukum yang berlaku, dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat di dalam repliknya menerangkan bahwa eksepsi Tergugat I yang mendalilkan gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*) adalah dalil yang tidak tepat dan benar, karena antara Penggugat dan Tergugat I adanya terjadi hubungan hukum dimana atas permintaan atau keinginan Tergugat I untuk mengadakan perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat I berupa sertifikat hak milik nomor 1244 untuk menghadap Tergugat II selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta (PPAT) untuk dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli oleh Tergugat II sehingga terbitlah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 46 tertanggal 24 Januari 2021. bahwa atas terbitnya Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 46 yang cacad hukum dikarenakan prosedur dan tata cara sifat dan bentuknya pembuatan Akta Jual Beli nomor : 46 tersebut melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) nomor 30 Tahun 2004, akibatnya perbuatan melawan hukum yang mengalami kerugian bagi

*Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. sehingga dalil eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscur libel*) haruslah dikesampingkan karena baik subjek pokok perkara, objek perkara maupun dasar gugatan sudah jelas dan rinci di uraikan dalam surat gugatan Penggugat 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II melalui jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat yaitu berupa gugatan tidak jelas dan kabur, bahwa Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 3 (tiga) point 1-3 menerangkan tentang hubungan keperdataan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sementara saat menghadapi Tergugat II keduanya bermaksud untuk membuat Akta Ikatan Jual Beli sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah yang di tempati Penggugat yang terletak di Desa Dander RT 04 RW 04 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2144 atas nama Penggugat, atas permohonan Penggugat dan Tergugat I kemudian Tergugat II menerbitkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021. bahwa berdasarkan uraian di atas jelas bahwa hubungan keperdataan yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat adalah ikatan jual beli seperti tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor: 46 tertanggal 25 Januari 2021 bukan hubungan keperdataan utang piutang sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karenanya seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut Penggugat di dalam repliknya menerangkan bahwa eksepsi Tergugat II yang mendalilkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Penggugat dalam surat gugatan pada halaman 3 (tiga) point 1-3 menerangkan tentang keperdataan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dalil yang tidak tepat dan benar, karena gugatan Penggugat menyangkut permasalahan terbitnya Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 yang di buat oleh Tergugat II selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanggar Peraturan Perundang Undangan Jabatan Notaris (UUJN) syarat, sifat dan bentuk dari akta yang di buat oleh Tergugat II yang termuat dalam Pasal 1 angka 7 dan Pasal 15 serta Pasal 38 Undang-Undang Jabatan notaris Nomor : 30 Tahun 2004 dan serta Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga perbuatan

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn



Tergugat II dikategorikan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, hal ini sesuai Keputusan Mahkamah Agung tertanggal 7 Juli 1971 Nomor : 294/K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. Sehingga dalil eksepsi Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur haruslah dikesampingkan karena baik subjek pokok perkara, objek perkara maupun dasar gugatan sudah jelas dan rinci diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur (obscure libel) tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan tidak jelas atau bersifat obscure libel adalah bahwa suatu gugatan tersebut mengandung ketidakjelasan, yang mana ketidakjelasan tersebut meliputi dasar hukum gugatan, objek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan;

Menimbang, bahwa mencermati surat gugatan Penggugat disusun dengan argumentasi dimana telah terjadi dua perikatan antara Penggugat dengan Tergugat yakni perikatan utang piutang dan perikatan jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan, Penggugat hanya mempermasalahkan perikatan jual beli tanah saja sementara perikatan jual beli tanah tersebut erat kaitannya atau sebagai akibat dari adanya perikatan hutang piutang;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas Majelis Hakim menilai status hukum tentang perikatan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini harus ditentukan terlebih dahulu sebelum mempersoalkan status hukum perikatan jual beli tanah, perikatan mana tidak dituntut oleh Penggugat untuk ditentukan status hukumnya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim menilai terdapat cacat formil dalam surat gugatan Penggugat berupa tidak sempurnanya kaitan antara posita dengan petitum dalam surat gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam rapat musyawarah Majelis Hakim, Hakim Anggota II yaitu Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H. berbeda pendapat (*dissenting opinion*), dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Hakim Anggota II mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan tidak jelas atau bersifat *obscuur libel* adalah bahwa suatu gugatan tersebut mengandung ketidakjelasan, yang mana ketidakjelasan tersebut meliputi dasar hukum gugatan, objek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Hakim Anggota II mempelajari surat gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang mana Penggugat di dalam positanya secara jelas dan terang telah menerangkan bahwa bentuk perbuatan-perbuatan yang menurut Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, dan juga setelah Hakim Anggota II mempelajari surat gugatan Penggugat ternyata di dalam surat gugatan tersebut juga sudah menjelaskan secara jelas mengenai adanya duduk permasalahan yang terumus secara jelas di dalam posita gugatan Penggugat, dan juga telah menguraikan secara jelas apa yang di tuntutan Penggugat di dalam petitum surat gugatannya, dan di satu sisi juga tidak ditemukan pertentangan antara posita gugatan dengan petitum gugatan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka Hakim Anggota II berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat sudah bersifat terang dan jelas dan tidak bersifat *obscuur libel*, dan mengenai dalil Tergugat I bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sah sesuai aturan hukum yang berlaku menurut Haki Anggota II telah memasuki pokok perkara dan tidak sesuai lagi dengan esensi dari eksepsi itu sendiri, karena untuk menilai apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sah atau tidak hanya dapat dilakukan melalui pemeriksaan pokok perkara. sehingga



berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II Hakim Anggota II mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan Tergugat II di dalam eksepsinya pada pokoknya adalah mengenai hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah ikatan jual beli seperti tertuang dalam Akta Ikatan Jual beli Nomor : 46 tertanggal 25 Januari 2021 bukan hubungan keperdataan hutang piutang sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dan setelah Hakim Anggota II mempelajari surat gugatan Penggugat yang mana Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II, yang mana menurut Penggugat pokok permasalahan yang terjadi di dalam surat gugatan diawali dengan adanya hubungan hutang piutang yaitu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I kemudian setelah itu di dalam hubungan hukum hutang piutang tersebut ada Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sertifikat hak milik atas nama Penggugat, sehingga kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Tergugat II selaku Notaris, dan atas hal tersebut kemudian Penggugat keberatan dan mengajukan gugatan dalam perkara a quo karena pihak Penggugat hanya bermaksud meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik saja. Dan dari apa yang diuraikan Penggugat tersebut di dalam surat gugatan Penggugat Hakim Anggota II menilai bahwa faktor yang melatar belakangi gugatan Penggugat ini diawali dengan adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I hingga kemudian melahirkan adanya perjanjian pengikatan jual beli sertifikat hak milik atas nama Penggugat terhadap hutang piutang tersebut. sehingga berdasarkan pertimbangan di atas Hakim Anggota II menilai bahwa Penggugat telah menjelaskan secara jelas dan terang hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat hingga diajukan gugatan dalam perkara a quo, dan surat gugatan Penggugat tidak bersifat kabur (*obscuur libel*). sehingga berdasarkan hal tersebut eksepsi Tergugat II patut dinyatakan di tolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka menurut Hakim Anggota II eksepsi Tergugat I dan Tergugat II patut dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa pada akhir tahun 2020 Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga hitungan selama 4 (empat) bulan pinjaman sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atau total pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah). bahwa atas dasar pinjaman uang Penggugat kepada Tergugat I kemudian Tergugat I meminta kepada Penggugat agar dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah yang terletak di Desa Dander RT.004 RW.040 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2144 atas nama Penggugat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Tergugat II. bahwa atas permintaan Tergugat I untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli di hadapan Notaris pihak Penggugat merasa keberatan karena pihak Penggugat hanya bermaksud meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik saja dan di samping itu harga jual rumah yang di tempati Penggugat letaknya strategis senilai Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), berhubung di paksa Penggugat akhirnya menyetujui dengan menuruti kemauan Tergugat I;

Menimbang, bahwa pada saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 di hadapan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat I tidak di ikutsertakan suami dari Penggugat yang bernama Bambang Hariyono menghadap pada saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bahwa dengan tidak hadir untuk menghadap dan menandatangani di hadapan Tergugat II selaku Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah maka bertentangan dengan aturan dalam Pasal 1868 KUHPerdata dan juga bertentangan dengan peraturan perundang undangan tentang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004, Pasal 16 dan Pasal 38 yang tidak bertindak



jujur, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang bertentangan kewajiban notaris. sehingga berdasarkan pertimbangan di atas Penggugat dalam petitum point 4 meminta kepada Majelis Hakim supaya menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 46 tanggal 25 Januari 2021 yang di buat dihadapan Tergugat I cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan autentik dan dinyatakan dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I melalui jawabannya menerangkan pada pokoknya bahwa Tergugat I membenarkan bahwa pada tanggal 25 Januari 2021 Penggugat dan Tergugat I telah menghadap Tergugat II untuk mengadakan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 46 atas sebidang tanah dan bangunan rumah berdiri di atas tanah seluas 213 M2 yang terletak di Desa Dander RT.044 RW.040 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur, berdasarkan SHM Nomor 1244, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur, adanya kesepakatan dituangkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I. bahwa sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I bahwa uang Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) yang harus di penuhi oleh Penggugat sudah melewati jatuh tempo dan belum terbayarkan sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui jawabannya menerangkan pada pokoknya bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah menghadap Tergugat II untuk membuat akta ikatan jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah yang di tempati Penggugat yang terletak di Desa Dander RT 04/RW 04 Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2144 atas nama Penggugat yang tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 46 tertanggal 25 Januari 2021, dan saat menghadap mereka berdua murni hanya ingin melakukan ikatan jual beli dan tidak pernah membahas persoalan hutang piutang. bahwa dalam menerbitkan akta ikatan jual beli Tergugat II sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan terkait dengan suami Penggugat yang tidak ikut menghadap hal tersebut atas permintaan dari



Penggugat sendiri karena atas keterangan yang disampaikan Penggugat suami Penggugat dalam keadaan sakit sehingga tidak ikut menghadap pada Tergugat II, atas pertimbangan bahwa sertifikat hak milik atas nama Penggugat perolehan atas tanah tersebut berasal dari hak waris Penggugat maka Tergugat II memutuskan untuk persetujuan suami dimintakan tanda tangan di rumah Penggugat dan di dokumentasikan dengan foto;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Sutini Binti Mertodjo dan saksi Bambang Hariyono, demikian juga Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah pula mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi M. Chamim dan saksi Siti Fatimatus Zahroh, sedangkan untuk Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dan untuk Turut Tergugat mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama Ahmad Hilman Afandi, A.Pt., M.H;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi Bambang Hariyono yang merupakan suami dari Penggugat yang mana menurut ketentuan Pasal 1910 KUHPerdara dan 145 HIR digolongkan sebagai orang yang secara absolut tidak cakap sebagai saksi, maka meskipun saksi Bambang Hariyono dipersidangan memberikan keterangan akan tetapi keterangan tersebut diberikan tanpa di bawah sumpah, sehingga terhadap hal tersebut maka Majelis tidak akan mempertimbangkan keterangan saksi Bambang Hariyono dan menilai bahwa keterangan saksi Bambang Hariyono tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan dan jawaban para pihak dipersidangan adapun yang menjadi permasalahan pokok yang patut di selesaikan adalah *“apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 yang di buat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat II selaku Notaris sah atau tidak?”*;

Menimbang, bahwa bukti P-I dan bukti TI-2 merupakan bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat II selaku Notaris, yang mana dari bukti tersebut telah membuktikan bahwa



memang benar pada tanggal 25 Januari 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 atas sebidang tanah seluas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang yang terletak di Desa Dander Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa bukti TI-1 merupakan bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang yang terletak di Desa Dander Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur dengan luas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi);

Menimbang, bahwa bukti P-3 merupakan kwitansi tertanggal 5 Februari 2021 yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat I yang berisi pinjaman uang Penggugat kepada Tergugat I dengan jaminan rumah Penggugat dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dari terhitung tanggal 5 Februari 2021 sampai dengan tanggal 5 Juni 2021, apabila pihak Penggugat tidak mengembalikan maka rumah menjadi hak milik Tergugat I, dan apabila belum jatuh tempo maka tidak bisa di jual;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi Sutini dipersidangan menerangkan bahwa saksi Sutini pernah mendapatkan cerita dari Penggugat bahwa Penggugat ada meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan pada tanggal 23 Mei 2021 saksi Sutini pernah di ajak oleh Penggugat ke rumah Tergugat I untuk menyerahkan uang tunai sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sebagai uang angsuran hutang Penggugat kepada Tergugat I, dan selain di ajak Penggugat ke rumah Tergugat I saksi Sutini juga pernah di ajak Penggugat untuk mentransfer uang sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) ke Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Sutini tersebut di atas dihubungkan dengan bukti P-3 berupa kwitansi tertanggal 5 Februari 2021 telah membuktikan bahwa memang benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum, dimana Penggugat telah berhutang kepada Tergugat I uang sejumlah Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh



juta rupiah) atau dengan kata lain hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), dengan ketentuan apabila Penggugat tidak bisa membayar hutangnya tersebut sejak tanggal 5 Februari 2021 sampai dengan tanggal 5 Juni 2021 maka Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang maka sertipikat tersebut menjadi milik Tergugat I, dan atas hutang Penggugat tersebut Penggugat telah 2 (dua) kali membayarnya yaitu pertama sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena Penggugat hutang kepada Tergugat I maka pada tanggal 25 Januari 2021 Penggugat dengan Tergugat I ada membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 di Tergugat II selaku Notaris, dengan objek jual beli berupa sebidang tanah seluas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 yang terletak di Desa Dander Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak Endang. hal mana juga diperkuat oleh keterangan saksi dari Tergugat I yaitu saksi M. Chamim dan saksi Siti Fatimatus Zahroh, yang dipersidangan sama-sama menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah datang ke kantor Notaris yaitu Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli akan tetapi oleh karena Sertipikat Hak Milik atas nama Endang masih berada di Bank maka dari kantor Notaris hanya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. kemudian saksi M. Chamim dan saksi Siti Fatimatus Zahroh juga menerangkan bahwa saat itu yang tanda tangan di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Penggugat kemudian Tergugat I, dan oleh karena suami Penggugat tidak datang ke kantor Notaris karena sakit maka kemudian saksi Siti Fatimatus Zahroh dengan di antar oleh Penggugat sendiri datang ke rumah Penggugat untuk meminta tanda tangan suami Penggugat, dan setelah Penggugat, Tergugat I dan suami Penggugat tanda tangan baru kemudian saksi M. Chamim dan saksi Siti Fatimatus Zahroh tanda tangan sebagai saksi di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dan setelah Hakim Anggota II mempelajari bukti P-I dan bukti TI-2 adapun yang terlibat langsung terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pihak Penggugat selaku pihak penjual dan Tergugat I selaku pihak



pembeli, sedangkan suami Penggugat yang bernama Bambang Hariyono sebagaimana bukti P-1 dan bukti TI-2 hanya memberikan persetujuan terhadap tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat selaku istrinya. dan berdasarkan keterangan saksi M. Chamim dan saksi Siti Fatimatus Zahroh ketika suami Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dilakukan di kantor Notaris melainkan di rumah Penggugat karena suami Penggugat sedang sakit. berdasarkan pertimbangan di atas menurut Hakim Anggota II oleh karena yang terlibat langsung dalam tindakan hukum tersebut adalah Penggugat dan Tergugat I maka yang berkewajiban hadir langsung di hadapan Tergugat II selaku Notaris adalah Penggugat dan Tergugat I yang memiliki kepentingan langsung terhadap dibuatnya perjanjian, sedangkan suami Penggugat oleh karena alasan sakit dan tidak bisa hadir langsung di hadapan Tergugat II selaku Notaris untuk memberikan persetujuannya atas tindakan hukum Penggugat selaku istrinya dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di rumahnya tidak serta merta mengakibatkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, karena kapasitas suami Penggugat di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya memberikan persetujuan dan juga ada alasan sakit sehingga tidak bisa datang ke kantor Notaris langsung untuk memberikan tanda tangan persetujuan di Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Anggota II akan mempertimbangkan sah tidaknya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Tergugat II selalu Notaris melalui beberapa ketentuan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1904 K/Sip/1982 tanggal 19 Januari 1984, yang menggariskan bahwa "*Hakim memiliki kekuasaan untuk mencampuri isi suatu perjanjian*";

Menimbang, bahwa akta autentik merupakan bukti sempurna tentang hal yang diterangkan didalamnya, namun kesempurnaan itu menurut pendapat Hakim Anggota II tidaklah mutlak sepanjang bisa dibuktikan sebaliknya, dan bukti P-1 dan bukti TI-2 oleh karena bukti tersebut berupa Akta yang di buat oleh Notaris selaku pejabat umum yang



berwenang untuk membuatnya maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 tersebut masuk dalam kategori akta autentik;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari bukti P-I dan bukti TI-2 yang merupakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021, menerangkan tentang adanya perjanjian antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli yaitu berupa perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 213 M2 (dua ratus tiga belas meter persegi) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang yang terletak di Desa Dander Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur, dan tentunya terhadap perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa, dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa kesepakatan terbentuk dari pertemuan dan kesesuaian kehendak para pihak yang kemudian dirumuskan dalam pernyataan, akan tetapi kesepakatan masih bisa dibatalkan atau batal demi hukum apabila terdapat cacat kehendak (*Wilsgebreken*). bahwa secara normatif Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan adanya cacat kehendak apabila ada ancaman/ paksaan (*dwang*), kekeliruan/ kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan hal tersebut merupakan hal-hal yang menyebabkan *wilsgrebeken* atau cacat kehendak;

Menimbang, bahwa sesuai dengan perkembangan ilmu hukum dan yurisprudensi menunjukkan adanya kondisi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian (*voidable/vernietigbaar*);

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terjadi apabila seseorang seharusnya mengetahui bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman, tergerak melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia seharusnya dapat mencegahnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan terdiri atas penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yang memiliki 2 (dua) unsur yaitu : 1. adanya kerugian yang di derita satu pihak, 2. adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan awal mula terjadinya sengketa perkara a quo adalah dimana Penggugat membutuhkan uang sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan atas hal tersebut kemudian Penggugat berhutang kepada Tergugat I, hingga akhirnya Tergugat I menyanggupinya dengan memberikan uang sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atau secara keseluruhan berjumlah Rp.110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), dengan ketentuan bahwa Penggugat harus mengembalikan hutangnya tersebut dalam jangka waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak tanggal 5 Februari 2021 sampai dengan tanggal 5 Juni 2021, dan apabila pihak Penggugat tidak bisa mengembalikan hutangnya tersebut maka sertipikat hak milik atas nama Endang menjadi milik Tergugat I. hingga akhirnya pihak Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 dihadapan Tergugat II selaku Notaris atas sertipikat tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas Hakim Anggota II melihat bahwa dari pihak Tergugat I ada melakukan suatu bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yaitu berupa penyalahgunaan keunggulan ekonomi dengan memberikan bunga yang terlalu tinggi terhadap Penggugat yaitu sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari hutang pokok sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dengan jangka waktu yang relatif singkat yaitu hanya 4 (empat) bulan Penggugat harus sudah melunasi hutang sekaligus bunganya tersebut kepada Tergugat I, dan apabila Penggugat tidak bisa melunasi hutang sekaligus bunganya tersebut dalam jangka waktu 4 (empat) bulan maka Sertipikat Hak Milik Nomor 2144 atas nama pemegang hak Endang menjadi milik Tergugat I, sehingga berdasarkan hal tersebut menurut Hakim Anggota II perbuatan Tergugat I bertentangan dengan rasa keadilan dan kepatutan karena memberikan bunga yang terlalu tinggi atas hutang Penggugat, hal mana sebagaimana Putusan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 1329 K/Pdt/2001 tanggal 18 Juli 2008 yang menyatakan *“meskipun pengenaan denda/ bunga telah diperjanjikan debitur dan kreditur, dengan kedudukan ekonomi debitur yang lebih lemah dari kreditur maka pengenaan denda tersebut adalah terlalu tinggi dan merupakan penyalahgunaan keadaan”*;

Menimbang, bahwa demikian juga dari fakta persidangan tersebut di atas terbukti bahwa tanah yang menjadi objek jaminan hutang tersebut adalah milik Penggugat sendiri, sehingga kalau hutang Penggugat tersebut tidak dilunasi maka menurut hukum tanah milik Penggugat yang menjadi objek jaminan tidak dapat begitu saja menjadi milik Tergugat I. dan oleh karena hutang tidak dapat dilunasi maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas jaminan tanah tersebut di hadapan Tergugat II selaku Notaris, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menurut Hakim Anggota II adalah perjanjian semu yang menggantikan perjanjian hutang piutang, dan menurut hukum tidak dapat dibenarkan dan masuk dalam kategori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), hal mana sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 275 K/Pdt/2004 tanggal 29 Agustus 2005 yang menyatakan *“Jual beli yang semula didasari hutang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan”*;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka untuk petitum Penggugat point 3 yang meminta supaya menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan karena secara spesifik perbuatan Tergugat I menurut hukum adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga Hakim Anggota II berdasarkan *ex aquo et bono* dan demi keadilan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dan berdasarkan pertimbangan di atas maka menurut Hakim Anggota II Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris tersebut di buat karena adanya cacat kehendak yaitu berupa adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan oleh karena adanya cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) maka menurut Hakim Anggota II Akta Perjanjian

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn



Pengikatan Jual Beli Nomor 46 tanggal 25 Januari 2021 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan sendirinya menurut hukum gugatan rekonsensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527 K/Sip/1973, yang menjelaskan “*karena gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi sedang gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima*”. maka berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat I Rekonsensi atau Tergugat I Konvensi patut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima atau dengan kata lain Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonsensi berada dalam pihak yang kalah, sehingga Majelis Hakim berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR menurut hukum untuk menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal 181 ayat (1) HIR, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONVENSI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

##### **DALAM REKONVENSİ:**

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonsensi atau Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



**DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini sejumlah Rp1.165.000,00 (satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bojonegoro pada hari Rabu, tanggal 22 Desember 2021, oleh kami Zainal Ahmad, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ainun Arifin, S.H., M.H. dan Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, sebagaimana Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjn tanggal 1 Juli 2021, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 Desember 2021, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Tarmo, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bojonegoro, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik. Dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Ainun Arifin, S.H., M.H.

ttd

Hario Purwo Hantoro, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Zainal Ahmad, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Tarmo, S.H.



**Rincian Biaya :**

|                            |       |               |
|----------------------------|-------|---------------|
| - Biaya Pendaftaran        | : Rp  | 30.000,00     |
| - Biaya Pemberkasan/ATK    | : Rp  | 50.000,00     |
| - Biaya Penggandaan Berkas | : Rp  | 40.000,00     |
| - Biaya Panggilan          | : Rp  | 900.000,00    |
| - Biaya PNPB Panggilan     | : Rp  | 50.000,00     |
| - Biaya juru sumpah        | : Rp. | 75.000,00     |
| - Redaksi                  | : Rp. | 10.000,00     |
| - Materai                  | : Rp. | 10.000,00 (+) |
| - Jumlah                   | : Rp  | 1.165.000,00  |

(satu juta seratus enam puluh lima ribu rupiah);