



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 11/PDT.G/2023/PN Skh

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Trining Hastuti, lahir Klaten, tanggal 29 Oktober 1971, agama Islam, pekerjaan Buruh Harian Lepas, beralamat di Puspan Kidul Rt.001, RW. 008, Desa Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ratno Agustio Hoetomo, SH, MH, dan Mita Aprilliawati, SH, MH, Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Fortuna & Partner yang beralamat di Sumedangan RT.03/RW.06, Kel. Gentan, Kec. Bendosari, Kab. Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 51/SK/2023/PN. Skh tanggal 6 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1 **Ninik Ariyani binti Supardi**, umur 42 tahun, beralamat Kav. Bukit Kamboja Y/114 RT. 002, RW. 003, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, atau Dukuh Candi RT 05 RW 11, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, sekarang sedang menjalani masa pidana sebagai Narapidana di Rutan Kelas I Surakarta yang beralamat di Jalan Slamet Riyadi No. 18, Kampung Baru, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2 **Syar Dzikri Robbani**, lahir Batam, tanggal 1 April 2001, beralamat Kav. Bukit Kamboja Y/114 RT. 002, RW. 003, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, sekarang berdomisili di Dukuh Candi RT 05 RW 11, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3 **Kepala Badan Pertanahan Negara Sukoharjo**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 310, Ngepeng, Sidorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Januari 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo Kelas IA dibawah Register No.11/Pdt.G/2023/PN.Skh, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat yang isi selengkapnya sebagai berikut :

Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan membeli tanah dan bangunan lewat media sosial yaitu Facebook yang di posting oleh account Muhammad Muhammad yang di upload pada tanggal 3 Agustus 2020, dengan postingan Jual rumah murah dengan 3 kamar, SHM, IDR 116 juta (nego) lalu setelah terjadi komunikasi lewat Facebook oleh orang yang memposting dipertemuanlah dengan pemilik yang dalam hal ini Tergugat I, lalu terjadilah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagai berikut :

1. Pembelian tanah dan bangunan SHM 7842 seluas 113 M2 milik Tergugat I dan terjadi kesepakatan pembelian tanah dan bangunan SHM 7842 tersebut hanya dengan luas ± 70 M2 yaitu bangunan 2 kamar, 1 ruang tamu dan teras depan dengan harga Rp 115.000.000,- dengan pembayaran secara bertahap (dicicil)
2. Lalu setelah terjadi pembayaran pelunasan Tergugat I menawarkan tanah yang dibelakang dengan luas ± 10 M2 ada kamar mandi dan jemuran dan disepakati dengan harga Rp 15.000.000,- dengan cara yang sama yaitu pembayaran secara bertahap (dicicil) itupun oleh Penggugat terjadi kesepakatan pembelian tanah tersebut
3. Bahwa setelah terjadi semua pembayaran Tergugat I ingkar janji dan tidak mau memberikan tanah dengan SHM 7842 tersebut dengan alasan yang mengada-ada dan tidak masuk akal, dikatakan Penggugat mengguna-guna dan bermain dukun sehingga Tergugat I mau menjual bangunan tanah SHM 7842 tersebut
4. Bahwa tentu saja hal ini merugikan Penggugat yang sampai saat ini belum dapat membaliknamakan dan menguasai tanah yang sudah diperjualbelikan tersebut

Dan sampai saat ini Penggugat masih belum mendapat sertifikat sesuai dengan yang sudah diperjanjikan dan belum menguasai tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh anak-anak Tergugat I

Adapun gugatan ini diajukan dengan dasar-dasar / alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah Pembeli tanah SHM 7842 milik Tergugat I yang diposting oleh account Muhammad Muhammad di Facebook tanggal 3 Agustus 2020, Penggugat mengetahui dari keponakannya Tri Hartanto yang mengatakan ada yang menjual rumah di daerah cemani batik keris 3 kamar, SHM dengan harga Rp 116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah) nego.
 2. Bahwa lalu terjadi pertemuan antara pemilik account dengan Penggugat diantar oleh para ponakannya dan dipertemukan Tergugat I yang memiliki tanah SHM 7842 dan dari hasil pertemuan itu diketahui Tergugat I janda atas dasar pengakuan Tergugat I dan berdasarkan dari Fotocopy KK yang diperlihatkan Tergugat I kepada Penggugat
 3. Bahwa pemilik *account* hanya dimintai bantuan oleh Tergugat I untuk mengupload dan menawarkan tanah dan setelah mempertemukan dan terjadi pembayaran cicilan yang pertama sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dibayarkan di depan Unit BRI Kartotiyasan yang berada di Kecamatan Serengan Kota Surakarta, pemilik *account* tidak lagi ikut dalam proses jual beli tanah tersebut
 4. Bahwa dari pertemuan tersebut terjadilah kesepakatan jual beli tanah SHM 7842, dengan cara dicicil dengan rincian sebagai berikut :
 - a. DP Uang muka Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 10 Agustus 2020
 - b. DP untuk tanah + bangunan toilet pada tanggal 15 September 2020 sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)
 - c. Pelunasan rumah seluas bangunan ± 80 M2 sejumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tanggal 15 September 2020
 - d. Cicilan angsuran toilet + bangunan sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 9 November 2020
 - e. Cicilan toilet + bangunan senilai Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) pada tanggal 24 Februari 2021
 - f. Cicilan kedua untuk pembayaran angsuran toilet + bangunan sebesar Rp 2.600.000,- (dua juta enam ratus ribu rupiah) pada tanggal 16 Maret 2021
 - g. Dan untuk pelunasan toilet + bangunan dibayar tanggal 31 Maret 2021
- Kesepakatan ini yang membuat adalah Tergugat I dan disetujui oleh Penggugat, pemberian sertifikat akan diberikan dan dibaliknamakan kepada Penggugat apabila pembayaran sudah lunas, luas tanah keseluruhan yang ada pada SHM 7842 tersebut adalah 113 M2 dan antara Penggugat dan Tergugat I hanya terjadi kesepakatan untuk membeli ± 70 M2 dengan harga jadi sebesar Rp 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) dengan 3 kamar yaitu 2 kamar tidur dan 1 ruang

Halaman 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh

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

tamu serta teras depan dengan cara dicicil yaitu pertama Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dibayarkan pada 10 Agustus 2020 dan sisanya dibayarkan tanggal 15 September 2020 sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)

5. Bahwa pada waktu pembayaran cicilan yang kedua sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) Tergugat I menawarkan Penggugat untuk menambah tanah dibelakang rumah dengan luas ± 10 M2 yaitu kamar mandi dan tanah jemuran dengan harga Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dengan cara dicicil dan pemberian sertifikatnya mundur lagi setelah cicilan berakhir, adapun kesepakatan jual tersebut adalah sertifikat tanah SHM 7842 dipecah yang tadinya luas keseluruhan 113 M2 sesuai yang tertera di sertifikat dan hanya terjadi kesepakatan jual beli seluas ± 80 M2. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : 00993
- Sebelah Timur : PT. PSP
- Sebelah Selatan : Sisa pecahan SHM 7842
- Sebelah Barat : Jalan

Yang beralamat di Desa Candi, RT 05 RW 11, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

6. Bahwa setelah terjadi pelunasan yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayarkan Tergugat I tidak pernah memberikan sertifikat tanah SHM 7842 untuk dipecah dan dibaliknamakan sesuai dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I malahan Tergugat I memberikan alasan yang mengada-ada dengan mengatakan bahwa Penggugat mengguna-guna dan main dukun sehingga Tergugat I mau menjual kepada Penggugat

7. Bahwa karena Penggugat sudah melakukan semua yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I maka mohon untuk Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu mohon untuk semua proses jual beli ini adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku

8. Bahwa dalam hal Tergugat I tidak mau memberikan sertifikat kepada Penggugat tentu saja merugikan Penggugat oleh karena itu atas perbuatan Tergugat I ini, mohon disebut sebagai WAN PRESTASI / INKAR JANJI

Selanjutnya sebidang tanah dan bangunan SHM 7842 diatas, mohon disebut sebagai TANAH / BARANG SENGKETA.

9. Bahwa oleh karena Tergugat I ingkar janji maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II selaku anak

Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang tinggal di alamat dan rumah yang sudah dibeli Penggugat tersebut untuk memberikan sertifikat SHM 7842 dan untuk dibaliknamakan atas nama Penggugat di BPN Sukoharjo

10. Bahwa bila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memberikan sertifikat tanah SHM 7842 secara sukarela maka mohon untuk BPN Sukoharjo menerbitkan sertifikat baru pada tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat dan sertifikat SHM 7842 dianggap sudah tidak berlaku lagi
11. Bahwa memerintahkan BPN Sukoharjo selaku Turut Tergugat untuk tunduk patuh pada Putusan ini
12. Bahwa untuk menghindari status kepemilikan tanah sengketa / barang sengketa yang terurai pada Posita 3 dan untuk tidak disalah gunakan, maka mohon / layak apabila Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya, menguasai, menghak'i dan menempati serta memegang surat-suratnya, dihukum untuk menyerahkan secara fisik dalam keadaan kosong dan menyerahkan / memberikan semua surat-suratnya dalam bentuk apapun, dalam keadaan utuh kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi.
13. Bahwa selama proses persidangan berlangsung Penggugat merasa khawatir akan adanya Para Tergugat akan mengalihkan / memindah tangankan tanah / barang sengketa kepada orang lain, serta untuk menjamin gugatan Penggugat, maka untuk itu terlebih dahulu mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas seluruh tanah sengketa / barang sengketa posita 3.
14. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan jual beli tanah sengketa atau barang sengketa tersebut, secara baik-baik dan kekeluargaan (damai), walaupun Tergugat I pernah dilaporkan Pidana oleh Penggugat dan Tergugat I sudah menjalani Pidananya atas perbuatannya tersebut dan sampai saat ini masih berada di Rumah Tahanan Surakarta, namun tidak ada tanggapan yang baik dari Para Tergugat, dari itu tidak ada jalan lain untuk menyelesaikan masalah / perkara ini, kecuali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sukoharjo.
15. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal / dibantah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka mohon putusan perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain yakni Verset, Banding dan Kasasi.

Halaman 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan memanggil, memeriksa pihak-pihak yang bersangkutan, serta memberikan / menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat adalah sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo, terhadap tanah – tanah / barang sengketa posita 3;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan sertifikat tanah SHM 7842 untuk dipecah dan diproses balik nama sesuai dengan kesepakatan jual beli dengan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang berada di tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Penggugat untuk mengosongkan secara sukarela, tanpa syarat apapun, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi;
7. Memerintahkan BPN Sukoharjo sebagai Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat baru atas dasar Putusan ini apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memberikan sertifikat secara sukarela;
8. Memerintahkan BPN Sukoharjo sebagai Turut Tergugat untuk tunduk patuh terhadap Putusan ini;
9. Menyatakan menurut hukum, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum lain yakni Verset, Banding, dan Kasasi;
10. Menghukum dan memerintahkan Kepada Para Tergugat, untuk membayar segala / semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

Mengadili dan memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Pihak Penggugat hadir kuasanya dipersidangan, Pihak Tergugat II hadir sendiri, Turut Tergugat hadir Kuasanya Sigit Cahya Kurniawan, SH, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 271/Sku-33.11.MP.01.02/II/2023, tanggal 17 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo dengan Nomor 81/SK/2023/PN. Skh

Halaman 6 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh

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

tanggal 20 Februari 2023, sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap di persidangan ataupun tidak mengirimkan wakilnya yang sah di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, yakni dengan relaas panggilan tertanggal 26 Januari 2023, 7 Februari 2023 dan 14 Februari 2023 serta 21 Februari 2023, yang dilaksanakan secara surat tercatat melalui Kantor Pos, oleh karenanya maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui proses Mediasi dengan menunjuk seorang Hakim Mediator bernama Emma Sri Setyowati, SH, MH, sesuai ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah diusahakan untuk berdamai melalui Mediator, ternyata dari laporan Mediator tersebut diketahui bahwa proses mediasi gagal / tidak berhasil (surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara), maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan secara *kontradiktoir* sampai dijatuhkan Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan gugatan Penggugat dan terhadap gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya terkait alamat Pihak Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawabannya, sedangkan Turut Tergugat mengajukan jawaban secara e-litigasi yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. I. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Demikian jawaban Turut Tergugat dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menerima jawaban Turut Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

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

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban pihak Kuasa Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertulis secara e-litigasi tertanggal 17 April 2023 dan terhadap replik tersebut Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis secara e-litigasi tertanggal 2 Mei 2023;

Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti tertulis/surat bukti berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I, diberi tanda (bukti P-1);
2. Foto copy Surat Keterangan Ketua RT 05 RW XI Dukuh Candi Nomor 008, tanggal 30 Januari 2023, diberi tanda (bukti P-2a);
3. Foto copy Surat Keterangan Ketua RT 05 RW XI Dukuh Candi Nomor 009, tanggal 17 Februari 2023, diberi tanda (bukti P-2b);
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Tergugat I, diberi tanda (bukti P-3a);
5. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Tergugat I, diberi tanda (bukti P-3b);
6. Foto copy *screenshot* postingan dari aplikasi Facebook postingan Muhammad, diberi tanda (bukti P-4);
7. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 7842/Cemani atas nama Ninik Ariyani, diberi tanda (bukti P-5);
8. Foto copy Surat Perjanjian Akad Jual Beli tanggal 10 Maret 2021, diberi tanda (bukti P-6);
9. Foto copy kuitansi penerimaan uang dari Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), berikut lampiran kuitansi penerimaan uang dari Penggugat sejumlah Rp. 5.000.000, Rp. 2.000.000, Rp15.000.000, Rp. 400.000, Rp. 2.600.000, diberi tanda (bukti P-7);
10. Foto copy laporan transaksi finansial BRI atas nama Penggugat periode 1 November 2020 s/d 30 November 2020, diberi tanda (bukti P-8);
11. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat dan Murti Indriyani, kuitansi penerimaan uang dari Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), Rp. 2.000.000, dan Rp15.000.000, diberi tanda (bukti P-9);
12. Foto copy *printout screenshot* dari aplikasi *whatsapp* Tergugat I, diberi tanda (bukti P-10);
13. Foto copy Putusan Nomor 218/ Pid.B/2022/PN Skt, atas nama Tergugat I diberi tanda (bukti P-11);

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti P-3 s/d P-5, P-8 s/d P-10 tidak ditunjukkan aslinya, sehingga kekuatan pembuktiannya masih harus didukung dengan bukti yang lain yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No 7842/Cemani atas nama Ninik Ariyani, diberi tanda (bukti TT-1);

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi yang keterangannya didengar dibawah sumpah, atas nama:

1. Endro Sudarsono

- Bahwa saksi bertetangga dengan Penggugat;
- Bahwa berawal pada tahun 2021 Penggugat datang ke rumah saksi dan menyampaikan telah terjadi proses jual beli tanah dan rumah yang terletak di Dukuh Candi, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, namun Penggugat mengeluh kalau rumah tersebut sudah dibeli tapi sertifikatnya tidak diberikan dan tidak pergi ke notaris;
- Bahwa yang menjual rumah adalah Tergugat I, dan pembelinya adalah Penggugat;
- Bahwa awalnya Penggugat membeli tanah dan bangunan tanpa kamar mandi/WC seluas ± 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan harga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah), selanjutnya Penggugat membeli tanah dan bangunan berupa kamar mandi/WC seluas ± 10 m² (sepuluh meter persegi) dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap/dicicil;
- Bahwa sekarang pembayaran sudah lunas;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan bangunan tersebut sebelah utara berbatas dengan tetangga, sebelah selatan berbatas dengan pabrik, sebelah barat dengan gang jalan, dan sebelah timur dengan pabrik;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual beli rumah dan bangunan tersebut terjadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menyaksikan jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah Tri Hartanto dan Eko Murdiyanto;
- Bahwa Penggugat juga bercerita bahwasanya pembayaran sudah lunas mereka bersama-sama pergi ke notaris, akan tetapi tidak bisa diproses;
- Bahwa kemudian saksi mendatangi Pak RT, pak RT mendatangi Pak Lurah, kemudian dilakukan mediasi yang dihadiri saksi, Pak Lurah, Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa dalam proses mediasi tersebut Pak Lurah menyampaikan kepada Tergugat I bahwa uang penjualan tanah dan bangunan tersebut harus

Halaman 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh

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

dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat, atau dilanjutkan proses ke Notaris, dan karena tidak ada realisasi dari Tergugat I selanjutnya Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Polsek Grogol untuk diproses hukum dan Tergugat I mendapat hukuman pidana selama 2 (dua) tahun;

- Bahwa hasil mediasi yang dilaksanakan di Kelurahan tersebut Tergugat I berjanji mengembalikan uang hasil penjualan rumah tersebut, namun rumah tersebut malah dijual kembali;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut sebelumnya dikuasai Tergugat I dan Tergugat II (anak Tergugat I);
- Bahwa sekarang tanah dan bangunan tersebut ditinggali oleh ayah dan ibunya Tergugat I, Tergugat II dan anak perempuan Tergugat I;
- Bahwa pada saat mediasi Tergugat I mengakui telah terjadi proses jual beli rumah dengan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mengetahui rumah Tergugat akan dijual dari media social Facebook yang diposting oleh akun Muhammad Muhammad;
- Bahwa saksi mengetahui tentang surat akad perjanjian jual beli dan tanda bukti pembayaran berupa kuitansi;
- Bahwa Tergugat I sempat membawa sertifikat rumah tersebut ke kantor Notaris, namun diminta kembali oleh Tergugat I;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat masih dalam penguasaan Tergugat I;

2 Saksi Hadi Indrianto

- Bahwa saksi adalah Lurah Cemani;
- Bahwa pada tahun 2021 dari saksi Endro, saksi mengetahui kalau Tergugat I yang merupakan warga saksi sedang bermasalah;
- Bahwa Penggugat menyampaikan kepada saksi bahwasanya ia membeli rumah Tergugat I namun sertifikat tidak diserahkan, Penggugat juga menyampaikan jual beli tidak dilakukan di depan Notaris tapi atas dasar kepercayaan saja sebagai teman;
- Bahwa selanjutnya saksi mengajak saksi Endro dan Babinkamtibmas ke rumah Tergugat I, namun Tergugat I malah marah-marah kepada saksi dan mengatakan supaya saksi tidak ikut campur urusannya. Tergugat I juga menyampaikan akan bertemu dengan Penggugat, seminggu kemudian dilakukan mediasi di Balai Desa;
- Bahwa hasil dari mediasi tersebut Tergugat I sanggup mengembalikan uang hasil penjualan rumahnya kepada Penggugat sambil berdalih macam-macam,

Halaman 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh

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

namun Penggugat percaya dengan ucapan Tergugat I, dan proses seiringnya waktu berjalan saksi kemudian dipanggil ke Pengadilan Negeri Surakarta untuk dimintai keterangan sebagai saksi dalam perkaranya Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 9 Juni 2023 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat meninjau objek sengketa yang terletak di Dukuh Candi, RT.05, RW. 11 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo sebagai mana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan secara e-litigasi pada persidangan tanggal 19 Juni 2023;

Menimbang bahwa para pihak sudah tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi, dan mohon putusan ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap pula telah termuat dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

TENTANG HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawaban, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II tidak menyangkal apa yang digugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Posita atau *fundamentum petendi* didalam gugatan harus dapat menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari adanya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari isi gugatan, Majelis melihat bahwa dalam perkara ini, Penggugat dalam mengajukan gugatannya mendasarkan pada Surat Perjanjian Akad Jual Beli tertanggal 10 Maret 2021 antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dengan objek pembelian berupa rumah dan bangunan atas nama Tergugat I yang terletak di Dukuh Candi, RT 05, RW 11, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

Menimbang, bahwa dalam Surat Perjanjian Akad Jual Beli tersebut juga diatur mengenai kesepakatan cara pembayaran dan klausul-klausul apabila terjadi pembatalan terhadap jual beli rumah tersebut, dengan kata lain antara Penggugat dan Tergugat sudah membuat suatu kesepakatan tentang jual beli rumah dan menyepakati terhadap sesuatu hal apabila terjadi wanprestasi pada salah satu pihak;

Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan Petitum gugatan khususnya posita poin 8 dan petitum poin 5, 6 dan 7 yang pada pokoknya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan sertipikat tanah SHM 7842 untuk dipecah dan diproses balik nama sesuai dengan kesepakatan jual beli dengan Penggugat, menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang berada di tanah dan bangunan yang sudah dibeli oleh Penggugat untuk mengosongkan secara sukarela, tanpa syarat apapun, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara / Polisi, serta memerintahkan BPN Sukoharjo sebagai Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat baru atas dasar Putusan ini apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau memberikan sertifikat secara sukarela, terhadap petitum yang dimintakan pada poin tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum, yang mana didalam posita menunjukkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I akan tetapi didalam petitum menuntut adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terkait penyerahan Sertifikat;

Menimbang, bahwa setelah membaca posita dan dikaitkan dengan petitum gugatan, menurut Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat tersebut telah terdapat penggabungan gugatan yakni antara Wanprestasi yaitu menuntut Tergugat I yang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Akad Jual Beli tertanggal 10 Maret 2021 antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dengan objek pembelian berupa rumah dan bangunan atas nama Tergugat I yang terletak di Dukuh Candi, RT 05, RW 11, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan sertipikat tanah SHM 7842 untuk dipecah dan diproses balik nama sesuai dengan kesepakatan jual beli dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap penggabungan gugatan tersebut mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan akan menyulitkan didalam pembuktian serta pelaksanaan putusannya karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda. Hal tersebut bersesuaian pula dengan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan cacat formil yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara,

Halaman 12 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat seluruh ketentuan hukum dan Undang – Undang yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.852.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023 oleh kami Rozza El Afrina, S.H.,KN, M.H. sebagai Hakim Ketua, Prasetio Utomo, S.H. dan Yesi Akhista, S.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 17 Juli 2023 dengan dibantu oleh Kandiawan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik tanpa dihadiri Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Prasetio Utomo, S.H.

Rozza El Afrina, S.H.,KN, M.H.

Yesi Akhista, S.H.

Panitera Pengganti,

Kandiawan, S.H.

Halaman 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Skh



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp. 90.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 662.000,-
- PNBPN	: Rp. 50.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.000.000,-
- Materai	: Rp. 10.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Jumlah	: Rp.1.852.000,-

(satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah).