



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata (Gugatan) pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**WANDI WAHYU WIDODO**

, bertempat tinggal di Tirto RT.05,  
Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul;

**W A R N I**

, bertempat tinggal di Kersan, Desa  
Tirtonirmolo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul.

**S U G I N I**

, bertempat tinggal di Kalangan,  
Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul.

**T I N A H**

, bertempat tinggal di Tirto RT.03,  
Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul.

**P O N I Y O**

, bertempat tinggal di Goren RT.02,  
Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul.

**SURANTO**

, bertempat tinggal di Tirto RT.01,  
Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan,  
Kabupaten Bantul.



2

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, BAMBANG SUPRIYANTO, S.H & SARWOKO, S.H, keduanya Advokat & Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum BAMBANG SUPRIYANTO & Partner beralamat di Jl. KH. Ali maksum No. 22, Krapyak, Kulon Panggungharjo, Sewon, Bantul. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Agustus 2010.

Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT:**

Melawan

1. **PT.FAJAR TIMUR BARAYATAMA** diwakili Direktur Utamanya Ir.BAMBANG RAHMADI dan juga bertindak sebagai pribadi dahulu beralamat di Jl.KH.Wahid Hasyim 14 B Lantai IV, Menteng, Jakarta, sekarang tidak diketahui alamat keberadaannya. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**
2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq.Menteri Negara Agraria Cq. Badan Pertanahan Nasional CQ. Kanwil Badan Pertanahan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul**, beralamat di Jl. Ring Road, Manding, Trirenggo, Bantul. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia<sup>3</sup>

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah mendengar gugatan Penggugat yang dibacakan dalam persidangan;

Telah mencermati bukti- bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Telah mendengar keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan;

Telah membaca surat- surat yang berkaitan dalam berkas perkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 09 Desember 2010, gugatan mana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Muda Perdata Pengadilan Negeri Bantul dibawah register perkara No. 67/Pdt.G/2010/PN.Btl dan pada pokoknya mengemukakan hal- hal sebagai berikut :

1. Bahwa Alm. Bapak BUDI WIYONO/orang tua Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 05 Januari 2009, semasa hidupnya adalah pemilik sebidang tanah pekarangan yang tercantum dalam letter C No. 666/Ks, persil 63 b, Kelas VI, luas 952 m2, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, kabupaten Bantul dengan batas- batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Pawirokaryo.
- Sebelah Timur : tanah milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia<sup>4</sup>

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Karsosetiko.

- Sebelah Selatan : tanah milik

Karsosetiko.

- Sebelah Barat : tanah milik

Pawirokaryo.

Batas-batas tanah tersebut saat sekarang telah berubah menjadi :

- Sebelah Utara : tanah milik

PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB No. 01397);

- Sebelah Timur : tanah milik

PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB No. 01397);

- Sebelah Selatan : tanah milik

Karsosetiko.

- Sebelah Barat : tanah milik

PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB No. 01397);

Untuk selanjutnya tanah milik Alm.BUDI WIYONO/orang tua Para Penggugat tersebut diatas disebut sebagai “Obyek perjanjian jual- beli”;

2. Bahwa Alm. Bpk. BUDI WIYONO semasa hidupnya pada tanggal 08 November 1997 telah melakukan perbuatan hukum yakni, melakukan perjanjian jual beli atas “obyek perjanjian jual beli” secara dibawah tangan, Bpk. BUDI WIYONO sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli, yang disaksikan oleh Kepala Desa Bangunjiwo : Drs.

#### Disclaimer

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



5

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sapto Priyono dan orang yang bernama : Ir. Suharyono,  
dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Bahwa harga tanah disepakati sebesar Rp. 12.500,- per meter persegi.

b. Bahwa pembayaran secara keseluruhan 952 m<sup>2</sup> X Rp. 12.500,- = Rp. 11.900.000,- (sebelas juta Sembilan ratus ribu rupiah);

c. Bahwa jumlah harga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya sesuai dengan tanah yang dimiliki 952 m<sup>2</sup>, berdasarkan perhitungan harga kesepakatan tersebut diatas;

d. Bahwa cara pembayarannya dengan 3 (tiga) tahap, yakni :

- Tahap pertama Tergugat akan membayar kepada Alm. BUDI WIYONO semasa hidupnya sebesar 10 % x jumlah harga tanah, pada tanggal 8 November 1997, pada saat menandatangani Pelepasan hak dan Kwitansi.
- Tahap kedua Tergugat akan membayar kepada Alm. BUDI WIYONO semasa hidupnya sebesar Rp. 30 % x jumlah harga tanah pada tanggal 8 Desember 1997.
- Tahap ketiga Tergugat akan membayar kepada Al. BUDI WIYONO semasa hidupnya sebesar 60 % x jumlah harga tanah, pada tanggal 8 Mei 1998;

e. Sangsi- sangsi apabila Tergugat melakukan wanprestasi :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia<sup>6</sup>

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Tergugat ingkar janji terhadap cara pembayaran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian jual beli akan dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp. 5 % dari jumlah harga keseluruhan.
  - Apabila Tergugat ingkar janji lebih dari 1 (satu) bulan dari tanggal 8 November 1997, Tergugat akan dikenakan denda 10 % dan selanjutnya akan dikenakan denda keterlambatan 5 % setiap bulan berikutnya;
  - Apabila sampai 10 (sepuluh) hari dari Teguran III (ketiga) masih belum memenuhi, maka seluruh perjanjian jual beli tersebut dianggap batal, termasuk perjanjian/pelepasan hak yang dilakukan di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Bantul dan hak tanah sepenuhnya tetap milik penjual.
  - Bahwa bentuk pembayaran Tergugat menjadi hak alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya sebagai penjual.
- f. Beban biaya yang timbul akibat perjanjian ini ataupun untuk keperluan desa menjadi tanggung jawab penjual/Tergugat.

3. Bahwa setelah waktu yang telah ditentukan ternyata Tergugat melalaikan kewajibanya untuk memenuhi prestasi kepada Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya sebagai penjual, yaitu hanya membayar harga tanah tahap pertama saja kepada penjual, untuk tahap kedua dan seterusnya tidak

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran;

4. Bahwa setelah dilakukan perjanjian jual beli atas “obyek perjanjian jual beli” dengan Tergugat pada tanggal 8 November 1997, kemudian “obyek perjanjian jual beli” oleh Tergugat diajukan konversi menjadi tanah bersertifikat di Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul);
5. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris Alm. BUDI WIYONO telah berupaya untuk menagih kekurangannya kepada Tergugat namun tidak pernah berhasil, Tergugat tetap tidak menepati janjinya untuk membayar kekurangannya;
6. Bahwa khawatir akan permohonan Tergugat konversi atas nama Tergugat terhadap “Obyek perjanjian jual beli” di Kantor Pertanahan Kab, Bantul, maka Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya telah mengajukan pemblokiran sebelum semua pembayaran atas tanah tersebut lunas/selesai, sehingga permohonan Tergugat tidak dilanjutkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Bantul;
7. Bahwa Alm. BUDI WIYONO semasa hidupnya juga telah berupaya melakukan somasi kepada Tergugat agar Tergugat segera menyelesaikan kewajiban sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian 8 November 1997, namun Tergugat selalu mengabaikan;
8. Bahwa sebagai upaya terakhir Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya pada bulan Mei 2003 telah mengirimkan utusan agar Tergugat menyelesaikan kewajibannya, namun

## 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<sup>8</sup>

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di alamat tersebut berdasar keterangan dari pengelola Gedung Perkantoran yang telah disewa Tergugat;

9. Bahwa akibat wanprestasi Tergugat tersebut, Para Penggugat sangat dirugikan baik materiil maupun imateriil :

a. Immateriil berupa “obyek perjanjian jual beli” yang semula untuk tempat mencari nafkah dan atau tempat tinggal tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya;

b. Materiil berupa telah banyak biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat, selaku ahli waris Alm.BUDI WIYONO), untuk mencari keberadaan Tergugat yang ternyata dngan itikad buruk telah menghilang dan tidak diketahui alamat/keberadaannya, sehingga berdasarkan perjanjian tanggal 8 Nopember 1997, maka nilai ganti rugi sangat besar yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat;

10. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat dan untuk mendapatkan kepastian hukum, Para Penggugat mohon supaya perjanjian jual beli 8 November 1997 atas “Obyek perjanjian jual beli” antara Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli dinyatakan batal demi hukum, dikarenakan Tergugat jelas-jelas telah melanggar kesepakatan semula (wanprestasi) sehingga “obyek perjanjian jual beli” tersebut kembali kepada para Penggugat selaku Ahli

#### 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)





11. Bahwa agar kiranya Turut Tergugat dihukum untuk menghentikan/membatalkan proses permohonan konversi yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya mengembalikan hak pengajuan proses permohonan konversi kepada Para Penggugat;

12. Bahwa kiranya putusan atas perkara ini hendaknya dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit verbar bij voorad) meskipun ada upaya hukum verset, banding ataupun kasasi;

13. Bahwa agar kiranya Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala hal diatas Para Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri bantul kiranya sudi memanggil para pihak untuk didengar, diperiksa, diadili serta menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari Alm. BUDI WIYONO;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanggal 8 November 1997, Tergugat sebagai Pembeli dengan Alm. BUDI WIYONO semasa hidupnya sebagai



penjual;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perjanjian jual beli atas obyek perjanjian jual beli secara di bawah tangan antara Tergugat selaku pembeli dengan Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya selaku penjual, tanggal 8 November 1997 batal demi hukum;
5. Menetapkan obyek perjanjian jual beli kembali menjadi hak milik Para Penggugat sebbagai ahli waris alm.BUDI WIYONO;
6. Menetapkan segala bentuk pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya dinyatakan menjadi milik Alm.BUDI WIYONO semasa hidupnya selaku penjual;
7. Menghukum turut Tergugat untuk menghentikan/membatalkan proses permohonan konversi yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya mengembalikan hak pengajuan proses permohonan konversi kepada para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan ini;
9. Menyatakan sebagai hukum putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit verbar bij voorad) meskipun ada upaya verset, banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:



11

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut, sedangkan untuk Tergugat meskipun telah dilakukan panggilan secara patut, namun tidak hadir atau menyuruh kuasanya untuk hadir dalam persidangan dan oleh karenanya maka Majelis Hakim menilai Tergugat telah melepaskan segala hak dan kepentingannya di muka persidangan dan untuk Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya R. SIGIT KUNCORO, Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.02/ST.13.34.02/I/BPN/2011 tanggal 03 Januari 2011 bertindak untuk dan atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang beralamat di Jl.Ringroad Timur manding, Trirenggo, Bantul;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan pihak-pihak yang berperkara melalui proses mediasi, dengan menunjuk Hakim Mediator VINCENTIUS BANAR.T, S.H, nmaun tidak berhasil dan oleh karenanya pemeriksaan terhadap pokok perkara dilanjutkan dengan diawali pembacaan gugatan oleh Kuasa Hukum Para Tergugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Kuasa Hukum Para penggugat menyatakan tidak akan merubah dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat tidak mengajukan jawaban, namun Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :



1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa obyek gugatan belum jelas statusnya apakah sudah bersertifikat atau belum karena Penggugat tidak menyebutkan jenis hak dan nomor hak yang digugat dan jika masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Penggugat tidak dapat menyebutkan Nomor bukti pendaftaran yang dapat digunakan untuk menghentikan proses permohonan konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, sehingga seharusnya BPN tidak ikut digugat.
3. Bahwa di BPN tidak ada prosedur permohonan konversi yang berasal dari pelepasan hak sehingga tidak seharusnya BPN dijadikan Turut Tergugat dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dengan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

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



- Menerima Eksepsi Turut Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan repliknya demikian pula dengan Turut Tergugat tidak pula menyampaikan dupliknya;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil- dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat- surat yang telah bermaterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya antara lain :

1. Foto copy Surat Keterangan yang menerangkan bahwa PT. Fajar Timur Barayaratama, sudah tidak diketahui lagi alamatnya. Diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 8 Nopember 1997 yang dibuat oleh pihak pertama dan ditandatangani oleh Ir. Bambang Rahmadi. Diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Kematian atas nama Budi Wiyono/Basir, alamat Tirto, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul pada tanggal 05-01-2009 di Bantul. Diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat pernyataan/keterangan ahli waris atas nama WANDI WAHYU WIDODO dkk. Diberi tanda P-4;



14

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Buku Desa tentang catatan tanah sengketa yang kemudian diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa selain telah mengajukan alat bukti berupa surat, Para Penggugat juga telah mengajukan satu orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah dan menerangkan sebagai berikut :

Saksi SADINO :

- Bahwa saksi menjadi dukuh sejak tahun 1998 sampai sekarang.
- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tanah sengketa saksi sudah menjabat sebagai Dukuh.
- Bahwa saksi tidak dilibatkan pada saat terjadi transaksi jual beli, jadi tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi PT.Fajar timur Barayatana hanyalah kontraktor saja.
- Bahwa saksi tahu tanah itu belum dibayar karena diberi tahu dari keluarganya Penggugat.
- Bahwa karena jatuh tempo pembayaran sampai akhir tahun 2008 namun tidak dipenuhi.
- Bahwa saksi tahu letak dan batas tanah sengketa tersebut.
- Bahwa saksi tahu harga tanah sebesar Rp. 12.500,- tiap meternya, sedang luas sesuai ukuran 952 M2.
- Bahwa perjanjian jual beli itu dibuat tertulis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun surat perjanjian itupun saksi tidak tahu.

- Bahwa tanah tersebut belum dan tidak dipasang plakat apa-apa.
- Bahwa selama ini dari pihak PT.Fajar Timur Barayatama tidak ada yang datang mengurusnya.
- Bahwa yang saksi tahu tanah tersebut berada di Dusun Jagalan, Bangunjiwo, Kasihan, Bantul No. C.666 persil No.63 atas nama Wiyono/Basir dengan luas menurut daftar B 1880.
- Bahwa batas-batas tanah sengketa sebelah utara tanah milik Pawirokaryo, sebelah timur milik Karsosetiko, sebelah selatan milik Karsosetiko dan sebelah barat milik Pawirokaryo.
- Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh PT.Fajar Timur barayatama dan sekarang ini masih berwujud tanah kosong.
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang belum dilunasi.
- Bahwa jual beli itu belum pernah didaftarkan di Desa.
- Bahwa saksi kenal dengan BUDI WIYONO tetapi telah meninggal dunia pada tahun 2009.
- Bahwa karena yang punya telah meninggal sekarang tinggal warisannya saja.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia<sup>16</sup>

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang telah ditinggalkan oleh Sdr.BUDI WIYONO setahu saksi tanah pekarangan rumah dan yang lainnya.
- Bahwa sekarang ini tanah sengketa adalah tanah kosong dan hanya tumbuh pepohonan saja/kayu kayuan.
- Bahwa tanah tersebut rencananya akan dijual dan tahu akan dibeli oleh PT.Fajar Timur Barayatama.
- Bahwa sekarang ini tanah sengketa dikuasai oleh ahliwaris/keluarganya.
- Bahwa sampai sekarang ini PT. Fajar Timur Barayatama tidak diketahui keberadaannya dan masih atau tidak tahu.
- Bahwa saksi tahu dari laporan ahli waris tidak jadi dilanjutkan dalam jual belinya.
- Bahwa saksi siap menunjukan letak tanah tersebut.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi- saksi dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 25 Februari 2011 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat selanjutnya

#### 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)





17

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah pula menyampaikan kesimpulannya secara tertulis,  
sedangkan turut Tergugat tidak menyampaikan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat maupun Turut Tergugat tidak mengajukan apapun dan memohon putusan;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat isi putusan maka apa yang telah tertuang dalam Berita Acara dianggap telah termuat pula dalam putusan ini dan oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya antara lain sebagai berikut :

- Bahwa obyek gugatan belum jelas statusnya apakah sudah bersertifikat atau belum dan Penggugat tidak pula menyebutkan jenis hak dan nomor hak yang digugat serta Penggugat tidak pula menyebutkan nomor bukti pendaftaran yang dapat digunakan untuk menghentikan proses permohonan konversi di Kantor Pertanahan. Oleh karenanya berdasarkan dalil eksepsi tersebut Turut Tergugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa eksepsi hakikatnya merupakan bantahan yang tidak mengenai pokok perkara, namun apabila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia<sup>18</sup>

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

eksepsi dinyatakan diterima maka dapat mengakhiri pemeriksaan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara dan oleh karenanya, maka terhadap eksepsi Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Bapak BUDI WIYONO, orang tua Para Penggugat telah melakukan perjanjian jual beli atas sebidang tanah pekarangan yang tercantum dalam letter C No. 666/Ks, Persil 63 B, Kelas VI, luas 952 m2, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dengan batas- batas :

- Sebelah utara : tanah milik PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB.No.01397).
- Sebelah timur : tanah milik PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB. No. 01397).
- Sebelah Selatan : tanah milik Karsosetiko.
- Sebelah Barat : tanah milik PT.Kreasicipta Bukit Asri (HGB.No.01397).



19

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian mana ternyata dalam perjalanannya tidak dipenuhi oleh Tergugat, sehingga Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan oleh karena itu pula Para Penggugat memohon agar perjanjian jual beli dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P1 s/d P-5 dan telah pula mengajukan satu orang saksi yakni Saksi SADINO;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan sebagaimana terurai dalam gugatan Para Penggugat adalah tentang adanya perjanjian jual beli atas sebidang tanah pekarangan tersebut di atas. Untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat tertanda P-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ir.Bambang Rahmadi (Tergugat) dengan Budi Wiyono (orang tua Para Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 telah diajukan dalam persidangan tanpa disertai bukti surat yang asli dan oleh karenanya hanya merupakan foto copy dengan alasan Penggugat bahwa bukti surat yang asli ada pada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 112/K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 menerangkan adanya kaidah hukum yang menyebutkan “tanpa disertai surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya maka “foto copy surat”



20

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut menurut pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah”;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat tertanda P-2 berupa surat perjanjian jual- beli dianggap sebagai alat bukti yang tidak sah, maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Saksi SADINO yang diajukan oleh Para Penggugat telah menerangkan dimuka persidangan bahwa saksi menjabat sebagai dukuh pada saat terjadi transaksi jual beli atas tanah pekarangan milik Budi Wiyono, namun saksi tidak dilibatkan dalam proses transaksi jual beli tersebut, sedangkan saksi hanya mendengar cerita dari ahli waris Budi Wiyono bahwa pembayaran atas jual beli tanah tersebut belum lunas;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi diperoleh fakta bahwa saksi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam persidangan tidak mengetahui secara persis tentang transaksi atas jual beli tanah pekarangan antara Budi Wiyono dengan Ir. Bambang Rahmadi (Tergugat);

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata berlaku asas siapa yang mendalilkan maka ia berkewajiban untuk membuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang telah diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana telah diulas dalam pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menilai Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli atas tanah pekarangan yang tercantum dalam Letter C No.666/Ks, Persil 63 B, Kelas VI, Luas 952 m2, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara Budi Wiyono dengan Ir. Bambang Rahmadi selaku Direktur Utama PT. Fajar Timur Barayatama;

Menimbang, bahwa wanprestasi atau suatu keadaan yang menunjukkan tidak dilaksanakannya kewajiban oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian hanya dapat ditentukan dari adanya perjanjian yang memuat klausul tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat membuktikan adanya perjanjian jual beli atas tanah pekarangan yang tercantum dalam Letter C No.666/Ks, Persil 63 B, Kelas VI, Luas 952 m2, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul antara Budi Wiyono dengan Ir. Bambang Rahmadi selaku Direktur Utama PT. Fajar Timur Barayatama, maka terhadap petitum ke-3, agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula maka terhadap petitum ke-4 agar Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan atas tanah pekarangan yang merupakan obyek sengketa batal demi hukum sewajarnya dinyatakan ditolak;



22

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan petitum ke-6 agar Majelis Hakim menetapkan segala bentuk pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Budi Wiyono Alm semasa hidupnya dinyatakan menjadi milik Budi Wiyono Alm selayaknya ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dibuktikannya perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Budi Wiyono (orang tua Para Penggugat) dalam persidangan maka terhadap petitum ke-7 agar menghukum Turut Tergugat untuk menghentikan/membatalkan proses permohonan konversi yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya mengembalikan hak pengajuan proses permohonan konversi kepada Para Penggugat selayaknya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat tertanda P-5 berupa Letter C atas nama BUDI WIYANA, disebutkan luas 1165 m2 dijual ke PT.Fajar Timur dengan tanggal dan nomor pengesahan PD No.72, 20 September 1997;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 624 K/Sip/1970, tanggal 24 Maret 1971, ditegaskan bahwa “nama seseorang yang tercatat dalam buku Letter C tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah. Letter C hanya merupakan bukti awal (permulaan) yang masih harus ditambah dengan bukti- bukti lainnya;

Menimbang, bahwa adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam buku Letter C No.666/Ks, Persil



23

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63 B , Kelas VI, Luas 952 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dari pemilik asal BUDI WIYANA kepada PT.Fajar Timur tidaklah serta merta menimbulkan hak kepemilikan atas sebidang tanah pekarangan bagi PT. Fajar Timur in casu Tergugat mengingat Letter C hanya merupakan bukti permulaan yang harus dibuktikan dengan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam persidangan tidak diperoleh alat bukti lain selain Letter C tersebut, maka Majelis Hakim menilai peralihan kepemilikan atas sebidang tanah dari pemilik asal BUDI WIYANA kepada PT.Fajar Timur in casu Tergugat tidaklah dapat dibuktikan dan oleh karenanya, maka berdasarkan keterangan Saksi SADINO dan bukti surat tertanda P-5 berupa Letter C, tanah pekarangan/obyek sengketa belum beralih kepemilikannya dari pemilik semula yakni BUDI WIYONO;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-4 berupa Surat Pernyataan/Keterangan Ahli Waris dan berdasarkan keterangan Saksi SADINO, Para Penggugat yakni WANDI WAHYU WIDODO, WARNI, SUGINI, TINAH, PONIYO dan SURANTO adalah benar ahli waris BUDI WIYONO Alm, yang telah meninggal dunia sesuai bukti surat tertanda P-3 berupa Surat Kematian, pada tanggal 05 Januari 2009 di Bantul;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka terhadap petitum ke-2 dari gugatan Para Penggugat yakni agar menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris dari BUDI WIYONO Alm sewajarnya dikabulkan;





24

# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya telah diuraikan tentang tidak terbukti adanya perjanjian jual beli dan peralihan hak atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tertuang dalam buku Letter C No.666/Ks, Persil 63 B, Kelas VI, Luas 952 m2, terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul dari BUDI WIYONO Alm kepada PT.Fajar Timur Barayatama, maka terhadap petitum ke-5 agar obyek sengketa perjanjian jual beli kembali menjadi hak milik Para Penggugat sebagai ahli waris BUDI WIYONO ALm selayaknya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada urgensi untuk menerapkan putusan serta merta (Uit Voorbaar bij Voorad), maka terhadap petitum ke-9 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Turut Tergugat sebagai pihak yang dilibatkan dalam perkara ini harus pula tunduk kepada putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;

MENGADILI :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat.

## DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari BUDI WIYONO Alm.
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1. 391.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah) ;
- Menolak selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 21 Maret 2011 oleh M.SUKUSNO AJI S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, SUHARYANTI, S.H. dan EKA RATNAWIDIASTUTI, S.H, M.Hum, masing- masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 24 Maret 2011 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan didampingi oleh SUPRIYANTO Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul dan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SUHARYANTI, S.H.**

**M.SUKUSNO AJI,S.H.**

### 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)



**EKA RATNAWIDIASTUTI, S.H.,**  
**M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**SUPRIYANTO**

Perincian Biaya Perkara :

Pendaftaran perkara	Rp.	30.000,-
Panggilan	Rp.	600.000,-
PS	Rp.	750.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
<u>Materai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,- +</u>
J u m l a h	Rp.	1.391.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah)

**Disclaimer**

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