



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 53/Pdt.G/2013/PN.Btl.

“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

SITI SUTIDJAH ; Tempat, tanggal lahir : Bantul, 2 September 1939, Agama : Islam,
Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : Krapyak Wetan RT.8/RW.55
Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AGUS SUPRIANTO, SH.MSI.,
THALIS NOOR C. SH.MA.MH., BAMBANG H. KINGKIN, SH., HADI PURNOMO, SH.,
JIWA NUGROHO, SH., RUSMAN AJI, SH., Semuanya adalah Advokat – Konsultan Hukum
pada Lembaga Bantuan Hukum ANSOR (LBH ANSOR) yang beralamat kantor di
Jl. Pamularsih No.9 Patangpuluhan, Yogyakarta, baik sendiri maupun bersama-sama
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Mei 2013, dan telah terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Bantul dengan register No.127/SK.PDT/2013/PN.Btl tertanggal
26 Juni 2013.....untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

MELAWAN :

1. **MOCH. MUKSIN** ; Tempat, tanggal lahir : Boyolali, 7 November 1973, Pekerjaan :
Wirausaha, Alamat : Salakan / Dk. Salakan RT.02/RW.- Desa Potorono,
Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul,.....untuk selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

2. **NINI JAHARA, SH.** ; Pekerjaan : PPAT, Alamat : Jl. KH. Ali Maksum No.110 Krapyak
Kulon, Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul,
.....untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

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

3. **PT. BPR SHINTA DAYA** ; Alamat : Jl. Raya Yogya – Solo Km.15 Bogem, Kalasan, Sleman, Yogyakarta,.....untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.
4. **KPKNL YOGYAKARTA** ; Alamat : Gedung Keuangan Negara (GKN) Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta,.....untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**.
5. **LYDIA MARTUTI EKAN WIDHIARSIH** ; Umur : 37 tahun, Pekerjaan : Karyawan, Alamat : Jabung Wetan RT.03/RW.07 Jabung Gantiwarno, Klaten, Jawa Tengah, ...untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**.
6. **KEPALA BPN KABUPATEN BANTUL** ; Alamat : Jl. Ring Road Manding, Trirenggo, Bantul,untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara dan saksi-saksi ;

Setelah melihat dan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Juni 2013 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan register No.53/Pdt.G/2013/PN.Btl telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa sekira Mei 2009, Penggugat melalui menantunya bermaksud menjual tanahnya dengan cara mengiklankan di sebuah Koran harian. Bahwa dua hari kemudian datanglah Tergugat I ke rumah Penggugat.
- 2 Bahwa pada saat itu Tergugat I mengaku kepada Penggugat dan menantunya sebagai seorang pengusaha yang sedang mencari tanah untuk dibangun perumahan cluster. Tergugat I merasa tertarik dengan iklan yang ditawarkan oleh Penggugat, yang oleh karenanya Tergugat I ingin mengkonfirmasi kepada Penggugat tentang lokasi tanah serta harga yang ditawarkan.

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

- 3 Bahwa Penggugat membenarkan akan menjual tanah di sebelah selatan rumahnya yang terdiri 3 (tiga) objek sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No.10989 seluas 137 m2, Sertifikat Hak Milik No.10990 seluas 136 m2 dan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 yang ketiganya atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat).
- 4 Bahwa setelah ditunjukkan lokasi tanahnya, kemudian Tergugat I secara pro aktif berkomunikasi dengan Penggugat untuk melakukan tawar menawar harga atas 3 (tiga) objek tanah tersebut.
- 5 Bahwa setelah tawar menawar, akhirnya disepakati harga masing-masing objek adalah sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dan total 3 (tiga) objek adalah Rp.174.000.000,- (seratus tujuh puluh empat juta rupiah).
- 6 Bahwa pada tanggal 12 Juni 2009, Tergugat I memberikan pembayaran menggunakan cek BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 dengan nilai sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan mengatakan cek-nya bisa dicairkan sehari setelah penandatanganan Akta Jual Beli. Adapun sisanya yaitu Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) akan dibayarkan sekalian saat penandatanganan Akta Jual Beli.
- 7 Bahwa pada saat itu juga, Tergugat I memberitahukan penandatanganan Akta Jual Beli akan dilakukan di PPAT Nini Jahara, SH. (Tergugat II) pada tanggal 2 Juli 2009 ;
- 8 Bahwa pada tanggal 2 Juli 2009, Penggugat dan Tergugat I datang ke kantor Tergugat II dan menandatangani Akta Jual Beli No.10/2009, disamping menandatangani Akta Jual Beli No.08/2009 tertanggal 2 Juli 2009 dan Akta Jual Beli No.09/2009 tertanggal 2 Juli 2009.
- 9 Bahwa sebelum di kantor Tergugat II, Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa sisanya yang Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) tidak jadi tunai, tetapi menggunakan cek lagi yaitu cek BCA KCP Urip Sumoharjo No. XX 055971 tertanggal 12 Juni 2009, ditegaskan kembali bisa dicairkan besok pagi.
- 10 Bahwa pada tanggal 3 juli 2009, Penggugat hendak melakukan pencairan 2 (dua) cek BCA yaitu cek BCA KCP Urip Sumoharjo No. XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan cek BCA KCP Urip Sumoharjo No. XX 055971 tertanggal 2 Juli 2009 senilai Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah), akan tetapi pihak Bank BCA menolak dengan alasan cek tersebut palsu.

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

- 11 Bahwa karena cek-nya palsu, maka Penggugat berusaha menghubungi dan mencari Tergugat I di alamat tinggalnya untuk meminta pertanggungjawaban pembayaran, akan tetapi Tergugat I tidak dapat dihubungi dan tidak ditemukan lagi keberadaannya hingga gugatan ini diajukan. Alhasil Penggugat tidak menerima pembayaran apapun atas hasil penjualan tanahnya.
- 12 Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Tergugat II dan Tergugat II menyampaikan bahwa hal tersebut bukan urusannya tetapi urusan Penggugat dan Tergugat I. bahkan Penggugat pernah meminta kepada Tergugat II agar Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 (berikut : Akta Jual Beli No.08/2009 tertanggal 2 Juli 2009 dan Akta Jual Beli No.09/2009 tertanggal 2 Juli 2009) dibatalkan saja, tetapi dikatakan Tergugat II bahwa hal ini tidak bisa karena sudah diproses.
- 13 Bahwa sekira Desember 2011, Penggugat dikagetkan dengan kedatangan Tergugat III yang mengatakan bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 telah beralih menjadi atas nama Tergugat I dan dijadikan jaminan hak tanggungan pinjaman oleh Tergugat I di Tergugat III, yang mana saat ini pinjaman Tergugat I mengalami macet dan meinta kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah karena akan segera dilelang.
- 14 Bahwa Penggugat kemudian berusaha lagi mencari Tergugat I dialamat tinggalnya, tetapi tetap tidak ketemu. Sampai akhirnya mulai pertengahan 2012, Penggugat didatangi beberapa kali oleh seseorang yang mengaku suruhan Tergugat IV yang menyatakan bahwa tanah objek Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 telah dibeli secara lelang.
- 15 Bahwa Penggugat lalu melakukan pengecekan di Tergugat VI dan berdasarkan Surat keterangan Pendaftaran Tanah No.72/Ket-13.01/III/2013 tertanggal 26 Maret 2013 tentang status tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No.10991, ternyata telah beralih menjadi atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih (Tergugat V).
- 16 Bahwa berdasarkan Surat Tergugat VI dengan Nomor : 847/600.34.02/V/2013 tanggal 7 Mei 2013, Penggugat ketahui alas hak Tergugat V mendapatkan hak atas Sertifikat Hak Milik No.10991 dan mengeluarkan risalah lelang.
- 17 Bahwa Tergugat IV ditarik dalam gugatan ini, karena sebagai pihak yang telah melakukan lelang atas Sertifikat Hak Milik No.10991 dan mengeluarkan risalah lelang.
- 18 Bahwa Tergugat VI ditarik dalam gugatan ini, karena sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.10991 menjadi atas nama Tergugat I dan

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

sekarang menjadi atas nama Tergugat V serta sebagai pihak yang berwenang mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.10991 dalam keadaan semula ke atas nama Penggugat.

- 19 Bahwa sampai saat ini, Penggugat tidak pernah menerima pembayaran uang serupiah-pun atas hasil penjualan objek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 dari Tergugat I dan objek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 masih dikuasai Penggugat dan tidak ada penyerahan (levering) kepada Tergugat I, bahkan Penggugat telah membangun rumah hingga selesai.
- 20 Bahwa dengan demikian jual beli ini bertentangan dengan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata, dikarenakan tidak terpenuhi unsur-unsurnya yaitu penyerahan benda dan pembayaran harga.
- 21 Bahwa selain itu, jual beli ini bertentangan dengan sifat jual beli tunai atau contant dan riil. Tunai atau contant artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas), dan riil artinya kehendak dan ucapan harus diikuti perbuatan yang nyata menunjukkan jual beli, misalnya dengan diterimanya uang oleh Penggugat saat dihadapan Tergugat II. Serta bertentangan dengan klausula dalam akta jual beli yaitu *“pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”*.
- 22 Bahwa perbuatan Tergugat I yang memberikan cek BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan cek BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055971 tertanggal 2 Juli 2009 senilai Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) kepada Penggugat (belakangan setelah Penggugat datang ke BCA, ternyata diketahui palsu) adalah kesepakatan yang tidak sah (karena mengandung bentuk penipuan) dan sebab tidak halal (karena bertentangan dengan UU dan kewajaran).
- 23 Bahwa bentuk kesepakatan yang tidak sah (karena mengandung bentuk penipuan) dan sebab tidak halal (bertentangan dengan UU dan kewajaran) disini adalah :
 - a. TERGUGAT I membayar Penggugat dengan menggunakan cek BCA No.XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 dan cek BCA No.XX 055971 tertanggal 2 Juli 2009, yang palsu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b Perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I bertentangan dengan UU yaitu rumusan unsur jual beli dalam pasal 1457 KUH Perdata yaitu adanya penyerahan benda dan pembayaran harga.

c Perbuatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I bertentangan dengan asas kewajaran yaitu sifat jual beli "Tunai" dan "Riil". Ternyata dilakukan tidak secara tunai atau tidak ada pembayaran uang secara lunas. Tidak secara riil atau tidak ada pembayaran uang secara lunas yang dinyatakan atau ditunjukkan di depan Tergugat II

24 Bahwa perbuatan Tergugat I yang memberikan cek palsu kepada Penggugat sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di Tergugat II dan meminta agar dicairkan sehari setelah penandatanganan Akta Jual Beli adalah jenis penipuan yang disengaja (*intentional misrepresentation*) dan penipuan dengan jalan merahasiakan (*colcealment*) kepada Penggugat.

25 Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat I di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*), sehingga jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.10991 yang dilakukan antara antara Tergugat I dengan Penggugat yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 mengandung cacat hukum, tidak sah dan selayaknya dapat dibatalkan menurut hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

26 Bahwa Tergugat III yang mendapatkan hak tanggungan dari Tergugat I, sehingga oleh karena kepemilikan Tergugat I atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, maka hak tanggungan yang ada pada Tergugat III menjadi cacat hukum dan tidak sah pula dan haruslah dinyatakan batal demi hukum.

27 Bahwa Tergugat IV secara melawan hukum melakukan lelang hak tanggungan yang tidak sah dan cacat hukum, sehingga lelang atas obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.

28 Bahwa karena lelang obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum maka perolehan hak oleh Tergugat V menjadi cacat hukum tidak sah dan batal demi hukum pula.

29 Bahwa oleh karena peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No.10991 dari Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V dilakukan secara melawan hak, tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum, maka Penguasaan Sertifikat Hak Milik No.10991 oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V atau siapapun dan pihak-pihak lain menjadi tidak sah dan melawan hukum, oleh karenanya sangat beralasan apabila Tergugat I, Tergugat

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

III dan Tergugat V dan pihak-pihak lain tersebut dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.10991 kepada Penggugat tanpa syarat.

30 Bahwa berdasarkan permasalahan tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil yang sangat besar dan oleh karenanya patut apabila Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebesar Rp.815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah), rincian sebagai berikut :

No.	Kerugian	Jumlah
	1 Materiil	
	• Senilai sekarang tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No.10991.....	Rp.300.000.000,-
	• Biaya Jasa advokat untuk pengurusan Perkara ini.....	Rp. 15.000.000,-
1	Immateriil.....	Rp.500.000.000,-
	Total.....	Rp.815.000.000,-

harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng kepada Penggugat.

31 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada yang terhormat Pengadilan Negeri Bantul untuk mengenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dari kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan.

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan menerima, memeriksa dan atau mengadili perkara ini, selanjutnya memberikan putusannya sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) dan sangat merugikan Penggugat.
- 3 Menyatakan hukumnya Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, antara Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan hukumnya Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya .
- 5 Menyatakan hukumnya perolehan hak tanggungan oleh Tergugat III atas tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.
- 6 Menyatakan hukumnya proses lelang dilakukan oleh Tergugat IV atas objek atas tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.
- 7 Menyatakan hukumnya Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat IV atas objek atas tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.
- 8 Menyatakan hukumnya perolehan hak oleh Tergugat V atas tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.
- 9 Menyatakan hukumnya setiap perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.
- 10 Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI untuk mengembalikan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M² terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, kepada Penggugat.
- 11 Menyatakan hukumnya Penguasaan Sertifikat Hak Milik No.10991 oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V atau pihak-pihak lain adalah tidak sah dan melawan hukum.
- 12 Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V atau pihak-pihak lain yang menguasai Sertifikat Hak Milik No.10991 untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.10991 kepada Penggugat tanpa syarat.
- 13 Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah) selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 14 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dari kelalaian melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

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

15 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan **Penggugat** datang menghadap kuasanya THALIS NOOR C. SH.MA.MH., dan JIWA NUGROHO, SH., Advokat – Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum ANSOR (LBH ANSOR) yang beralamat kantor di Jl. Pamularsih No.9 Patangpuluhan, Yogyakarta, bertindak baik sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Mei 2013, sedangkan **Tergugat I** tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain / wakilnya / kuasanya untuk datang menghadap dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut, sementara untuk kepentingan **Tergugat II** datang menghadap kuasanya. FAHRI HASYIM, SH., dan MULYADI, SH., keduanya pada Kantor Hukum Mohammad Fahri Hasyim & Rekan yang beralamat di Jl. Wonosari Km.6, Tegalsari Jomblangan RT.11/31 Banguntapan, Bantul, D.I Yogyakarta, bertindak baik sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2013, sedangkan untuk kepentingan **Tergugat III** dan **Tergugat V** datang menghadap kuasanya. JOKO PITONO, SH., Advokat berkantor di Perumahan Jati Baru, No.10 RT.08, Wonokromo, Pleret, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2013, kemudian untuk kepentingan **Tergugat IV** datang menghadap kuasanya SUGENG MEIJANTO POERBA, SH.MH., dan MARHAENI RUMIASIH, SH., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum I A pada Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Yogyakarta, bertindak baik sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2013, dan untuk kepentingan **Tergugat VI** datang menghadap kuasanya ETI YULI HARTATI, SH. dan ROBERTH C.W. PASIAK, S. Sit., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, alamat Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Jl. Ringroad Timur Manding, Trirenggo, Bantul, bertindak baik sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2013 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2008, berusaha untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa melalui jalur Mediasi dengan bantuan Mediator / Hakim Mediator ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Ketua Majelis berdasarkan Penetapan Nomor : 53/Pdt.G/2013/PN.Btl, tanggal 11 September 2013, telah menunjuk SUPANDRIO, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul sebagai Mediator dalam perkara ini, namun usaha tersebut tidak berhasil / gagal sebagaimana laporan Hakim Mediator, sehingga pemeriksaan dimulai dengan pembacaan isi surat gugatan Penggugat yang setelah ditanyakan oleh Majelis kepada Penggugat kemudian Penggugat menyatakan bahwa surat gugatan sudah benar dan tidak ada perubahan baik penambahan maupun pengurangan dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 16 Oktober 2013, pada prinsipnya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya, yang selengkapya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1 GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa perlu diketahui dalam gugatan ini ada pihak yang sangat terkait dengan perkara ini ternyata tidak dijadikan pihak, misalnya Notaris/PPAT dan atau pihak lainnya yang membuat dan terkait dalam pengajuan Aplikasi Kredit antara Tergugat I dengan PT. BPR Shinta Daya sehingga kemudian SHM atas nama Tergugat I beralih nama menjadi atas nama PT. BPR Shinta Daya, juga pihak yang terkait dengan terbitnya Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT). Oleh karenanya, dengan tidak ditariknya pihak Notaris/PPAT dimaksud dan juga pihak lainnya yang terkait dan berhubungan dengan segala proses peralihan hak atas obyek sengketa, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang lengkap Subyek Hukumnya / tidak sempurna Status Personelnya / Para Pihaknya kurang lengkap (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga dengan demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.602 K/ Sip/ 1975 tanggal 25 Mei 1977), maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

2 KUMULASI GUGATAN

Bahwa Tergugat II berpendirian bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tersebut merupakan penggabungan 2 (dua) perkara atau lebih yang tidak berkaitan dan tidak ada hubungan antara satu dengan yang lainnya. Bahkan berdasarkan titel gugatan, posita dan petitum gugatan pada pokoknya terkandung Kumulasi Gugatan Subyektif, melainkan juga merupakan Kumulasi Obyektif (penggabungan tuntutan),

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

disamping tidak ada hubungan erat (koneksitas) satu dengan yang lain, karena merupakan penggabungan antara Pembatalan Jual beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Akta Jual beli, Sita Jaminan, dan Penyerahan Sertifikat, Pengembalian Status Kepemilikan. Pembatalan Risalah Lelang, dan lain-lain. Dimana kumulasi gugatan sebagaimana tersebut tidaklah dibenarkan, (*Vide: Putusan MARI tanggal 13-12-1972 No. 677 K/ Sip/ 1972*). Sehingga oleh karenanya gugatan yang demikian adalah berdasarkan hukum bilamana gugatan yang diajukan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3 GUGATAN ERROR IN PERSONA

Bahwa di dalam gugatan ini telah terjadi *Error in persona* alis salah dan keliru menggugat orang, yaitu menjadikan NINI JAHARA, SH. selaku Notaris/PPAT sebagai Tergugat II, padahal nyata-nyata Tergugat II tidak berkapasitas sebagai pribadi melainkan sebagai Notaris/PPAT yang notabene sebagai Pejabat berwenang yang dilindungi oleh Undang-undang, sehingga berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata Jo. Pasal 15 (1) ditegaskan : *bahwa keterangan yang tercantum di dalam akta otentik merupakan perbuatan hukum atau keterangan para pihak dan hal tersebut hanya mengikat kepada para pihak, sedangkan Notaris hanya merupakan media untuk lahirnya suatu Akta otentik*. Maka gugatan Penggugat tersebut nyata-nyata telah salah orang orang, salah prosedur, dan tidak sempurna Status Personelnya / Kelebihan Pihak. (*Plurium Litis Consortium*) serta *Error in persona*. Sehingga dengan demikian gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.602 K/Sip/1975 tanggal 25Mei 1977*).

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum diatas, adalah adil dan berdasarkan hukum bilamana gugatan dalam perkara ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

II. DALAM POKOK

PERKARA : DALAM KONPENSI

1 Bahwa Tergugat II membantah dan menyangkal keras kebenaran dan keabsahan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui dan dinyatakan sebagai hal yang benar ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa hal-hal yang telah dicantumkan dalam Eksepsi sepanjang masih relevan dan berhubungan dengan Konpensasi dianggap diberlakukan di dalam Konpensasi ini ;

3 Bahwa Tergugat II tetap berpegang teguh kepada ketentuan Pasal 163 HIR, sehingga merupakan kewajiban hukum dari Penggugat untuk membuktikan kebenaran tentang seluruh dalil gugatannya, dan berdasarkan hukum acara, siapa yang mendalilkan sesuatu maka haruslah dapat membuktikannya. Hal tersebut wajib dibuktikan dengan suatu bukti yang otentik dan akta kepemilikan yang sah yang diakui dan berlaku serta dikeluarkan oleh Pejabat/ Instansi yang berwenang, disamping itu berdasarkan bunyi Pasal 1865 K.U.H. Perdata, yaitu :
setiap orang yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut ;

4 Terhadap Posita Nomor 7, 8, dan 9 dalam gugatan Penggugat ;

Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I mengadakan kesepakatan jual beli 3 (tiga) obyek tanah dengan SHM No.10989 seluas 137 m², SHM No.10990 seluas 136 m² dan SHM No.10991 seluas 138 m² yang ketiga obyek tersebut atas nama Penggugat, kemudian menghadap Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli (AJB). Maka berdasarkan kesepakatan tersebut Tergugat II sebagai Notaris membuat dan membacakan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan kedua belah pihak, kemudian sebelum pihak Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli menandatangani, para pihak telah mengerti dan memahami isi Akta Jual Beli setelah dibacakan oleh Tergugat II dan pihak Penggugat dan Tergugat I memberitahukan kepada Tergugat II bahwa pembayaran terkait kesepakatan jual beli tersebut sudah lunas dan bisa dibalik nama. Dalam hal ini Tergugat II telah melaksanakan kewajiban profesi sesuai prosedur peraturan jabatan dan undang-undang yang berlaku ;

5. Terhadap Posita Nomor 12 dalam gugatan Penggugat ;

Bahwa Akta Jual Beli (AJB) No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 disamping Akta Jual Beli No.08/2009 dan No.09/2009 tertanggal 2 Juli 2009 adalah hasil dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang telah dibuat dihadapan Tergugat II dan telah mempunyai kepastian hukum dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak, oleh karenanya maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

7. Terhadap Posita Nomor 30 dan 31 gugatan Penggugat ;

Bahwa Tergugat II menyangkal keras posita dalam gugatan Penggugat tersebut, karena sebenarnya kerugian yang di dalilkan Penggugat dalam gugatan ini adalah akibat dari keteledoran Penggugat dalam hal membuat kesepakatan pembayaran.

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

Padahal sebelumnya pihak Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli memberitahukan kepada Tergugat II bahwa pembayaran terkait kesepakatan jual beli tersebut sudah lunas dan bisa dibalik nama, maka menjadi tidak benar jika Penggugat dalam dalilnya membebankan kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat II secara tanggung renteng bersama sama Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak.

6. Bahwa di dalam membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan sesuai prosedur standar yang dibenarkan oleh aturan hukum dan Perundang-undangan yang berlaku, karena hal tersebut menjadi tugas dan wewenang Tergugat II dalam hal membuat serta mengesahkan suatu Akta, dalam hal ini antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat I telah menghadap kepada Tergugat II secara baik dan sukarela serta atas segenap kesadaran pada tanggal 2 Juli 2009 untuk membuat Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 disamping Akta Jual Beli No.08/2009 dan No.09/2009 tertanggal 2 juli 2009, maka dengan demikian gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan hukum (*onrechmatigedaad*) sebagaimana disebut dalam petitum No.2 adalah sama sekali tidak berdasar secara hukum karena Akta Jual Beli telah disepakati Penggugat dan Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak ;
- 7 Bahwa sebuah perjanjian dalam hal ini perjanjian antara pihak Penggugat dan Tergugat I telah dibuat dihadapan Tergugat II yaitu NINI JAHARA, SH. sebagai Notaris/PPAT berdasarkan atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tanpa paksaan dari pihak manapun, maka menjadi tidak dibenarkan bilamana Tergugat II sebagai Notaris/PPAT melakukan pembatalan secara sepihak tanpa kehadiran dan kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli (AJB) No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 demikian pula Akta Jual Beli No.08/2009 dan No. 09/2009 tertanggal 2 juli 2009 tersebut ;
- 8 Bahwa disamping itu, Tergugat II berpendapat oleh karena Akta Jual Beli (AJB) No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 disamping Akta Jual Beli No.08/2009 dan No.09/2009 tertanggal 2 juli 2009 dibuat dengan prosedur dan tatacara yang dibenarkan serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat II dan ataupun oleh Notaris NINI JAHARA, SH.selaku Notaris/PPAT. Mengingat Tergugat II selaku Notaris/PPAT pada saat dilakukan Transaksi Jual beli tersebut telah dilakukan secara benar sesuai prosedur bahkan Tergugat II telah menanyakan kepada Penggugat apakah sudah paham akan isi Akta yang dibuat, telah

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

ditanyakan pula perihal pembayarannya dan saat itu oleh Penggugat dijawab sudah lunas dan transaksi agar dilanjutkan serta segera dilakukan balik nama, maka hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 16 (1. a) Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, ditegaskan : *Dalam menjalankan Jabatannya seorang Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum.*

Dalam masalah ini Tergugat II selaku Notaris/ PPAT sesuai kewajiban profesinya, telah bertindak adil, berimbang dan netral serta tidak memihak, sehingga oleh karenanya argumentasi Penggugat bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah bersekongkol untuk merugikan Penggugat adalah sangat menyesatkan dan sama sekali tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya argumentasi Penggugat tersebut tidak patut untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

8. Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat II dalam masalah ini, sehingga adil dan berdasarkan hukum bilamana gugatan dalam perkara ini dinyatakan ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
9. Bahwa bilamana Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I oleh karena pembayaran yang dilakukan dan disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya bahwa "Cek BCA ditolak oleh Bank BCA dengan lasan Cek tersebut palsu", maka hal ini semata-mata menjadi keteledoran Penggugat dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat II. Sehingga dengan demikian tidak ada akibat hukum yang harus menjadi beban Tergugat II dalam hal harus membatalkan Akta Jual Beli secara sepihak dimana sebelumnya telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, kecuali secara nyata telah ada Putusan Pengadilan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karenanya menjadi tidak benar jika Penggugat menjadikan Tergugat II sebagai pihak yang terlibat dan harus bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan memutus perkara No.53/Pdt. G/2013/PN.Btl dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM EKSEPSI DAN KONPENSI :

Menghukum Penggugat konpensi (Tergugat Rekompensi) untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum, kebenaran dan keadilan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III dan Tergugat V telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 16 Oktober 2013, selengkapnya adalah sebagai berikut:

I Dalam Eksepsi

1 Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) yakni mengenai obyek tanah yang disengketakan dalam perkara a quo, karena letak dan identitas tanah tidak jelas : apakah yang menjadi obyek perkara a quo adalah 3 (tiga) bidang tanah ataukah hanya sebidang tanah serta batas – batasnya juga tidak disebutkan sama sekali, maka secara *ex – officio* Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah – tanah yang disebutkan dalam gugatan Penggugat tersebut.

1 Dalam gugatan Penggugat point 3 telah menyebutkan 3 (tiga) bidang tanah, yakni : “Bahwa Penggugat membenarkan akan menjual tanah di sebelah selatan rumahnya yang terdiri 3 (tiga) obyek sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No.10989 seluas 137 M2, Sertipikat Hak Milik No.10990 seluas 136 M2 dan Sertipikat Hak Milik 10991 seluas 138 M2, ketiganya atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat)”.

⇒ Bahwa atas ketiga bidang tanah tersebut masuk sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo ataukah tidak, hal tersebut tidak jelas sama sekali.

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

⇒ Bahwa atas ketiga bidang tanah tersebut terletak di Kampung/Pedukuhan, Desa, Kecamatan serta Kabupaten mana juga tidak dijelaskan.

⇒ Bahwa atas ketiga bidang tanah tersebut juga tidak disebutkan batas – batasnya.

⇒ Bahwa 2 (dua) diantara 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat V telah dijual kepada orang lain, yakni :

- Sebidang tanah dan bangunan yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10989/Panggunharjo, Surat Ukur No.06173/Panggunharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 137 M2, atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.18 dan Akta Kuasa Menjual No.19, masing – masing tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Agatha Irmawati, SH., Notaris di Bantul, telah dijual oleh Tergugat V kepada Agus Sugiyanto, sekarang tanah beserta bangunan rumah berikut sertifikatnya telah dimiliki dan dikuasai oleh Agus Sugiyanto tersebut. Sekarang atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut oleh Agus Sugiyanto, sudah dibalik nama keatas namanya ataukah sudah dijual kepada orang lain lagi adalah mereka yang mengetahui dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Tergugat VI).
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10990/Panggunharjo, Surat Ukur No.06174/Panggunharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 136 M2, atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih, yang terletak di Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.15 dan Akta Kuasa Menjual No.16, masing – masing tanggal 15 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Agatha Irmawati, SH., Notaris di Bantul, telah dijual oleh Tergugat V kepada Cahyono, SE, sekarang tanah beserta bangunan rumah berikut sertifikatnya telah dimiliki dan dikuasai oleh Cahyono, SE,. Sekarang atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut oleh Cahyono, SE,. sudah dibalik nama keatas namanya ataukah sudah dijual kepada orang lain lagi adalah mereka yang mengetahui dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (TergugatVI).

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

1 Kemudian dalam gugatan Penggugat jika kita baca secara teliti terutama pada point 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 25; 26; 28; 29; telah menunjuk dan selalu menyebutkan tanah Sertipikat Hak Milik No.10991, luas : 138 M2., tetapi tidak ada satupun dalil gugatannya baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang menyebutkan secara tegas bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.10991/Panggunharjo, Surat Ukur No.06175/Panggunharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 138 M2, tercatat atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih, yang terletak di Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul adalah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini.

⇒ Apakah yang dimaksud Penggugat bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.10991 luas : 138 M2 tersebut, adalah tidak jelas sama sekali.

⇒ Bahwa dalam gugatan Penggugat atas sebidang tanah tersebut terletak di Kampung/Pedukuhan, Desa, Kecamatan serta di Kabupaten mana ternyata tidaklah disebutkan.

⇒ Bahwa atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.10991, luas : 138 M2 tersebut terletak disebelah/dibagian mana diantara sebidang tanah Sertipikat Hak Milik 10989, luas : 137 M2 dan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.10990, luas : 136 M2, adalah juga tidak jelas sama sekali, karena 3 (tiga) bidang tanah termaksud terletak dalam satu lokasi, hal tersebut juga bisa kita lihat dalam Nomor Sertipikat Hak Milik yang berurutan yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 10989, 10990, 10991.

⇒ Bahwa atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.10991, luas : 138 M2, baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya juga tidak disebutkan batas – batasnya.

1 Bahwa dalam point – point petitum gugatan Penggugat telah menyebutkan tanah Sertipikat Hak Milik No.10991, luas : 138 M2, tiba – tiba baru disebutkan letak tanahnya di Desa, Kecamatan dan Kabupatennya, tanpa disebutkan batas – batasnya serta tidak jelas letaknya dibagian/sebelah mana diantara 2 (dua) bidang tanah lainnya sebagaimana yang disebutkan dalam posita gugatan Penggugat point 3 tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah sangat kabur karena antara dalil posita dengan petitumnya juga sangat bertentangan antara satu dengan yang lainnya.

- 2 Bahwa berhubung telah terbukti gugatan Penggugat mengenai obyek tanah perkara adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo mohon dinyatakan ditolak setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II Dalam Pokok Perkara.

- 1 Bahwa hal – hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara.
- 2 Bahwa Tergugat III dan V menolak secara tegas dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
- 3 Bahwa pada tanggal 13 Juli 2009 PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SHINTA DAYA (Tergugat III) selaku Kreditur telah memberikan fasilitas kredit uang kepada Moch Muksin (Tergugat I) selaku debitur sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163, tanggal 13 Juli 2009, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan bunga 1,20 % setiap bulannya dari pokok kredit, dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) bulan terhitung sejak tanggal 13 Juli 2009 sampai dengan tanggal 13 Agustus 2011, dengan barang jaminan berupa :
 - a Sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10989/Panggungharjo, Surat Ukur No.06173/Panggungharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 137 M2, atas nama Moch Muksin, yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.
 - b Sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10990/Panggungharjo, Surat Ukur No.06174/Panggungharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 136 M2, atas nama Moch Muksin, yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.
 - c Sebidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10991/Panggungharjo, Surat Ukur No.06175/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggungharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 138 M2, atas nama Moch Muksin, yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.

- 4 Bahwa atas barang jaminan kredit sebagaimana dalam Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163, tanggal 13 Juli 2009 telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.69/2009, tanggal 06 Agustus 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Margaretha Maria Sri Dewanti, SH., PPAT di Kabupaten Bantul, peringkat Pertama dengan Nilai Tanggungan sampai sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- 5 Bahwa kemudian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut telah didaftar pada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL (Tergugat VI), sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), Peringkat Pertama, No.1682/2009, tanggal 18-08-2009, maka prosedur dan tahapan – tahapan yang demikian itu telah sesuai dengan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Bandingkan pasal – pasal yang mengatur hal tersebut dalam UU No.4 Tahun 1996.
- 6 Bahwa dalam perjalanan kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163, tanggal 13 Juli 2009 tersebut ternyata Tergugat I sampai dengan jatuh tempo kredit tidak bisa menyelesaikan/melunasi pokok kredit dan bunganya bahkan sampai dengan dilakukan pelelangan atas barang jaminan hutang oleh PENGADILAN NEGERI BANTUL melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Yogyakarta (Turgugat IV) pada tanggal 20 Maret 2012, maka kredit tersebut adalah kredit macet dan/atau Tergugat I telah melakukan wanprestasi.
- 7 Bahwa kemudian Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan kepada PENGADILAN NEGERI BANTUL guna melakukan pelelangan terhadap barang jaminan hutang terhadap 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana tersebut dalam point 3.a, b, c diatas dan/atau obyek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan No.1682/2009, tanggal 18-08-2009, kemudian PENGADILAN NEGERI BANTUL melalui perantaraan KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Yogyakarta (Tergugat IV) telah melakukan pelelangan atas obyek hak Tanggungan pada tanggal 20 Maret 2012, kemudian terbit Risalah Lelang No.98/2012, tanggal 20 Maret 2012.

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

- 8 Bahwa PENGADILAN NEGERI BANTUL sebelum dan pada saat melakukan pelelangan telah melakukan tahapan – tahapan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku khususnya Hukum Acara Perdata yakni telah melakukan anmaning terhadap Tergugat I, melakukan pengumuman lelang lewat media masa, melakukan sita eksekusi terhadap barang jaminan hutang, membuat Berita Acara Lelang dan sebagainya, oleh karenanya pelelangan tersebut adalah syah menurut hukum.
- 9 Bahwa berhubung Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik haruslah dilindungi, sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak. *(Bandingkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : yang dijelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012 pada angka VII).*
- 10 Bahwa berhubung proses lelang termaksud telah sesuai dengan prosedur dan/atau ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang No.98/2012, tanggal 20 Maret 2012 adalah syah secara hukum dan berlaku sebagai Akta Otentik serta mempunyai kekuatan dan daya pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*).
- 11 Bahwa kemudian untuk Tergugat V adalah sebagai pembeli melalui lelang sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang No.98/2012, tanggal 20 Maret 2012 terhadap obyek Hak Tanggungan yakni atas 3 (tiga) bidang tanah pekarangan dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam point 3.a, b, c diatas, maka pembelian Tergugat V tersebut adalah syah secara hukum dan sebagai pembeli lelang yang beriktikad baik haruslah dilindungi hukum.
- 12 Bahwa oleh Tergugat V atas Risalah Lelang No.98/2012, tanggal 20 Maret 2012 telah didaftarkan ke KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL (Tergugat VI) untuk balik nama / peralihan haknya adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan : “ Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang”. Kemudian dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut juga menyebutkan : “*Pemegang Hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan*”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 Bahwa kemudian KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANTUL terhadap 3 (tiga) Sertipikat atas 3 (tiga) bidang tanah pekarangan dan bangunan yang berada dan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam point 3.a, b, c diatas telah dibalik nama menjadi atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih (Tergugat V).
- 14 Bahwa dengan demikian Tergugat V perolehannya sebagai pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri di atasnya tersebut telah sesuai dengan prosedur dan/atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka balik nama dan kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri di atasnya tersebut adalah syah secara hukum, karena kepemilikan Tergugat V tersebut telah mendapat legitimasi yang sempurna baik secara hukum maupun secara administratif pertanahan yang mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah yang diperoleh dari pelelangan.
- 15 Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat V adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik melalui pelelangan dan secara hukum haruslah dilindungi. (*Bandingkan Putusan Mahkamah Agung RI, No.251 K/Sip/1958, tanggal 16 Desember 1958, jo. No.132 K/Sip/1980, jo. No.3201 K/PDT/1991, tanggal 30 Januari 1996. Kemudian bandingkan pula Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : dijelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012 pada angka IX “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”.*)
- 16 Bahwa kemudian oleh Tergugat V khusus atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatas oleh Tergugat V telah dijual kepada orang lain, yakni :
- a Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri di atasnya, Sertipikat Hak Milik No.10989/Panggungharjo, Surat Ukur No.6173/Panggungharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 137 M2, atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih, yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.18, tanggal 18 Februari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No.19, tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Agatha Irmawti, SH., Notaris di Kabupaten Bantul, telah dijual kepada Agus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sugiyanto, dan sekarang yang jelas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara administratif (Sertipikat Hak Milik) tersebut telah dimiliki dan dikuasai oleh Agus Sugiyanto.

- b Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berada dan berdiri diatasnya, Sertipikat Hak Milik No.10990/Panggunharjo, Surat ukur No.06174/Panggunharjo/2007, tanggal 12-09-2007, luas : 136 M2, atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih, yang terletak di Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.15, tanggal 15 Februari 2013 dan Akta Kuasa Menjual No.16, tanggal 15 Februari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Agatha Irmawti, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Bantul, telah dijual kepada Cahyono, SE., dan sekarang yang jelas tanah dan bangunan tersebut baik secara fisik maupun secara administratif (Sertipikat Hak Milik) tersebut sudah dimiliki dan dikuasai oleh Cahyono, SE.,

17 Bahwa mengenai gugatan Penggugat dalam perkara ini, sebenarnya hubungan hukum yang pertama dan utama adalah antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, masalah jual beli itu dibayar atau tidak atau mungkin pembayaran kurang atau bagaimana hal tersebut adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat I sendiri dan tidak ada kaitannya sama sekali dengan Tergugat III terlebih Tergugat V, oleh karenanya gugatan/tuntutan Penggugat seharusnya berupa gugatan/tuntutan uang pembayaran dan/atau ganti rugi akibat dari jual beli tersebut kepada Tergugat I. Hal tersebut adalah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, No.7 tahun 2012 sebagaimana tersebut diatas.

18 Bahwa perlu diulang tegaskan bahwasanya untuk PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) SHINTA DAYA (Tergugat III) adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik secara hukum haruslah dilindungi, sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak. *(Bandingkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan : yang dijelaskan dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012 pada angka VII).*

19 Bahwa kemudian juga perlu diulang tegaskan bahwasanya untuk Tergugat V sebagai pembeli yang beriktikad baik melalui pelelangan dan secara hukum juga harus dilindungi. *(Bandingkan Putusan Mahkamah Agung No.251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, jo. No.132 K/ Sip/1980, jo. No.3201 K/PDT/1991 tanggal*

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

31 Januari 1996, serta bandingkan pula *Surat Edaran Mahkamah Agung RI, No.7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Tugas Bagi Pengadilan: dalam rumusan hukum bidang perdata hasil pleno sub kamar perdata tanggal 14 – 16 Maret 2012 pada angka IX disebutkan “perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”*”.

20 Bahwa mengenai Akta Jual Beli No.08/2009, tanggal 2 Juli 2009, Akta Jual Beli No.09/2009, tanggal 2 Juli 2009, Akta Jual Beli No 10/2009, tanggal 2 Juli 2009, yang sebetulnya adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Akta Jual Beli termaksud adalah syah secara hukum, karena :

- a Merupakan Akta Otentik yang bersifat partai yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi : *“Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”*.
- b Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), dan/atau mempunyai kekuatan pembuktian formil sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1871 KUH Perdata yang berbunyi : *bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda – tangan kepada pejabat yang membuatnya*”. Oleh karenanya segala keterangan yang diberikan penanda – tangan dalam Akta Otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

21 Bahwa jika Penggugat beralih belum dibayar atas jual beli 3 (tiga) bidang tanah tersebut mengapa dalam kurun waktu dari tanggal 2 Juli 2009 (pada saat dibuat Akta Jual Beli) sampai dengan tanggal 20 Maret 2012 (pada saat pelelangan), tidak melakukan eksekusi apa – apa alias diam saja serta tidak berupaya melakukan gugatan pembatalan dan/atau tidak mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi lelang yang dilakukan oleh PENGADILAN NEGERI BANTUL atas permohonan dari Tergugat III tersebut, maka apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sekarang ini adalah kebohongan belaka dan itupun juga hak Penggugat dan urusan antara Penggugat dengan Tergugat I sendiri serta tidak ada kaitannya dengan Tergugat III terlebih Tergugat V.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Bahwa terdapat adanya cek palsu atau tidak yang pencairannya terakhir didalilkan Penggugat pada tanggal 3 Juli 2009 dan/atau penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka secara hukum kepalsuan cek tersebut dan penipuan haruslah dibuktikan dalam putusan perkara pidana, sementara ini tidak ada satupun putusan dalam perkara pidana yang menyatakan bahwa cek tersebut adalah palsu dan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat tentang hal tersebut adalah tidak logis dan hanya kebohongan belaka dan dalil gugatan yang demikian itu haruslah ditolak dan itupun adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat I sendiri dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat III terlebih dengan Tergugat V.

23 Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka yang dapat dibenarkan secara hukum adalah Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi dan/atau gugatan pembayaran kepada Tergugat I karena adanya wanprestasi dari Tergugat I kepada Penggugat dalam jual beli sebagaimana tersebut diatas bukan gugatan pembatalan jual beli sebagaimana dalam perkara a quo. (Bandingkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No.7 Tahun 2012).

24 Bahwa oleh karenanya tuntutan ganti rugi baik materiil dan immateriil maupun uang paksa (*dwangsom*) yang dibebankan kepada Tergugat II, III, IV, V, VI secara tanggung – menanggung haruslah ditolak untuk seluruhnya.

25 Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana tersebut diatas, mohon agar kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan mengadili :

I Dalam Eksepsi.

⇒ Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III dan Tergugat V untuk seluruhnya.

II Dalam Pokok perkara.

⇒ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

⇒ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 16 Oktober 2013, selengkapya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
- 2 Eksepsi Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan
 - 1 Bahwa di dalam gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) sampai dengan 3 (tiga) disebutkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan SHM Nomor : 10991 seluas 138 m² yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul.
 - 2 Bahwa terhadap objek jaminan tersebut telah dijual kepada Tergugat I dengan pembayaran menggunakan cek yang ternyata palsu dan oleh Tergugat I, sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi milik Tergugat I serta dijaminan kepada Tergugat III.
 - 3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki kapasitas/alas hak untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan obyek sengketa.
 - 4 Bahwa berdasarkan data yang ada, Tergugat IV hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III selaku penjual. Oleh karena itu, pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - 5 Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas serta untuk kepastian hukum, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Eksepsi Persona Standi Non Judicio.
 - 1 Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Tergugat IV di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat IV.
 - 2 Bahwa KPKNL Yogyakarta bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat IV adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta. Oleh karena

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

itu, Tergugat IV apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

3 Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 2 (dua) angka 4 (empat) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan persoon Tergugat IV pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada KPKNL Yogyakarta tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Tergugat IV.

4 Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Yogyakarta bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, karena hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

5 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat IV tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Yogyakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan a quo kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Junsprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

DALAM POKOK PERKARA :

1 Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV menolak seluruh dalil/ alasan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2 Bahwa yang dijadikan dasar gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah sehubungan dengan lelang yang diperantarai oleh Tergugat IV, dimana menurut Penggugat terhadap Pengikatan SHM Nomor : 10991 seluas 138 m² yang terletak di Desa Panggunharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul yang dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang telah mengalami kredit macet, jual belinya adalah

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

tidak sah dimana pembayarannya menggunakan cek palsu. Oleh karena itu Penggugat menganggap tindakan Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum.

3 Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya atas dalil/alasan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena lelang yang diperantarai Tergugat IV (Risalah Lelang Nomor : 98/2012 tanggal 20 Maret 2012) adalah telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sehingga sah menurut hukum.

4 Bahwa atas pelelangan tersebut dapat Tergugat IV sampaikan secara kronologis bahwa pelaksanaan lelang tersebut dilakukan atas permintaan dari Sdr. Joko Sutrisno, S.H., Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Bantul, berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor : W13.U5/272/H.Pdt.02/I/2012 tanggal 26 Januari 2012 berdasarkan Penetapan Aanmaning/ teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 13/EKS.HT/2011/PN.Btl tanggal 14 September 2011 dan Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Bantul yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 13/EKS.HT/2011/PN.Btl tanggal 28 Desember 2011.

5

Adapun terhadap permintaan pelelangan tersebut telah dipenuhi syarat-syarat permohonan lelang oleh Tergugat IV sebagai berikut :

- a Sertifikat Hak Milik Nomor: 10991/Panggunharjo atas nama Moch. Muksin seluas 138 m2 ;Penetapan/Aanmaning dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor : 13/EKS.HT/2011/PN.Btl. tanggal 14 September 2011 ;
- b Berita Acara Tegoran/Aanmaning Nomor : 13/Eks.HT/2011/PN.Btl. tanggal 23 September 2011 ;
- c Berita Acara Tegoran/Aanmaning ke II Nomor : 13/Eks.HT/2011/PN.Btl. tanggal 30 September 2011 ;
- d Penetapan Nomor : 13/EKS.HT/2011/PN.Btl. tanggal 14 November 2011 dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul ;
- e Berita Acara Eksekusi Sita Jaminan Nomor : 13/EKS.HT/2011/PN.BTL. tanggal 22 November 2011 ;
- f Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Bantul yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 13/EKS.HT/211/PN.Btl. tanggal 28 Desember 2011 ;
- g Surat Permohonan Lelang Nomor : W13.U5/272/H.Pdt.02/I/2012 tanggal 26 Januari 2012 ;

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

h Rincian Hutang dari Panitera Pengadilan Negeri Bantul Nomor :

W13.U5/382/H.Pdt.02/II/2012 tanggal 13 Februari 2012 ;

i Risalah Penaksiran Harga Tanah dan Bangunan dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul

Eksekusi Perkara Nomor : 13/Eks.HT/2011/PN.Btl. tanggal 5 Desember 2011.

6 Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 57/2012 tanggal 28 Februari 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, obyek sengketa masih dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada Tergugat I.

7 Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap rencana pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui tempelan dengan pengumuman Nomor : 13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 20 Februari 2012 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar harian Bernas Jogja yang terbit di Yogyakarta tanggal 6 Maret 2012 sebagai pengumuman lelang kedua.

8 Bahwa sebelum dimohonkan lelang kepada Tergugat IV, Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Bantul telah memberitahukan pada Tergugat I agar segera menyelesaikan piutangnya melalui suratnya Nomor : W13.U5/616/H.Pdt.02/II/2012 tanggal 20 Februari 2012.

9 Bahwa oleh karena semua persyaratan pelelangan telah dipenuhi, maka selanjutnya Tergugat IV melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa a quo dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor : 98/2012 tanggal 20 Maret 2012, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 (dua belas) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa : *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.

10 Bahwa oleh karena pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.

11 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat IV telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah, sehingga sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan

Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa ; *"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang*

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

berlaku, tidak dapat dibatalkan" dan ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*. Jadi dengan demikian lelang yang diperantarai oleh Tergugat IV tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

12 Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat pada halaman 4 (empat) dan 5 (lima) angka 17 (tujuh belas) sampai dengan 27 (dua puluh tujuh) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV secara melawan hukum telah melakukan lelang hak tanggungan yang tidak sah dan cacat hukum karena atas perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut mengandung penipuan dimana dalam pembayarannya menggunakan cek yang ternyata palsu dan atas sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi milik Tergugat I yang kemudian dijadikan jaminan kepada Tergugat III.

13 Bahwa dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Adapun alasan Tergugat IV keberatan atas dalil/alasan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan :

a Bahwa perlu Tergugat IV tegaskan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 10991 atas nama Moch. Muksin, yang kemudian diadakan Perjanjian Kredit Nomor : 96/07/2009/GR6163 tanggal 13 Juli 2009 dan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 69/2009 tanggal 6 Agustus 2009 adalah akta yang kuat, dimana pembuatan akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga menjadi akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh orang yang berkepentingan. Dengan demikian Sertifikat Hak Milik Nomor : 10991 atas nama Moch. Muksin, Perjanjian Kredit Nomor : 96/07/2009/GR6163 tanggal 13 Juli 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 69/2009 tanggal 6 Agustus 2009 tersebut adalah menerangkan apa yang benar secara hukum.

b Bahwa dalam HIR Pasal 165 /Pasal 1868 KUHPdata, 285 Rbg ditegaskan *"Akta Otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok perkara. Jadi jelas bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan sah"*.

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

14 Bahwa selain atas keberatan tersebut di atas, Tergugat IV juga keberatan dengan dalil/ alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan keberatan yang pada pokoknya bahwa penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I cacat hukum karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut mengandung penipuan dimana dalam pembayarannya menggunakan cek yang ternyata palsu. Adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum hukum dan Tergugat IV keberatan dengan alasan :

- a Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut, maka peralihan haknya telah sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena ketika sertifikat itu akan berubah menjadi nama Tergugat I, tentunya sebelumnya oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pengumuman oleh Kantor Pertanahan mengenai peralihannya.
- b Bahwa dalam kurun waktu adanya pengumuman tersebut, seharusnya Penggugat keberatan atau keberatan atas peralihan tersebut.
- c Bahwa sehubungan dengan peralihan sertifikat tersebut, jelas sebenarnya Penggugatlah yang telah melakukan kelalalian karena jelas apabila Tergugat I belum memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, maka seharusnya Penggugat tidak menyerahkan dokumen-dokumen penting yang dapat menyebabkan sertifikat itu dibalik nama atas nama Tergugat I.
- d Bahwa dengan diserahkannya dokumen-dokumen tersebut dan Tergugat I belum memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, maka tentunya Penggugat sudah tahu apa yang menjadi konsekuensi hukumnya akan akbat dari perbuatannya.
- e Bahwa selain hal tersebut di atas, dapat Tergugat IV tegaskan bahwa, jelas akta pelepasan haknya, Sertifikat Hak Milik Nomor : 10991 atas nama Moch. Muksin Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163 tanggal 13 Juli 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.69/2009 tanggal 6 Agustus 2009 adalah akta yang otentik, sehingga benar adanya secara hukum.
- f Bahwa dengan Penggugat menyatakan bahwa akta tersebut cacat hukum karena telah ada penipuan dalam pembuatannya, berarti Penggugat telah ada prasangka terhadap suatu perbuatan pidana.
- g Bahwa terhadap prasangka atau dugaan saja tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk membatalkan akta pelepasan haknya, Sertifikat Hak Milik Nomor : 10991 atas nama Moch. Muksin, Perjanjian Kredit Nomor : 96/07/2009/GR6163 tanggal 13 Juli 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 69/2009 tanggal 6 Agustus 2009 karena dugaan/prasangka Penggugat tersebut harus terlebih dahulu dibuktikan kebenarannya dan diputuskan oleh hakim pidana tentang adanya tindak pidana penipuan, sehingga dapat dijadikan alasan/bukti yang kuat.

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

15 Bahwa berdasarkan pada penjelasan angka 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) tersebut di atas, maka sudah sepatutnya atas dalil Penggugat dalam angka 12 (dua belas) tersebut di atas untuk dikesampingkan atau ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

16 Bahwa selain pada keberatan angka 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) tersebut di atas, Tergugat IV juga keberatan dengan alasan-alasan :

a Bahwa lelang yang diperantarai oleh Tergugat IV baik perikatan dan pemasangan hak tanggungannya adalah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat diminta pembatalannya oleh Penggugat karena telah sah secara hukum.

b Bahwa karena semua perikakatan dalam perjanjian kredit dan pemasangan hak tanggungan dilakukan oleh penerima hak tanggungan dengan itikad baik, maka jelas berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 dalam Hasil Rapat Kamar Perdata halaman 7 angka VIII dengan tegas dinyatakan bahwa *"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"*.

c Bahwa selain itu pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 tahun 2012 dalam Hasil Rapat Kamar Perdata halaman 7 angka IXI juga dengan tegas menyatakan bahwa *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"*.

d. Bahwa berdasarkan pada huruf a, b dan c tersebut di atas, maka jelas terhadap pembatalan lelang, pembatalan jual beli, pembatalan sertifikat hak milik dan pembatalan perjanjian kredit yang diikuti dengan pemasangan hak tanggungan adalah permohonan yang tidak dapat dikabulkan karena jelas berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung dimaksud jelas bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan hanya dapat menuntut kepada Tergugat I karena penerima hak tanggungan adalah penerima hak tanggungan yang beritikad baik.

17 Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam petitumnya maupun positanya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Tergugat sebesar Rp.815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah).

18 Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak didasari hukum sama sekali karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa didasarkan pada fakta-fakta hukum, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik

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

Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No.492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1720 K/Pdt/1986 tanggal 1988 pada pokoknya menyatakan bahwa *"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."* Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian yang didalilkan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

19 Bahwa selain itu juga, terhadap permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat baik di dalam posita maupun petitum gugatannya patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim karena tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat IV yang bertentangan dengan hukum yang dapat merugikan Penggugat, sebagaimana yang tercantum pada halaman 6 (enam) angka 31 (tiga puluh satu).

20 Bahwa oleh karena pevelangan a quo telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sehingga sah dan benar menurut hukum. Berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor : 126K/SIP/1962 tanggal 9 Juni 1962, ditegaskan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menyatakan menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKO PERKARA :

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan dan agar ditolak untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 23 Oktober 2013, selengkapanya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang diajukan Penggugat kecuali hal- hal yang di akui secara tegas oleh Tergugat VI ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa pihak Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan obyek tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*. Dalam posita gugatan Penggugat menyebutkan 3 (tiga) bidang tanah namun dalam petitum hanya menyebut 1 (satu) bidang tanah, sehingga mengakibatkan gugatan ini menjadi tidak jelas atau *Obscuur Libels*.

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima Eksepsi Tergugat VI dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKO PERKARA :

1 Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang diajukan Penggugat kecuali hal - hal yang di akui secara tegas oleh Tergugat VI.

2 Bahwa Tergugat VI mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian Pokok Perkara ini.

3 Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dapat kami sampaikan Hak Milik Nomor : 10991 / Panggungharjo saat ini tercatat atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih berdasar Risalah Lelang Nomor 98/2012 Tanggal 20/03/2012 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.

4 Bahwa Tergugat VI dalam memproses pendaftaran peralihan Hak Milik Nomor : 10991 / Panggungharjo sudah memenuhi prosedur dan persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah maupun pencatatan pembebanan Hak Tanggungan hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5 Bahwa Tergugat VI dalam memproses permohonan peralihan Hak Milik Nomor : 10991 / Panggungharjo dari Nyonya Siti Sutidjah kepada Moch. Muksin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 10 / 2009 Tanggal 02/07/2009 yang dibuat oleh Nini Jahara, SH selaku PPAT Kabupaten Bantul, sehingga proses peralihan hak atas tanah sah menurut hukum.

6 Bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan Nomor : 1682/2009 berdasarkan APHT Nomor : 69/2009 tanggal 06/08/2009 yang dibuat oleh Nyonya M.M Sri Dewanti, SH selaku PPAT Kabupaten Bantul, sehingga proses pencatatan pembebanan Hak Tanggungan sah menurut hukum;

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

7 Bahwa pendaftaran peralihan hak maupun pencatatan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik Nomor : 10991 / Panggungharjo telah sesuai dengan tatacara dan persyaratan yang telah ditentukan.

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

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat VI ;

DALAM POKO PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 30 Oktober 2013, kemudian atas Replik tersebut Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah mengajukan Dupliknya secara tertulis masing-masing tertanggal 06 November 2013, yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di muka persidangan berupa :

- Foto copy dari foto copy SHM No.10991/Panggungharjo an. Pemegang hak NY. SUTIDJAH, diberi tanda (P-1) ;
- Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 02 Juli 2009 dari Notaris NINI JAHARA, SH., diberi tanda (P-2) ;
- Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.72/Ket-13.01/III/2013 tertanggal 26 Maret 2013 kepada BPN Kabupaten Bantul, diberi tanda (P-3) ;
- Foto copy dari asli Kartu Tanda Penduduk an. SITI SUTIDJAH, diberi tanda (P-4) ;
- Foto copy dari asli Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat SHM No.10991 tertanggal 16 April 2013, diberi tanda (P-5) ;

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

- Foto copy dari asli Surat tanggapan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tentang permohonan blokir No.847/600.34.02/V/2013 tertanggal 07 Mei 2013, diberi tanda (P-6) ;
- Foto copy dari asli Pencatatan Pemblokiran (BPNRI.III.1a) HM.10991 No. Berkas 25887/2013 tertanggal 28 Juni 2013, diberi tanda (P-7) ;
- Foto copy dari asli Cek Bank Central Asia (BCA) KCP Urip Sumoharjo Yogyakarta No.055965 tertanggal 12 Juni 2009, diberi tanda (P-8) ;
- Foto copy dari asli Cek Bank Central Asia (BCA) KCP Urip Sumoharjo Yogyakarta No.055971 tertanggal 2 Juli 2009, diberi tanda (P-9) ;
- Foto copy dari asli SPPT dengan NOP No.34.021.140.004.006.0240.0 tahun 2013 an. Siti Sutidjah dengan luas tanah 138 m2 dan slip pembayarannya, diberi tanda (P-10) ;
- Foto copy dari asli dan ada copy dari foto copy dalam 1 (satu) bendel berkas pengajuan IMB tanah SHM No.10991 dengan pendaftaran No.00184/IMB/2007 an. Siti Sutidjah, diberi tanda (P-11) ;
- Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.532/Pid.B/2010/PN.SLMN dengan terdakwa Muchsin als. Much Mukhsin Bin Paidi, diberi tanda (P-12) ;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya di persidangan yang ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali surat-surat bukti bertanda P-1, P-2, dan P-12 serta sebagian dari 1 (satu) bendel surat bukti bertanda P-11 ;

Menimbang, bahwa selain menyerahkan surat-surat bukti tersebut diatas, Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, keterangan saksi-saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

I. Saksi MUHAMMAD SURYANTO ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dengan Para Tergugat tahu, tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah tinggal di tempat rumah yang sekarang tanahnya menjadi sengketa, dimana saksi tinggal di tempat tersebut dari akhir tahun 2009 sampai dengan awal tahun 2010 ;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa tersebut berada di Dusun Krapyak Wetan, Panggunharjo, Sewon, Bantul ;

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

- Bahwa setahu saksi dalam perkara ini adalah masalah pembatalan jual beli tanah antara Sutijah (Penggugat) dengan Muh. Muhksin (Tergugat I) dimana awalnya yang menjual tanah tersebut adalah Penggugat dan yang membeli adalah Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual belinya kapan terjadi, saksi tahunya hanya diberitahu oleh Penggugat yang diperjual belikan itu kata Penggugat adalah tanah milik Penggugat sendiri;
- Bahwa mengenai sertifikat tanah tersebut saksi pernah melihatnya saat ditunjukkan oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat ;
- Bahwa mengenai harga jual beli tanah dan pembayaran jual beli tanah tersebut saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa berkenaan dengan bukti Penggugat berupa cek yang ditunjukkan dipersidangan saksi tahu karena pernah ditunjukkan oleh Penggugat ;
- Bahwa berkaitan cek itu palsu atau tidak dan apakah cek tersebut sudah dicairkan apa belum saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi tempat tinggal Penggugat tidak di lokasi tanah sengketa ;
- Bahwa tanah-tanah sengketa itu sudah ada bangunan tetapi yang tengah masih kosong dan hanya untuk bermain anak-anak ;
- Bahwa saksi tahu rumahnya Tergugat I karena saksi pernah diajak oleh Penggugat ke rumahnya Tergugat I, tetapi saat itu rumah dalam keadaan kosong, dan ada tulisan rumah ini dalam status disita oleh Bank Bukopin ;

II. Saksi R. AKHMAD MUZAMIL ;

- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat, dengan Para Tergugat tahu, tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah karena adanya gugatan pembatalan jual beli tanah antara Sutijah (Penggugat) dengan Muh. Mukhsin (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi letak obyek sengketa tersebut berada di Dusun Krapyak Wetan, Panggungharjo, Sewon, Bantul ;
- Bahwa saksi sendiri tidak tahu terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, saksi tahu karena diberitahu oleh Penggugat kalau jual beli itu dilaksanakan sebelum tahun 2010 ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu berapa harga jual beli tanah tersebut serta tidak tahu saat pembayaran jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi hanya pernah diberi tahu oleh Penggugat mengenai pembayaran jual beli tanah tersebut dengan cek, tapi setelah diuangkan ternyata cek tersebut kosong dimana cek tersebut diatasnamakan anak Penggugat ;

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

- Bahwa kata Penggugat sampai sekarang belum ada pembayaran atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu waktu Penggugat mencairkan cek tersebut ;
- Bahwa saksi belum pernah melihat SHM tanah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa berkaitan dengan cek itu berasal dari siapa saksi juga tidak tahu ;
- Bahwa saksi juga tidak tahu dimana keberadaan Tergugat I tersebut ;

III. Saksi **SUHARTO** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, dengan para pihak yang lain tahu dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa awalnya yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah karena adanya jual beli tanah antara Sutijah (Penggugat) dengan Muh. Mukhsin (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Siti Sutidjah (Penggugat), letak tanah tersebut berada di Dusun Krapyak Wetan, Panggunharjo, Sewon, Bantul ;
- Bahwa saksi adalah sebagai perantara (makelar) tanah dimana sebelumnya pernah membaca iklan di salah satu surat kabar berkenaan adanya tanah yang akan dijual, kemudian setelah ditelusuri dan ternyata benar iklan tersebut dibuat anaknya Penggugat selanjutnya setelah saksi tanyakan benar tanah tersebut akan dijual ;
- Bahwa karena benar tanah tersebut akan dijual maka saksi tawarkan dan kebetulan yang akan membeli adalah Tergugat I selanjutnya yang saksi tahu terjadilah jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi mengenai pembayaran jual beli tanah tersebut dengan menggunakan 2 (dua) buah cek yang ternyata setelah akan diuangkan kata Penggugat tidak bisa dicairkan karena ceknya kosong / palsu ;
- Bahwa berkaitan apakah cek itu palsu atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi sempat ikut datang ke Notaris karena katanya ada pembayaran ke 2 (dua) dan saksi akan minta komisi ;
- Bahwa saksi tahu waktu di Notaris antara penjual (Penggugat) dan pembeli (Tergugat I) datang ;
- Bahwa waktu itu dari Penggugat saksi belum mendapat komisi tetapi dari Tergugat I saksi diberi Rp.500.000,- ;
- Bahwa waktu itu saksi tidak masuk ke ruang Notaris karena sesampainya di Notaris saksi diberi uang Rp.500.000,- oleh Tergugat I kemudian saksi terus pulang ;
- Bahwa waktu itu saksi datang ke Notaris bersama dengan Ibnu Sukoco ;
- Bahwa sekrang tanah tersebut dikuasai oleh siapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi belum mendapat komisi dari Penggugat karena kata Penggugat ceknya kosong / palsu ;

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

- Bahwa apakah sudah ada pembayaran atas jual beli tanah tersebut dengan uang cash / tunai oleh Tergugat I saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa kalau cek itu palsu tidak dilaporkan ke Polisi ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat di muka persidangan berupa :

- Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli (AJB) No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009, diberi tanda (T.II-1) ;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya di persidangan yang ternyata adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III dan Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti surat di muka persidangan berupa :

- 1 Foto copy dari asli Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163, tanggal 13 Juli 2009 antara PT. BPR Shinta Daya dengan Moch. Muksin, diberi tanda (T.III dan T.V-1) ;
- 2 Foto copy dari asli Kwitansi tanda terima uang dari PT. BPR Shinta Daya kepada Moch. Muksin tanggal 13 Juli 2013 sebesar Rp.300.000.000,- diberi tanda (T.III dan T.V-2) ;
- 3 Foto copy dari asli Surat Kuasa dan Surat Penyerahan dari Moch Mukhsin kepada PT. BPR Shinta Daya tanggal 13 Juli 2009, diberi tanda (T.III dan T.IV-3) ;
- 4 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.10989/Panggungharjo, Surat Ukur No.06173/Panggungharjo/2007 luas 187 M², diberi tanda (T.III dan T.V- 4) ;
- 5 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.10990/Panggungharjo, Surat Ukur No.06174/Panggungharjo/2007 luas 136 M², diberi tanda (T.III dan T.V- 5) ;
- 6 Foto copy dari asli Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggungharjo, Surat Ukur No.06175/Panggungharjo/2007 luas 138 M², diberi tanda (T.III dan T.V- 6) ;
- 7 Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan No.69/2009 tanggal 06 Agustus 2009 yang dibuat oleh Ny. Margaretha Maria Sri Dewanti, SH- PPAT di Bantul, diberi tanda (T.III dan T.V-7) ;

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

- 8 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.1682/2009 tanggal 18-08-2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, diberi tanda (T.III dan T.V-8) ;
- 9 Foto copy dari asli Surat Kuasa dari PT. BPR. Sinta Daya (Tergugat III) Joko Pitono, SH tanggal 9 September 2009, diberi tanda (T.III dan T.V-9) ;
- 10 Foto copy dari asli Surat permohonan lelang Hak Tanggungan dari Joko Pitono, SH selaku Kuasa dari Tergugat III kepada Pengadilan Negeri Bantul No.01/P.Eks.HT/Adv-JP/IX/2011 tanggal 12 September 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-10) ;
- 11 Foto copy dari asli Relas Panggilan Tegoran (Anmaning) dari Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul kepada Termohon Eksekusi No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 19 September 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-11) ;
- 12 Foto copy dari asli Berita Acara Tegoran dari Ketua PN. Bantul kepada Termohon Eksekusi No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 23 September 2011, diberi tanda (T.III dan T.IV-12) ;
- 13 Foto copy dari asli Relas Panggilan Tegoran (Anmaning) ke-II dari Juru Sita PN. Bantul kepada Termohon Eksekusi No.13/Eks. HT/2011/PN.Btl tanggal 27 September 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-13) ;
- 14 Foto copy dari asli Berita Acara Tegoran (Anmaning) ke II dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul kepada Termohon Eksekusi No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 30 September 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-14) ;
- 15 Foto copy dari asli Berita Acara Eksekusi Sita Jaminan No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 22 Nopember 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-15) ;
- 16 Foto copy dari asli Risalah Penaksiran Harga Tanah dan Bangunan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bantul Eksekusi Perkara No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 5 Desember 2011, diberi tanda (T.III dan T.V-16) ;
- 17 Foto copy dari asli Pengumuman Penjualan Lelang Eksekusi ke-1 No.13/Eks HT/2011/ PN.Btl tanggal 20 Februari 2012, diberi tanda (Tanda T.III dan T.V-17) ;
- 18 Foto copy dari asli Pemberitahuan Pengumuman Lelang ke-1 No.13/Eks.HT/2011/ PN.Btl tanggal 20 Februari 2012, diberi tanda (T.III dan T.V- 18) ;
- 19 Foto copy dari asli Pengumuman Penjualan Lelang Eksekusi ke-II No.13/ Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 06 Maret 2012 di Koran Harian Bernas Yogyakarta edisi Selasa Wage tanggal 6 Maret 2012, diberi tanda (T.III dan T.V-19) ;
- 20 Foto copy dari foto copy Kutipan Risalah Lelang No.98/2012 tanggal 20-03-2012 oleh Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, diberi tanda (T.III dan T.V-20) ;

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

- 21 Foto copy dari asli Berita Acara Eksekusi Lelang No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 20 Maret 2012 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bantul, diberi tanda (T.III dan T.V-21) ;
- 22 Foto copy dari foto copy Surat Permohonan Roya dari PT. BPR Sinta Daya No.24/Adk.BSD/05/2011 tanggal 11 Mei 2012 kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, diberi tanda (T.III dan T.V-22) ;
- 23 Foto copy dari asli Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Eksekusi No.13/EKS.HT/2011/PN.Btl. tanggal 03-Agustus 2012 oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, diberi tanda (T.III dan T.V-23) ;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya di persidangan yang ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali surat-surat bukti bertanda T.III dan T.V-4,-5,-8,-20, dan -22 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV telah telah mengajukan bukti-bukti surat di muka persidangan berupa :

- 1 Foto copy dari foto copy Perjanjian Kredit No.96/07/2009/GR6163 tanggal 13 Juli 2009, diberi tanda (T.IV-1) ;
- 2 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggungharjo atas nama Moch. Muksin seluas 138 m² , diberi tanda (T.IV-2) ;
- 3 Foto copy dari foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.69/2009 tanggal 6 Agustus 2009, diberi tanda (T.IV-3a) ;
- 4 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.1862/2009 tanggal 18 Agustus 2009, diberi tanda (T.IV-3b) ;
- 5 Foto copy dari foto copy Berita Acara Tegoran/Anmaning No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 23 September 2011, diberi tanda (T.IV- 4a) ;
- 6 Foto copy dari foto copy Berita Acara Tegoran/Anmaning ke-II No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 30 September 2011, diberi tanda (Tanda T.IV- 4b) ;
- 7 Foto copy dari foto copy Penetapan No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 14 Nopember 2013, diberi tanda (T.IV-5a) ;
- 8 Foto copy dari foto copy Berita Acara Eksekusi Sita Jaminan No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 22 Nopember 2011, diberi tanda (T.IV-5b) ;
- 9 Foto copy dari foto copy Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Bantul No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 28 Desember 2011, diberi tanda (T.IV-6) ;
- 10 Foto copy dari asli Perincian Hutang dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul No.W13.U5/382/H.Pdt.02/II/2012 tanggal 13 Februari 2012, diberi tanda (T.IV-7) ;

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

- 11 Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.55/2012 tanggal 28 Februari 2012, diberi tanda (T.IV-8) ;
- 12 Foto copy dari foto copy Surat Permohonan Bantuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi No.W13.U5/272/H.Pdt.02/I/2012 tanggal 26 Januari 2012, diberi tanda (T.IV-9) ;
- 13 Foto copy dari foto copy Risalah Penaksiran Harga Tanah dan Bangunan dari Ketua Pengadilan Negeri Bantul No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 5 Desember 2011, diberi tanda (T.IV-10) ;
- 14 Foto copy dari asli Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No.S.310/WKN.09/KNL.06/2012 tanggal 16 Februari 2012, diberi tanda (T.IV-11) ;
- 15 Foto copy dari foto copy Pengumuman Lelang Pertama melalui tempelan No.13/Eks.HT/2011/PN.Btl tanggal 20 Februari 2012, diberi tanda (T.IV-12) ;
- 16 Foto copy dari asli Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Bernas Jogja tanggal 6 Maret 2012, diberi tanda (T.IV-13) ;
- 17 Foto copy dari asli Surat Pemberitahuan Pengumuman Lelang ke-I dari Pengadilan Negeri Bantul kepada Tergugat I No.W13.U5/616/H.Pdt.02/II/2012 tanggal 20 Februari 2012, diberi tanda (T.IV-14) ;
- 18 Foto copy dari asli Risalah Lelang No.98/2012 tanggal 20 Maret 2013, diberi tanda (T.IV-15) ;
- 19 Foto copy dari foto copy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 tentang Penunjukan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda (T.IV-16) ;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya di persidangan yang ternyata telah sesuai dengan aslinya yaitu surat-surat bukti bertanda T.IV-10,-11,-14,-16,-17, dan -18, dan selebihnya adalah copy dari copy ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat VI telah mengajukan bukti-bukti surat di muka persidangan berupa :

- 1 Foto copy dari asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggunharjo tanggal 30-10-2007 Gambar Situasi No.06175 tanggal 12-09-2007 luas 183 m² tercatat atas nama LYDIA MARTUTI EKAN WIDHIARSIH, diberi tanda (T.VI-1) ;
- 2 Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.69/2009 tanggal 06 Agustus 2009 yang dibuat oleh Ny. MM. Sri Dewanti, SH selaku PPAT di Bantul, diberi tanda (T.VI-2) ;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya di persidangan yang ternyata telah sesuai dengan aslinya

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

Menimbang, bahwa setelah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI (Para Tergugat) untuk mengajukan bukti saksi, Para Tergugat menyatakan dalam perkara tidak akan mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II dan Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan masing-masing dipersidangan, sedangkan Tergugat yang lain tidak mengajukan kesimpulan, dimana isi selengkapnya masing-masing Kesimpulan tersebut sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya tidak dimuat disini tetapi dianggap termasuk dan termuat di dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Para Tergugat setelah diberi kesempatan tidak akan mengajukan sesuatu lagi kemudian menyatakan telah cukup pemeriksaan perkara tersebut dan akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa **Tergugat II** dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah :

1 Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Ada pihak yang terkait dengan perkara ini ternyata tidak dijadikan pihak yaitu Notaris/ PPAT dan atau pihak lainnya yang membuat dan terkait dalam pengajuan aplikasi kredit antara Tergugat I dengan PT. BPR Shinta Daya (Tergugat III) sehingga kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat atas nama Tergugat I beralih menjadi atas nama PT. BPR Shinta Daya (Tergugat III), juga pihak yang terkait dengan terbitnya Akta Perjanjian Hak Tanggungan.

2 Kumulasi gugatan.

Merupakan gabungan 2 (dua) perkara atau lebih yang tidak berkaitan dan tidak ada hubungan erat (koneksitas) antara satu dengan lainnya, bahkan berdasarkan titel gugatan, posita dan petitum gugatan pada pokoknya terkandung kumulasi gugatan subyektif, juga merupakan kumulasi obyektif (penggabungan tuntutan), disamping tidak ada hubungan erat (koneksitas) satu dengan yang lain, karena merupakan penggabungan antara Pembatalan Jual beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Akta Jual beli, Sita Jaminan, dan Penyerahan Sertifikat, Pengembalian Status Kepemilikan. Pembatalan Risalah Lelang, dan lain-lain.

3 Gugatan Error In Persona.

Tergugat II tidak berkapasitas sebagai pribadi melainkan sebagai Notaris/PPAT yang notabene sebagai pejabat yang berwenang yang dilindungi undang-undang karena keterangan yang tercantum di dalam akta otentik merupakan perbuatan hukum para pihak dan hal itu hanya mengikat kepada para pihak sedangkan Notaris hanya merupakan media untuk lahirnya suatu akta otentik.

Menimbang, bahwa **Tergugat III** dan **Tergugat V** dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah :

- Gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscur libel*).

Mengenai obyek tanah yang disengketakan dalam perkara aquo karena letak dan identitas tanah tidak jelas, apakah yang menjadi obyek perkara aquo adalah 3 (tiga) bidang tanah ataukah hanya sebidang tanah serta batas-batasnya juga tidak disebutkan sama sekali.

Tidak ada satupun dalil gugatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang menyebutkan secara tegas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M2, tercatat atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini.

Kemudian gugatan kabur karena antara dalil posita dengan petitumnya sangat bertentangan antara satu dengan lainnya.

Menimbang, bahwa **Tergugat IV** dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan.

Bahwa terhadap objek Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, tersebut telah dijual kepada Tergugat I kemudian sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi milik Tergugat I selanjutnya dijaminan kepada Tergugat III. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki kapasitas/alas hak untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan obyek sengketa. Bahwa Tergugat IV hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III selaku penjual, oleh karena itu pelaksanaan lelang yang diperantarai Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2 Eksepsi Persona standi non judicio.

Gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Yogyakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dituntut tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/ atasannya karena dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya Tergugat IV bertanggungjawab kepada atasannya.

Menimbang, bahwa **Tergugat VI** dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya :

- Gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscur libel*).

Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan obyek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo. Dalam posita gugatan Penggugat menyebutkan 3 (tiga) bidang tanah namun dalam petitum hanya menyebut 1 (satu) bidang tanah sehingga mengakibatkan gugatan ini menjadi tidak jelas.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, “*eksepsi yang ingin diajukan oleh pihak Tergugat kecuali eksepsi hakim tidak berwenang, tidak boleh diajukan dan diperiksa sendiri-sendiri, melainkan harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama eksepsi-eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI (Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat), ternyata apa yang menjadi dasar eksepsi-eksepsi tersebut adalah bukan berkaitan dengan suatu kompetensi mengenai berwenang atau tidaknya pengadilan dalam memeriksa perkara yang diajukan tetapi sudah menyangkut tentang pokok permasalahan dalam perkara antara para pihak, dan tidak sejalan dengan maksud dan tujuan dari suatu eksepsi (sudah menyangkut substansi materi perkara) yang nantinya secara mutatis mutandis akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, sehingga dengan berdasarkan pada Pasal 136 HIR / 162 RBg tersebut Majelis Hakim akan memutus eksepsi tersebut bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat tersebut dalam hal ini patutlah ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok permasalahan dalam perkara antara para pihak, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu formulasi gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi gugatan adalah perumusan surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan mengenai gugatan Penggugat kurang pihak/kurang subyek yang ditarik sebagai Tergugat karena ada pihak yang terkait dengan perkara ini ternyata tidak dijadikan pihak yaitu Notaris / pihak lainnya yang membuat dan terkait dalam pengajuan aplikasi kredit antara Tergugat I dengan PT. BPR Shinta Daya (Tergugat III) sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I beralih menjadi atas nama PT. BPR Shinta Daya (Tergugat III), juga pihak yang terkait dengan terbitnya Akta Perjanjian Hak Tanggungan kemudian juga pihak lainnya yang terkait dan berhubungan dengan segala proses peralihan hak atas obyek sengketa sehingga Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggunharjo, luas 138 m2 tersebut sekarang telah beralih dimiliki dan dikuasai oleh pihak lain ternyata tidak ikut digugat ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pembatalan jual beli tanah sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Majelis berpendapat dalam perkara ini tidak terdapat kekurangan pihak/subyek yang ditarik sebagai Para Tergugat. Bahwa pihak-pihak yang dimaksud dan menjadi keberatan dalam perkara ini tidak ikut sebagai pihak karena bukan yang terkait langsung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan apa yang digugat oleh Penggugat berkenaan pembatalan jual beli tanah atas dalam perjanjian yang dibuat sebelumnya antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II). Bahwa Penggugat mengajukan pembatalan jual beli tersebut karena menurutnya ada perbuatan melawan hukum Tergugat I yaitu kesepakatan yang tidak sah dan sebab tidak halal sehingga bertentangan dengan UU dan kewajaran, dengan demikian perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya adalah cacat hukum, menjadi tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa akibat perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya tersebut, maka perolehan atau penguasaan dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Para Tergugat atau pihak-pihak lain, demikian juga proses lelang yang dilakukan serta perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik adalah juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum.

Bahwa selain daripada itu Majelis berpendapat yang berhak mengajukan gugatan perdata adalah pihak yang merasa dirugikan, pihak ini dinamakan pihak Penggugat. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas siapapun yang merugikan Penggugat dan ditarik sebagai Para Tergugat dalam perkara ini adalah hak sepenuhnya dari Penggugat untuk menggugatnya. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis berpendapat keberatan mengenai gugatan Penggugat kurang pihak / kurang subyek yang ditarik sebagai Tergugat karena tidak beralasan hukum, dengan demikian keberatan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan mengenai kumulasi gugatan Penggugat karena merupakan gabungan 2 (dua) perkara atau lebih yang tidak berkaitan dan tidak ada hubungan erat (koneksitas) antara satu dengan lainnya, bahkan berdasarkan titel gugatan, posita dan petitum gugatan pada pokoknya terkandung kumulasi gugatan subyektif, juga merupakan kumulasi obyektif (penggabungan tuntutan), karena merupakan penggabungan antara Pembatalan Jual beli, Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Akta Jual beli, Sita Jaminan, dan Penyerahan Sertifikat, Pengembalian Status Kepemilikan, Pembatalan Risalah Lelang, dan lain-lain ;

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan pembatalan jual beli tanah tersebut karena kemudian menurutnya diketahui kesepakatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan menggunakan cek tersebut ternyata tidak bisa dicairkan oleh Penggugat. Bahwa hal tersebut adalah bentuk kesepakatan yang tidak sah dan sebab tidak halal karena bertentangan dengan UU dan kewajaran. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I seperti tersebut diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya adalah menjadi tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa akibat perjanjian tidak sah dan batal demi hukum

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

dengan segala konsekwensinya tersebut, maka perolehan atau penguasaan dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Para Tergugat atau pihak-pihak lain, demikian juga proses lelang yang dilakukan serta perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik adalah juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa setelah menelaah dan mencermati gugatan dapat diketahui Penggugat mengajukan pembatalan jual beli tanah tersebut karena ada terdapat cacat hukum dalam perjanjiannya yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat I. Bahwa dengan adanya gugatan pembatalan jual beli tanah tersebut oleh Penggugat karena ada terdapat cacat hukum dalam perjanjian dikaitkan dengan akibat yang timbul karena perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya tersebut dihubungkan dengan petitum Penggugat ternyata ada hubungan erat antara satu dengan lainnya. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis berpendapat tidak terdapat penggabungan (kumulasi) berdasarkan titel gugatan, posita dan petitum gugatan dalam perkara ini. Bahwa karena keberatan berkenaan dengan hal tersebut tidak beralasan hukum, dengan demikian keberatan tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan karena objek Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, tersebut telah dijual kepada Tergugat I kemudian sertifikat tersebut telah dibalik nama menjadi milik Tergugat I selanjutnya dijamin kepada Tergugat III. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat tidak memiliki kapasitas/alas hak untuk mengajukan gugatan karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan obyek sengketa. Bahwa kemudian gugatan error in persona karena Tergugat II tidak berkapasitas sebagai pribadi melainkan sebagai Notaris/PPAT yang notabene sebagai pejabat yang berwenang yang dilindungi undang-undang karena keterangan yang tercantum di dalam akta otentik merupakan perbuatan hukum para pihak dan hal itu hanya mengikat kepada para pihak sedangkan Notaris hanya merupakan media untuk lahirnya suatu akta otentik. Kemudian juga keberatan mengenai persona standi non judicio karena gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Yogyakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dituntut tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya karena dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggungjawab kepada atasannya ;

Menimbang, bahwa setelah menelaah dan mencermati gugatan Penggugat Majelis berpendapat Penggugat memiliki kapasitas/alas hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini dengan pertimbangan Penggugat mengajukan pembatalan jual beli tanah tersebut karena menurutnya ada perbuatan melawan hukum Tergugat I yaitu kesepakatan yang tidak sah dan

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

sebab tidak halal sehingga bertentangan dengan UU dan kewajiban, dengan demikian perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya adalah cacat hukum, menjadi tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa akibat perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya tersebut, maka perolehan atau penguasaan dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Para Tergugat atau pihak-pihak lain, demikian juga proses lelang yang dilakukan serta perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik adalah juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena Penggugat merasa dirugikan atas perjanjian yang terdapat cacat hukum dan berkepentingan atas hal tersebut serta memiliki hubungan hukum maka Penggugat memiliki kapasitas/alas hak untuk mengajukan dalam perkara ini. Bahwa berkenaan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebagai Notaris/PPAT dalam perkara ini adalah tidak salah orang karena pokok dari gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli tanah atas perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli yang tertuang dalam Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II) karena perjanjian tersebut terdapat cacat hukum, sehingga perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa oleh karena yang dimintakan pembatalan jual beli atas perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut adalah sebuah akta otentik yang merupakan produk hukum dari Notaris/PPAT, maka sudah tepat dan tidak salah jika Notaris/PPAT (Tergugat II) ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Bahwa selanjutnya keberatan yang diajukan mengenai gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Yogyakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggungjawab kepada atasannya. Bahwa mengenai hal tersebut sepanjang yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai pihak yang berkaitan adalah instansi KPKNL Yogyakarta dan bukan pihak/instansi lain kemudian pihak KPKNL Yogyakarta sendiri juga membenarkan yang dimaksud oleh Penggugat tersebut adalah instansinya bukan pihak lain, maka hal tersebut menurut hemat Majelis tidaklah menjadikan gugatan Penggugat menjadi batal. Bahwa atas pertimbangan tersebut maka Majelis berpendapat keberatan mengenai gugatan *error in persona* dan juga *persona standi non judicio* karena tidak beralasan hukum, oleh karena itu keberatan tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan mengenai gugatan tidak jelas atau kabur mengenai obyek tanah yang disengketakan dalam perkara aquo karena letak dan identitas tanah tidak jelas, apakah yang menjadi obyek perkara aquo adalah 3 (tiga) bidang tanah ataukah hanya sebidang tanah serta batas-batasnya juga tidak disebutkan sama sekali.

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

Bahwa kemudian juga tidak ada satupun dalil dalam gugatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya yang menyebutkan secara tegas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.10991 luas 138 M2, tercatat atas nama Lydia Martuti Ekan Widhiarsih yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini. Bahwa kemudian juga gugatan Penggugat kabur karena antara dalil posita dengan petitumnya sangat bertentangan antara satu dengan lainnya ;

Menimbang, bahwa setelah menelaah dan mempelajari gugatan Penggugat maka dapat diketahui mengenai obyek tanah yang digugat dalam perkara ini adalah atas objek Sertifikat Hak Milik No.10991, seluas 138 m² atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul. Bahwa kemudian dalam gugatan baik dalam posita maupun dalam petitumnya juga telah menyebutkan berkaitan dengan perolehan hak oleh Tergugat V atas Sertifikat Hak Milik No.10991/ Panggungharjo, seluas 138 M2, yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, adalah sebagai obyek sengketa dalam perkara ini. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis berpendapat gugatan Penggugat telah jelas menyebutkan tentang obyek tanah yang digugat beserta letak dan identitas tanah. Bahwa selanjutnya keberatan mengenai gugatan kabur karena antara dalil posita dengan petitumnya sangat bertentangan antara satu dengan lainnya. Bahwa Majelis berpendapat supaya gugatan sah dalam arti tidak mengandung cacat formil, salah satunya adalah harus mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu persatu dalam akhir gugatan tentang hak-hak apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat dimana petitum gugatan tersebut harus sejalan dengan dalil gugatan. Bahwa dengan demikian petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum atau fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Bahwa setelah menelaah dan mencermati dengan seksama gugatan Penggugat maka Majelis berpendapat bahwa pokok dari gugatan adalah mengenai pembatalan jual beli tanah atas perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli yang tertuang dalam Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II) karena perjanjian tersebut terdapat cacat hukum disebabkan perbuatan melawan hukum Tergugat I, sehingga perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya adalah menjadi tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa akibat perjanjian tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya tersebut, maka perolehan atau penguasaan dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik tersebut oleh Para Tergugat atau pihak-pihak lain, demikian juga proses lelang yang dilakukan serta perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik adalah juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa atas

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

dasar posita gugatan Penggugat tersebut kemudian dihubungkan dalam petitum telah dicantumkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat dimana petitum gugatan tersebut sudah sejalan dengan apa yang terdapat dalam posita gugatan. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis berpendapat keberatan mengenai gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) karena tidak beralasan hukum, oleh karena itu keberatan tersebut harus pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis berpendapat mengenai formulasi gugatan Penggugat adalah sudah memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa kemudian dalil pokok gugatan Penggugat adalah awalnya Penggugat akan menjual tanah yang terdiri 3 (tiga) objek sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No.10989 seluas 137 m2, Sertifikat Hak Milik No.10990 seluas 136 m2 dan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 yang ketiganya atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) kepada Tergugat I dengan disepakati harga masing-masing objek adalah sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dan total 3 (tiga) objek adalah Rp.174.000.000,- (seratus tujuh puluh empat juta rupiah). Bahwa jual beli tanah tersebut oleh Tergugat I dilakukan dengan pembayaran menggunakan 2 (dua) buah cek yaitu cek BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan cek BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055971 tertanggal 2 Juli 2009 senilai Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) yang kemudian dilanjutkan dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II) yaitu Akta Jual Beli No.08/2009, Akta Jual Beli No.09/2009 dan Akta Jual Beli No.10/2009 masing-masing tertanggal 2 Juli 2009. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan pembatalan jual beli atas tanah tersebut khususnya atas objek Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m2 atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, karena kemudian ketika Penggugat hendak melakukan pencairan 2 (dua) buah cek BCA tersebut pada tanggal 3 Juli 2009 ternyata pihak Bank BCA menolak dengan alasan cek tersebut tidak bisa dicairkan / palsu. Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah menerima pembayaran uang serupiah-pun atas hasil penjualan objek tanah dari Tergugat I dan selama ini tidak ada penyerahan (levering) oleh Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa dengan demikian jual beli tersebut bertentangan dengan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata, dikarenakan tidak terpenuhi unsur-unsur yaitu penyerahan benda dan pembayaran harga, selain itu jual beli ini juga bertentangan dengan sifat jual beli tunai (kontan) dan riil. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memberikan cek BCA kepada Penggugat (belakangan setelah Penggugat datang ke BCA, ternyata tidak bisa dicairkan / palsu) adalah kesepakatan

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

yang tidak sah dan sebab tidak halal karena bertentangan dengan UU dan kewajiban. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*), sehingga jual beli atas tanah khususnya dengan Sertifikat Hak Milik No.10991 yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 2 Juli 2009 di hadapan Tergugat II adalah mengandung cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum dengan segala konsekwensinya. Bahwa oleh karena itu perolehan atau penguasaan Sertifikat Hak Milik No.10991 yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V atau pihak-pihak lain, demikian juga proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV serta perubahan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat VI adalah juga cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI (Para Tergugat) dalam jawabannya pada pokoknya menolak terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI (Para Tergugat), maka sesuai Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR yang menegaskan "*barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*", oleh karena itu Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat harus pula membuktikan dalil sangkalannya dengan memperhatikan prinsip-prinsip beban pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P.1 sampai dengan P.12 serta mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu MUHAMMAD SURYANTO, R. AKHMAD MUZAMIL, SUHARTO, dan IBNU SUKACA, sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II dipersidangan telah mengajukan surat bukti bertanda T.II-1, sedangkan Tergugat III dan Tergugat V dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti bertanda T.III,T.V-1 sampai dengan T.III,T.V-25, kemudian Tergugat IV dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-16 sementara T.VI dipersidangan telah mengajukan surat bukti bertanda T.VI-1. Bahwa namun demikian

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

dalam perkara ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan VI (Para Tergugat) tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini dan harus dibuktikan kebenarannya adalah :

- 1 Apakah ada perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas 3 (tiga) obyek tanah dimana ketiganya adalah atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul ;
- 2 Apakah ada terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II tersebut ?

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut diatas Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, berdasarkan hal tersebut diatas maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu permasalahan apakah ada perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas 3 (tiga) obyek tanah dimana ketiganya adalah atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Penggugat (P-1), surat bukti Tergugat IV (T.IV-2) dan surat bukti Tergugat VI (TVI-1) serta surat bukti Tergugat III dan Tergugat V (T.III,T.V-5) adalah berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggungharjo, kemudian surat bukti Tergugat III dan Tergugat V (T.III,T.V-4,-6) adalah berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No.10989/Panggungharjo seluas 137 m2 dan Sertifikat Hak Milik No.10990/Panggungharjo seluas 136 m2. Bahwa dari surat-surat bukti tersebut diatas dapat diketahui yang menjelaskan Penggugat adalah pemilik awal dari hak atas tanah tersebut. Bahwa kemudian berdasarkan surat bukti Penggugat (P-2) dan surat bukti Tergugat II (TII-1) berupa foto copy Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 02 Juli 2009. Bahwa dari surat bukti tersebut dapat diketahui yang menjelaskan antara Penggugat dan Tergugat I pernah melakukan suatu perbuatan hukum jual beli atas Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggungharjo seluas 138 m2 dengan kesepakatan harga sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II). Bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti Penggugat (P-4) berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Siti Sutidjah dapat

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

diketahui yang menjelaskan identitas dan domisili Penggugat. Bahwa berdasarkan surat bukti Tergugat III dan Tergugat V (T.III,T.V-7) dan surat Tergugat IV (T.IV-3a) berupa foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.69/2009, tanggal 06 Agustus 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Margaretha Maria Sri Dewanti, SH. PPAT di Kabupaten Bantul, dapat diketahui yang menjelaskan yang pada pokoknya diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 02 Juli 2009 Nomor : 08/2009, 09/2009 dan 10/2009 yang ketiganya dibuat oleh dan dihadapan Nini Jahara, SH., selaku PPAT. Bahwa kemudian juga berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat saksi yaitu MUHAMMAD SURYANTO, R. AKHMAD MUZAMIL, SUHARTO, dan IBNU SUKACA yang pada pokoknya mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli atas tanah milik Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti dari Penggugat dan Para Tergugat seperti tersebut diatas dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dari Penggugat, maka dapat diketahui Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan perjanjian jual beli atas 3 (tiga) obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.10989 seluas 137 m², Sertifikat Hak Milik No.10990 seluas 136 m² dan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m² ketiganya adalah atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, dengan harga masing-masing objek sertifikat adalah sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) kemudian dilanjutkan dengan menandatangani Akta Jual Beli oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II) yaitu dalam Akta Jual Beli No.09/2009 disamping Akta Jual Beli No.08/2009 dan Akta Jual Beli No.10/2009 masing-masing tertanggal 2 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa atas uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas 3 (tiga) obyek tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.10989 seluas 137 m², Sertifikat Hak Milik No.10990 seluas 136 m² dan Sertifikat Hak Milik No.10991 seluas 138 m² dimana ketiganya adalah atas nama Nyonya Siti Sutidjah (Penggugat) yang terletak di Desa Panggungharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, kemudian dilanjutkan dengan menandatangani Akta Jual Beli oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II) yaitu dalam Akta Jual Beli No.08/2009, Akta Jual Beli No.09/2009 dan Akta Jual Beli No.10/2009 masing-masing tertanggal 2 Juli 2009 ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah ada terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk terpenuhinya Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1 Ada perbuatan melawan hukum ;
- 2 Ada kesalahan ;
- 3 Ada kerugian ;
- 4 Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa tentang Perbuatan Melawan Hukum menurut Arrest HR 31 Januari 1919 tersebut mencakup undang-undang dan hukum yang tidak tertulis, seperti kesusilaan, kepatutan yang terdapat dalam lalu lintas masyarakat. Jadi harus diartikan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat dengan Tergugat I sepakat mengadakan perjanjian jual beli atas 3 (tiga) obyek tanah Sertifikat Hak Milik seperti tersebut diatas dengan harga masing-masing objek sertifikat adalah sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dengan kesepakatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat menggunakan 2 (dua) buah cek BCA, kemudian dilanjutkan dengan menandatangani Akta Jual Beli tertanggal 2 Juli 2009 oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II). Bahwa menurut Penggugat ketika hendak melakukan pencairan 2 (dua) buah cek BCA tersebut pada tanggal 3 Juli 2009 ternyata pihak Bank BCA menolak dengan alasan cek tersebut tidak bisa dicairkan/palsu. Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti (P-8) berupa fotocopy Cek Bank Central Asia KCP Urip Sumoharjo No.XX 055965 tertanggal 12 Juni 2009 senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang menerima penyerahan cek a.n Bambang Beni Saputra KTP No.3402150303600001 Alamat : Krapyak Wetan Rt/Rw.08/55 Sewon, Bantul, dan surat bukti Penggugat (P-9) berupa fotocopy Cek Bank Central Asia BCA KCP Urip Sumoharjo No.XX 055971 tertanggal 2 Juli 2009 senilai Rp.114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah) yang menerima penyerahan cek a.n Bambang Beni Saputra KTP No.3402150303600001 Alamat : Krapyak Wetan Rt/Rw.08/55 Sewon, Bantul. Bahwa setelah memeriksa dan mencermati surat-surat bukti Penggugat tersebut diatas berupa 2 (dua) buah cek bank BCA, Majelis berpendapat tidak ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda atau keterangan apapun dari pihak bank yang bisa membuktikan bahwa cek tersebut memang tidak bisa dicairkan/palsu, ataupun berdasarkan putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa 2 (dua) buah cek bank BCA tersebut adalah palsu atau dipalsukan. Bahwa hal mana juga tidak ada keterangan dari saksi-saksi Penggugat yang mendukung dan mengetahui persis mengenai 2 (dua) buah cek bank BCA tidak bisa dicairkan/palsu, karena saksi-saksi tersebut mendengar adanya hal tersebut juga dari Penggugat. Bahwa kemudian bila dikaitkan dengan adanya surat bukti Penggugat (P-2) dan surat bukti Tergugat II (TII-1) berupa foto copy Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 02 Juli 2009, dimana dari surat bukti tersebut diatas dapat diketahui yang menjelaskan antara Penggugat dan Tergugat I pernah melakukan suatu perbuatan hukum jual beli atas Sertifikat Hak Milik No.10991/Panggunharjo seluas 138 m2 dengan kesepakatan harga sebesar Rp.58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah) dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat II). Bahwa setelah memeriksa dan mencermati surat bukti tersebut berupa Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 02 Juli 2009 pada halaman ke-4 Akta Jual Beli telah jelas disebutkan : “Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah), b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)”, dimana perjanjian dalam Akta Jual Beli tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berpendapat Penggugat tidak bisa membuktikan kalau perjanjian jual beli tanah tersebut belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga dengan demikian dapat dikatakan tidak terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.10/2009 tertanggal 02 Juli 2009, ataupun berdasarkan putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa 2 (dua) buah cek bank BCA tersebut adalah palsu atau dipalsukan sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan perjanjian yang telah ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II. Bahwa dengan demikian perjanjian tersebut telah dilakukan sesuai dengan aturan yang ada dan tidak terdapat cacat hukum yang menjadikan perjanjian tersebut dapat dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dari dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka terhadap bukti-bukti Penggugat dan Para Tergugat yang tidak ada relevansinya dengan gugatan ini, Majelis Hakim berpendapat alat bukti tersebut dinyatakan tidak dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 181 (1) HIR yang menyatakan segala biaya yang timbul dalam perkara keperdataan dibebankan kepada pihak yang kalah, oleh karena itu segala yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat berada dipihak yang kalah, dan oleh karena itu harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini ;

Mengingat ketentuan dalam KUHPerdara, HIR dan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.480.000,- (satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari : Senin, tanggal 20 Januari 2014, oleh kami **AYUN KRISTIYANTO, SH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD WIJAYANTO, SH.** dan **GOLOM SILITONGA, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini : Rabu, tanggal 29 Januari 2014, oleh **AYUN KRISTIYANTO, SH.** selaku Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi **ACHMAD**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIJAYANTO, SH. dan **GOLOM SILITONGA, SH.** Hakim-Hakim Anggota, dibantu **WAHADI** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat VI ;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ACHMAD WIJAYANTO, SH.

AYUN KRISTIYANTO, SH.

GOLOM SILITONGA, SH.

Panitera Pengganti,

WAHADI

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)