



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor : 19/Pdt.G /2019/PN Btl

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**JAKA TRI PUSWANTARA, SE** , 47 tahun, Karyawan Swasta, Alamat : KP.Canden RT. 002, Desa Canden, Kec.Jetis, Kabupaten Bantul ; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M.EDY HARIYANTO,SH, TRI SASONO WIDAGDO,SH, keduanya adalah Advokat dari Kantor Advokat HM EDY HARIYANTO,SH yang beralamatkan : Jl Magelang Km.12, Wadas RT.05 RW.13, Beteng, Tridadi, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 31 Januari 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No. 19/Pdt.G/2019/PN Btl tertanggal 27 Februari 2019 ; Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### Lawan

1. **AGUS SUSILA,SE** , 47 tahun, Manajer KSP Syarmadani, beralamat di Kp.Bintaran RT.006,Desa Jambidan, Kec.Banguntapan, Kabupaten. Bantul. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada GABRIEL AMBO SARAGIH, SH, Advokat/Pengacara-Penasehat Hukum yang berkantor di Jl Kaliurang Km. 6,5 Ruko Kentungan No. 39 D, Condongcatur, Depok, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No, 109/SK Pdt/2019/PN Btl tertanggal 12 Maret 2019 ; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**
2. **MARDIAH,SH Notaris PPAT**, beralamat di Jl.Imogiri KM.12 RT/RW 02/33, Telan, Trimulyo.Jetis, Bantul; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
3. **HJ. SARJUMI,BA**, 71 Tahun, Pensiunan PNS, beralamat : Wonorejo I, RT. 003 Desa Gadingsari, Kec.Sanden, Kabupaten Bantul; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada NANANG HARTANTO, SH, CPL, AFIF AMRULLAH, SH, Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor NH & Partners yang beralamat di Jl. Monjali No. 121 A, Karangjati Wetan, Sinduadi, Mlati, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No. 116/SK Pdt/2019/PN Btl tertanggal 14 Maret 2019 ; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**

Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## 4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada HASTI SUSANTI, A.Ptnh, SALIM A.Ptnh, R. SIGIT KUNCORO, INTAM TIWI UTAMI S.Tr, beralamat di Jl Ring Road Manding, Trirenggo, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 594/SKu-34.02.MP.01/III/2019 tertanggal 14 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No. 121/SK Pdt/2019/PN Btl tertanggal 14 Maret 2019; dan kepada ANITA WIDIASTUTI, S.Si, M.Eng, beralamat di Jl Ring Road Manding, Trirenggo, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1140/SKu-34.02.MP.01/VI/2019 tertanggal 13 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul No. 204/SK Pdt/2019/PN Btl tertanggal 24 Juni 2019; Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul, pada tanggal 27 Februari 2019, dalam Register Nomor 19/Pdt.G /2019/PN Btl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum klien kami dalam kedudukan perkara ini adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama JAKA TRI PUSWANTARA,SE kapasitasnya sebagai Penggugat dengan batas batas sebagai berikut ;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung
  - Sebelah Utara : Milik Muh Mawardi
  - Sebelah Timur : Milik Muhbadi
  - Sebelah Barat : Milik Rukinem dan Sarjumi
2. Bahwa Penggugat adalah dulunya karyawan KSP Syarmadani bagian kredit;
3. Bahwa karena Penggugat dianggap merugikan keuangan KSP Syarmadani, akhirnya Penggugat mengundurkan diri dan kemudian Penggugat dikenakan sanksi mengganti kerugian uang sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada KSP Syarmadani;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pengembalian uang ganti rugi ke KSP Syarmadani mengalami kemacetan, kurun beberapa waktu Tergugat I mengerahkan dua orang Dept Collector untuk menekan Penggugat untuk menandatangani Surat Kuasa Jual No.07/2014 dihadapan Tergugat II tertanggal,14 Desember 2014 secara yuridis adalah dapat dikualifikasikan **Perbuatan Melawan Hukum**;
5. Bahwa dengan dalih Akta Kuasa Jual No.07/2014,tanggal 14/12/2014 yang diterbitkan Tergugat II, Tergugat I mengambil alih seluruh kekuasaan dan kewenangan Penggugat secara mutlak baik mengenai, penetapan harga jual obyek; penguasaan hasil jual obyek; bahkan hingga pengalihan hak kepemilikan obyek ke pihak ketiga dengan siapapun orangnya, semua perbuatan hukum Tergugat I, II dan III tersebut, tanpa sepengetahuan Penggugat.
6. Bahwa pembuatan Akta Mutlak oleh Tergugat II dalam kuasa ini, mengandung materi bahwa pemilik tanah selaku “Pemberi Kuasa” memberi kuasa penuh kepada “Penerima Kuasa” untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (**Vervreemden**) dan atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah milik Penggugat, seperti halnya seorang yang berstatus “Pemilik Tanah” kuasa mutlak ini, tidak dapat dicabut kembali, sehingga merupakan penyimpangan Ex Pasal 1813 B.W.
7. Bahwa berdasarkan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri R.I No.594 Tahun/493/AGR tertanggal 31 Maret 1982 yang intinya **Melarang pengesahan Akta Kuasa Mutlak yang menyangkut tanah.**
8. Bahwa Penggugat sudah mengembalikan uang kerugian melalui Tergugat I Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ditambah jaminan satu (1) unit mobil seharga Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tapi, hingga detik gugatan diajukan,Tergugat I tidak pernah memberi kwitansi bukti pengembalian/pembayaran uang ganti rugi, kalau ditanyakan ke Tergugat I, hanya janji-janji bahkan barang jaminan pun hilang;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam posita nomor 4-8 tersebut di atas secara yuridis adalah **dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum**;
10. Bahwa karena perbuatan Tergugat I secara yuridis dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum, atas kekuasaan dan kewenangan Penggugat yang melampaui batas kewajaran, dalam menjalankan isi kuasa yang Tergugat I terima, maka sudah

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sementaranya lah Akta No.07/2014,tanggal 14/12/2014 tersebut di  
batalkan berdasarkan putusan Pengadilan;

11. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dokumen yang diperoleh Penggugat, SHM No.08195 atas nama Penggugat tersebut, dipindah tangankan kepada Tergugat III dengan harga jual di bawah harga pasar saat itu, dihadapan Tergugat II selaku Notaris PPAT dengan Akta Jual-Beli No.69/2017 tertanggal 30 Oktober 2017;
12. Bahwa jual-beli tanah dengan menggunakan kuasa mutlak tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 ke-4 KUH Perdata. Sehingga perbuatan hukum jual-beli tanah milik Penggugat tersebut adalah **Batal Demi Hukum**. Pasalnya bahwa Akta Kuasa Mutlak tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik asal/Penggugat kepada pihak Tergugat III tersebut **di larang** karena dinilai sebagai suatu "**penyelundupan hukum**" dalam perolehan hak atas tanah. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.
13. Bahwa Akta perjanjian perikatan Jual-Beli tanah yang dibuat Tergugat II yang didasarkan pada Akta Kuasa Mutlak adalah **Dilarang** baik, oleh Intruksi Mendagri No.14/1982 maupun secara yuridis.
14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang tercantum dalam posita nomor 11 -13 di atas secara yuridis adalah dapat dikualifikasikan **Perbuatan Melawan Hukum**;
15. Bahwa karena pemindahtangankan SHM No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat III dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT secara yuridis dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum maka, Akta Jual Beli No.69/2017 yang diterbitkan Tergugat II adalah **Batal Demi Hukum** maka sudah **sementaranya lah** di batalkan berdasarkan putusan Pengadilan;
16. Bahwa karena perbuatan para Tergugat secara yuridis dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum maka, secara yuridis tidak ada perbuatan hukum apa pun oleh Para Tergugat atas obyek Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat;
17. Bahwa karena perbuatan para Tergugat secara yuridis dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum maka, sudah **sementasanya lah**, **Sertifikat Hak Milik atas nama Hj Sarjumi,BA** yang asalnya dari Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan;

Halaman 4 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa karena secara yuridis tidak ada perbuatan hukum apa pun atas obyek Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat, maka secara yuridis obyek Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat, secara yuridis syah milik Penggugat;
19. Bahwa akibat perbuatan Tergugat; I, II dan III tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun imateriil uang sebesar RP. 1.523.800.000,- (satu miliar lima ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut;
- a. Penggugat mengalami kerugian karena kehilangan sebidang tanah seluas 498 M2 dengan asumsi harga tanah , Rp.600.000,- /M2 X 498 M2 uang sebesar Rp.298.800.000,- ( dua ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah ).
  - b. Penggugat mengalami kerugian karena kehilangan dua unit rumah tinggal dengan rincian sebagai berikut :
    1. Satu unit rumah pendopo uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
    2. Satu unit rumah belakang uang sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
  - c. Penggugat mengalami kerugian immateriil uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- Jadi jumlah total kewajiban Tergugat; I, II dan III yang harus dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp.1.523.800.000,- (satu miliar lima ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) sejak adanya kekuatan hukum tetap, sampai terlaksananya pelunasan.**
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan “**sita jaminan**” (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami sampaikan dikemudian hari;
21. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi isi putusan in casu, Penggugat mohon untuk ditetapkan uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per harinya untuk setiap keterlambatannya memenuhi isi putusan incasu;
- Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id | diajukan/diaksanakan terlebih dahulu | **UIT** **VOORBAAR**

## **BJJVOORAAD;**

22. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah berulang kali mengajak Para Tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Para Tergugat tidak pernah menanggapi secara serius, bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini Sehingga jelaslah Para Tergugat telah mempunyai itikad tidak baik untuk menguasai hasil obyek yang seharusnya juga merupakan hak milik dari Penggugat;

23. Bahwa karena Para Tergugat tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami bertindak untuk dan atas nama Penggugat, mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan ; menerima; memeriksa; mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan pada perkara ini, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat terbukti dengan sah dan menyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan secara hukum, membatalkan Akta Kuasa Jual No.07/2014 tertanggal 14 Desember 2014; Akta Jual-Beli No.69/2017, Tertanggal 30 Oktober 2017 dan Sertifikat Hak Milik atas nama Hj Sarjumi,BA.
4. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nam Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat sah milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milk atas nama Hj Sarjumi,BA untuk diserahkan secara baik-baik kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab.Bantul untuk dihanguskan.
6. Menghukum Tergugat IV berdasarkan putusan Pengadilan ini, untuk menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/ Penggugat dan menyita Sertifikat Hak Milik atas nama Hj Sarjumi,BA untuk dihanguskan.
7. Menghukum Tergugat; I, II dan III untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian baik materiil maupun imateriil, baik sendiri sendiri maupun gandeng renteng uang sebesar RP. 1.523.800.000,- (satu miliar lima ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut;

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat mengalami kerugian karena kehilangan sebidang tanah seluas 498 M2 dengan asumsi harga tanah , Rp.600.000,-/M2 X 498 M2 uang sebesar Rp.298.800.000,- ( dua ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).
- b. Penggugat mengalami kerugian karena kehilangan dua unit rumah tinggal dengan rincian sebagai berikut :
  1. Satu unit rumah pendopo uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
  2. Satu unit rumah belakang uang sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
- c. Penggugat mengalami kerugian immateriil uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

**Jadi jumlah total kewajiban Tergugat; I, II dan III yang harus dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp.1.523.800.000,- (satu milliar lima ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah) sejak adanya kekuatan hukum tetap, sampai terlaksananya pelunasan.**

8. Menghukum Penggugat untuk membayar pelunasan uang ganti rugi kepada Tergugat I atau KSP Syarmadani uang sebesar Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah).
9. Menetapkan secara hukum bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan “**sita jaminan**” (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan II baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami sampaikan dikemudian hari. .
10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari pihak Para Tergugat;
12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### SUBSIDAIR

Apabila terdapat perbedaan sisi pandang sudut hukum, kami mohon putusan lain sesuai dengan hukum dan keadilan (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat II hadir menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mediator LAILY FITRIA TITIN, A, SH, MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 4 April 2019, bahwa upaya perdamaian yang telah dilakukan tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan.

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan terhadap gugatan yang telah dibacakan tersebut, dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 9 Mei 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak sempurna dan kurang Subjek, karena tentu Penggugat mengetahui dengan jelas bahwa Koperasi KSP Syarmadani adalah suatu usaha yang berbentuk **"BADAN HUMUM"** tentunya sudah sangat jelas bahwa AGUS SUSILA,SE.tidak dapat dijadikan satu-satunya sebagai pihak tergugat dari satu perusahaan yang berbadan Hukum (KSP SYARMADANI) ,sebagai mana Struktur Organisasi Perusahaan yang Berbadan Hukum.
2. Bahwa tentunya dalam Gugatan Penggugat ini sudah jelas-jelas dalam (point 2) awal adanya gugatan ini akibat Penggugat telah menyalahkan kewenangannya sebagai karyawan KSP SYARMADANI dan nyata-nyata mengakui untuk mengganti kerugian milik KSP SYARMADANI yang digelapkan Penggugat.
3. Bahwa berawal dari penggelapan uang KSP SYARMADANI Penggugat dan tergugat berusaha menyelesaikan permasalahan tersebut secara sukara rela dengan cara kekeluargaan, tentunya Penggugat dan Tergugat dari awal permasalahan ini keduanya memiliki kesepakatan yang baik dengan membuat suatu Perjanjian sebagai mana ketentuan pasal 1338 KUH Perdata.
4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam point 4 (empat) tidaklah benar bahwa Penggugat terlalu membuat suatu alasan-alasan dengan mengada-ada,bahwa semua apa yang dinyatakan itu tidaklah benar justru sebaliknya Penggugat selalu ingkar janji dalam hal untuk mengembalikan kewajibanya terhadap KSP SYARMADANI yang nantinya kelak akan kami buktikan dalam proses acara prmbuktian.

Halaman 8 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa proses perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah suatu proses yang sudah sesuai langkah-langkah hukum berdasarkan ketentuan pasal 1320 ayat 1 BW tentang syarat syahnya perjanjian sebagai berikut :
1. Kesepakatan kedua belah pihak
  2. Kecakapan melakukan perbuatan hukum
  3. Adanya Objek perjanjian
  4. Klausal yang halal.
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian jawaban dan fakta yang nyata diatas ,maka perbuatan yang dituduhkan Penggugat terhadap Tergugat tidak memiliki landasan hukum yang berdasar,bahwa sejak dari awal permasalahan Penggugat tidak pernah memiliki keinginan yang serius untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Tergugat ,sehingga surat kuasa Jual yang diberikan terhadap Tergugat yang memiliki dasar hukum yang kuat tentunya menimbulkan konsekuensi kepastian hukum terhadap Hak Tergugat.
7. Bahwa suatu pemberian surat kuasa adalah suatu perbuatan hukum tentunya kalaulah saat itu Penggugat merasa dirugikan tentunya si Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya mana kala itu dikehendakinya,dan jika ada alasan untuk itu,memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya,sebagai mana aturan hukum yang berlaku dalam Pasal 1814 KUHPerdara. Untuk itu tentunya Hukum haruslah melindungi perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihak yang sudah sesuai berdasarkan aturan hukum.
8. Bahwa Akta Kuasa Jual No.07/2014 tanggal 14/12/2014 yang dibuat dihadapan Notaris MARDIAH,SH.sudah sesuai dengan prosedur hukum dan tidak menyalahi prosedur pembuatan akta dan sudah benar,maka tidak benar kalau Akta Jual Beli No.07/2014 tanggal 14/12/1014 adalah cacat hukum dan merupakan Perbuatan melawan Hukum,maka sudah sepantasnya dan sepatutnya kalau Akta Jual Beli tersebut dinyatakan sah dan berharga menurut hukum.
9. Bahwa isi gugatan dan alasan-alasan Penggugat point No.5,6 dan 7 adalah tidak sesuai dengan pasal 1320 BW,Yurisdiksi lain yang menjadi dasar sahnya peristiwa hukum adalah berdasarkan AZAS KEBEBASAN BERKONTRAK yang diatur dalam pasal 1338 ayat 1 BW yang menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”maka dengan demikian maka hukum dalam peristiwa ini memberikan kepada Tergugat 1 dan Penggugat untuk membuat atau tidak membuat perjanjian,mengadakan perjanjian dengan siapapun,menentukan isi perjanjian baik secara

Halaman 9 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentu maupun lisan, padahal perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dapat jelas kita lihat dibuat dihadapan Notaris pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah tentunya perjanjian surat kuasa jual itu adalah sah karena dibuat dihadapan NOTARIS.

10. Bahwa sangat jelas dan sesuai aturan hukum Penggugat dalam gugatan point No.10 haruslah ditolak karena tentunya Tergugat 1 harus mendapat perlindungan hukum dikarenakan Tergugat sudah menjalankan sesuai dengan prosedur aturan hukum yang berlaku, karena Gugatan Penggugat akan menimbulkan Presedent buruk dalam penegakan hukum, maka untuk itu kami mohon Kepada Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat.
11. Bahwa lagi-lagi Penggugat membuat satu argument dalam gugatannya dalam point No.11 tidak berdasar, bahwa suatu kesepakatan harga akan dilandasi dengan harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) bahwa transaksi yang dilaksanakan pada saat itu sudah sesuai dengan harga pasar dengan kesepakatan bersama dengan Penggugat, dan perlu kami sampaikan bahwa pembeli Objek SHM No.08195 adalah masih saudara kandung dari Penggugat nota bene Bulek nya dari Penggugat sendiri HJ.SARJUMI,BA sebagai TERGUGAT III.
12. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam point No.12 adalah tidak benar, bahwa Akta Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Notaris PPAT MARDIAH,SH.adalah sah dan sudah sesuai dengan standart kuasa jual yang berlaku sebagai mana NOTARIS adalah pejabat yang memiliki kewenangan, untuk itu tentunya Notaris sudah menjalankan sesuai aturan yang berlaku.
13. Bahwa proses beralihnya SHM No.08195, surat ukur No.07165/canden/2014, luas 498 M2 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE.(Penggugat) terhadap HJ.SARJUMI,BA.(TERGUGAT III) adalah sah sesuai aturan hukum yang berlaku yang dilaksanakan dihadapan Notrais PPAT MARDIAH,SH.sebagai mana Akta Jual Beli No.69/2017, berdasarkan syarat-syarat yang telah sesuai prosedur hukum akhirnya Badan Pertanahan Kabupaten Bantul memproses peralihan nama menjadi atas nama.HJ.SARJUMI,BA.sudah barang tentu Penggugat tidak memiliki hak untuk Membatalkan Akta Jual Beli No,69/2017, berdasarkan alasan tersebut mohon kehadapan Majelis Hakim yang menangani Perkara ini untuk menolak permohonan dari Penggugat.
14. Bahwa Penggugat sudah melakukan suatu kebohongan, karena pada saat dilakukan transaksi AJB dihadapan Notaris PPAT

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARDIAN, SH. Penggugat juga hadir pada saat itu, dan ikut menyaksikan jalannya transaksi AJB dihadapan Notaris, untuk itu mohon kehadiran Majelis Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat karena gugatan ini diajukan hanya semata-mata Penggugat ingin menguasai obyek dari perkara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka mohon agar Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini memutus perkara dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Surat Kuasa Jual No.07/2014 tanggal 14/12/2014 dinyatakan sah menurut Hukum.
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No.69/2017 tanggal 30/Oktober/2017 dinyatakan sah menurut Hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 9 Mei 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

### **A. DALAM EKSEPSI**

**Kewenangan yang dimiliki Notaris Merupakan Kewenangan dalam rangka Melaksanakan Undang-Undang, laporan Pelanggaran Notaris atas Perilaku dan Pelaksanaan Jabatan Notaris (pembuatan akta) ditujukan kepada Majelis Pengawas Notaris.**

1. Bahwa jabatan Notaris diatur secara khusus (*lec specialis*), dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)
2. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa **kewenangan yang dimiliki Notaris dalam rangka menjalankan undang-undang**, oleh karenanya maka Notaris tidak dapat dituntut secara pidana maupun perdata sehubungan dengan tugas dan jabatannya.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kewenangan Notaris sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15, adalah **Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.**
4. Bahwa pihak yang berwenang mengawasi notaris berdasarkan Pasal 67 ayat (1), dilakukan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan HAM, yang mana dalam pelaksanaan pengawasannya menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris yang terdiri dari unsur pemerintah, organisasi Notaris dan ahli atau akademisi. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris yaitu dalam rangka pembuatan akta.
5. Bahwa hingga perkara ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Bantul dan teregister dengan Nomor:19/Pdt.G/2019/PN.Btl., tidak ada laporan dari Pengugat kepada Majelis Pengawas Notaris selaku pengawas Notaris terkait perkara ini.

**Akta yang di buat oleh (door) dan dihadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum (Notaris) bukan berarti Notaris sebagai pelaku dari akta tersebut. Notaris tetap berada di luar pihak atau bukan dalam akta tersebut.**

6. Bahwa sebagaimana dalam UUJN Pasal 16 ayat (1), huruf a., dalam menjalankan jabatannya notaris wajib mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
7. Bahwa dalam Pasal 165 HIR (pasal 285 Rbg. 1868 BW), sebagaimana dalam UUJN Pasal 1 Angka 7 menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang di buat dihadapan notaris menurut bentuk dan tatacara yang telah di tetapkan dalam UUJN.
8. Bahwa Akta yang di buat oleh (door) notaris dalam praktek notaris adalah Akta Berita Acara atau *Akta Relas* yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan dan perbuatan para pihak atau perbuatan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris.
9. Bahwa akta yang di buat di hadapan (ten over staan) Notaris atau dalam praktek notaris di sebut Akta Pihak yang berisi tentang uraian atau keterangan pernyataan para pihak yang di berikan atau yang di ceritakan di hadapan Notaris, dengan maksud, tujuan dan keinginan agar uraian atau keterangan tersebut di tuangkan dalam bentuk akta.
10. Bahwa dengan kedudukan Notaris seperti di jelaskan tersebut dalam nomor 6, 7, 8 dan 9 diatas **jika suatu akta notaris dipermasalahkan maka kedudukan Notaris bukan sebagai pihak atau turut serta**

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi hukum pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul dengan segala hormat, sudilah kiranya memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Bantul tidak berwenang mengadili perkara tersebut, dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Namun apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain, maka mohon untuk memeriksa dan memutus:

### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang saya Notaris (Tergugat II) telah kemukakan pada bagian dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I, pada hari Rabu, tanggal 24 Desember 2014, Pukul 12.30 WIB, **MENGHADAP KEPADA SAYA** selaku Notaris (Tergugat II) yang berkedudukan dan berkantor di Kecamatan Jetis Kabupaten Bantul, dengan di hadirinya para saksi.
3. Bahwa Penggugat menurut keterangannya adalah salah satu ahli waris lengkap Almarhum Mukiyono pemilik sebidang tanah pekarangan seluas  $\pm 455 \text{ m}^2$ , Surat Letter C Kohir Nomor: 270, Persil Nomor: 15b, Kelas P.III, dengan batas: sebelah Utara perbatasan dengan tanah Muh Muwardi, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Mubadi, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rukinem dan Sarjumi, sebagaimana Surat Pernyataan/Keterangan Ahli Waris dan Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan, di buat di bawah tangan, bermeterai cukup.
4. Bahwa Penggugat, menerangkan MEMBERI KUASA, kepada Tergugat I untuk MENGURUS DAN MENYELESAIKAN PROSES SERTIFIKAT TANAH sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan UNTUK MENJUAL dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang baik dan berguna untuk keperluan diatas.
5. Bahwa **SESUAI DENGAN KEINGINAN, MAKSUD DAN TUJUAN PENGHADAP** atau para pihak dalam hal ini keinginan, maksud dan tujuan Penggugat selanjutnya saya selaku Notaris (Tergugat II) membuat **AKTA SURAT KUASA JUAL**, Nomor :07, tertanggal : 24 Desember 2014.
6. Bahwa setelah saya selaku Notaris (Tergugat II), menerangkan seluruh isi Akta Surat Kuasa Jual tersebut dan para pihak mengetahui, memahami dan menerima baik, selanjutnya Akta Surat Kuasa Jual

Halaman 13 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di hadapan saya oleh para pihak ( Penggugat dan Tergugat I), dengan di hadir oleh para saksi.

7. Bahwa pada hari Jumat, tanggal 9 Januari 2015 **MENGHADAP** di kantor saya Notaris (Tergugat II), Agus Susila, SE. dan Hj. Sarjumi, BA, dengan maksud dan tujuan melakukan Pengikatan Jual beli pada sebidang tanah pekarangan seluas  $\pm 455 \text{ m}^2$ , Surat Letter C Kohir Nomor: 270, Persil Nomor: 15b, Kelas P.III, dengan batas: sebelah Utara perbatasan dengan tanah Muh Muwardi, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Mubadi, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rukinem dan Sarjumi, sebagaimana tercatat dalam SPPT Pajak Bumi dan Bangunan 30 September 2014 dengan nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebesar Rp. 56.240.000.- (*limapuluh enam juta duaratus empatpuluh ribu rupiah*).
8. Bahwa dengan dasar Akta Surat Kuasa Jual Nomor :07, tertanggal : 24 Desember 2014, selanjutnya saya selaku Notaris (Tergugat II), membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05, tertanggal 9 September 2015, yang mana berdasarkan kesepakatan para pihak harga yang disebutkan dan disepakati dan selanjutnya di tuangkan dalam akta dengan harga jual sebesar Rp. 200.000.000.- (*duaratus juta rupiah*).
9. Bahwa tanah yang dimohonkan pensertifikatan sebidang tanah pekarangan seluas  $\pm 455 \text{ m}^2$ , Surat Letter C Kohir Nomor: 270, Persil Nomor: 15b, Kelas P.III, dengan batas: sebelah Utara perbatasan dengan tanah Muh Muwardi, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Mubadi, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Rukinem dan Sarjumi, pada tanggal 30 September 2015, Sertifikat SHM Nomor: 08195 / Canden atas Nama Jaka Tri Puswantara, SE. di terbitkan BPN.
10. Bahwa, untuk melanjutkan proses peralihan hak tanah tersebut kepada Hj. Sarjumi, BA (Tergugat III), seperti diuraikan diatas pada tanggal 24 Januari 2017, saya selaku Notaris (Tergugat II) melakukan pembayaran pajak Pengalihan Hak Tanah (402), ke Kantor DJP-Bantul, dan **DITERIMA** dengan bukti billing: 01783875368155, selanjutnya pada tanggal SSPD-BPHTB **tervalidasi** pada 19 September 2017.
11. Bahwa untuk melanjutkan proses peralihan hak atas permintaan Agus Susilo SE (Tergugat I), dan Hj. Sarjumi, BA (Tergugat III), saya selaku PPAT (Tergugat II) telah membuatkan Akta Jual Beli Nomor: 69/2017, tertanggal 30 Oktober 2017.
12. Bahwa selanjutnya, Hj. Sarjumi, BA dengan membawa berkas yang di butuhkan ke BPN dengan surat pengantar tertanggal 10 November 2017, mengajukan permohonan peralihan hak tanah kepada BPN melalui

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

program One Day Service (ODS) dan di kabulkan BPN pada tanggal 15 November 2017, sehingga terjadi peralihan hak dari Sertifikat SHM Nomor: 08195 / Canden atas Nama Jaka Tri Puswantara, SE. menjadi Hj. Sarjumi, BA.

13. Bahwa berdasarkan apa yang telah saya uraikan dalam Eksepsi maupun di dalam Pokok Perkara di atas maka saya, menyatakan TIDAK SEPENDAPAT dan MENOLAK dalil-dalil nomor 4 yang di sampaikan oleh Penggugat, bahwa saya selaku Notaris (Tergugat II) tertanggal 14 Desember secara yuridis adalah dapat di kualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat tidak dapat menjelaskan secara tegas apa, bagaimana, dengan apa, saya selaku Notaris (Tergugat II) melakukan perbuatan melawan hukum baik berdasarkan aspek lahiriah, aspek formal maupun aspek materiil atas akta Notaris.
14. Bahwa saya MENOLAK dalil Penggugat nomor 5, karena Akta Kuasa Jual yang saya buat selaku Notaris (Tergugat II) adalah dalam rangka memenuhi tugas dan kewenangan saya selaku Pejabat Umum (Notaris), yaitu untuk memenuhi permintaan penghadap (masyarakat) membuat akta autentik sesuai dengan maksud dan tujuan penghadap. Apa yang tertuang di dalam Akta Kuasa Jual Nomor 07 tahun 2014, tertanggal 14 Desember 2014 adalah UNTUK MEMENUHI PERMINTAAN PENGGUGAT SENDIRI.
15. Bahwa saya MENOLAK dalil Penggugat nomor 6, yang mana Penggugat tidak dapat menyebutkan kata MUTLAK, unsur-unsur pengertian AKTA MUTLAK secara jelas dan tegas seperti yang Penggugat maksudkan. Justru selayaknya Penggugat berterimakasih kepada Notaris (Tergugat II), karena Akta Kuasa Jual tersebut telah digunakan sebagaimana maksud dan tujuan akta tersebut di buat yaitu untuk melakukan perbuatan hukum menjual tanah sebagaimana yang dimaksud.
16. Bahwa vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1420/K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979 menyatakan bahwa pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris artinya hanya pihaklah yang dapat membatalkannya, maka sudah seharusnya apabila Penggugat merasa dirugikan atas akta Notaris yang di buatnya, dapat meminta dilakukan koreksi (renvoi) oleh Notaris sebelum penandatanganan akta oleh para pihak, atau melakukan pembatalan akta apabila sesudahnya dengan menghadirkan semua pihak yang ada dalam akta.

Berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, berkenan memutuskan untuk:

Halaman 15 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima semua jawaban dan dalil-dalil Tergugat II;
- Menyatakan menolak semua dalil-dalil serta semua Gugatan terhadap Tergugat II;
- Menyatakan Tergugat II tidak bersalah dan/atau tidak melakukan tindakan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain, maka:

## **SUBSIDAIR:**

Mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul memberikan keputusan peradilan ini dengan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 9 Mei 2019 pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL**

- Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT tidak jelas dalam menyampaikan dalil Gugatannya. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III namun TERGUGAT III tidak menjelaskan mengenai perbuatan apa yang mengakibatkan TERGUGAT III pantas untuk dikualifikasikan sebagai Pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan tidak dicantumkan dengan jelas perbuatan TERGUGAT III sehingga TERGUGAT III dapat dipersalahkan sebagai Pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terbukti secara sah dan meyakinkan Gugatan yang disampaikan PENGGUGAT terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT tidak ditemukan dengan jelas berapa luas tanah yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini, PENGGUGAT hanya menerangkan batas – batas obyek sengketa namun tidak dijelaskan secara terang berapa luasan tanahnya. Bahwa dengan tidak dicantumkan luas obyek sengketa dalam perkara ini maka terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT yang disampaikan terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya melalui Jawaban ini;
- 2) Bahwa TERGUGAT III hanya akan memberikan jawaban dan/tanggapan terhadap dalil Gugatan yang menyangkut dan berhubungan dengan kepentingan hukum dari TERGUGAT III;
- 3) Bahwa TERGUGAT III menolak dalil yang menyatakan telah terjadi penyelundupan hukum dalam Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT III selaku Pembeli dengan PENGGUGAT melalui kuasanya yakni TERGUGAT I selaku Penjual, karena Jual Beli yang dilakukan sesuai dengan syarat – syarat jual beli yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan dinyatakan telah selesai dengan adanya pergantian nama dalam status kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik 08195/Canden atas nama TERGUGAT III'
- 4) Bahwa TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam posita Gugatannya angka 15 yang menyatakan bahwa pemindah tanganan sertifikat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. TERGUGAT III dalam hal ini perlu menyampaikan bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan PENGGUGAT telah dilakukan secara sah dan sesuai dengan syarat – syarat jual beli yang diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dimana didalam Jual Beli tersebut yang bertindak sebagai Penjual adalah PENGGUGAT sendiri yang diwakili kuasanya yakni TERGUGAT I berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No. 07 tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Mardiah, S.H. Notaris Kabupaten Bantul yang mana surat kuasa jual tersebut disepakati isinya dan ditandatangani oleh PENGGUGAT sendiri. Bahwa Jual beli tersebut juga dilakukan dengan harga yang layak yang ada pada saat itu yakni sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)'
- 5) Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan diatas maka Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT adalah Gugatan yang mengada – ngada dan hanya diperuntukkan agar PENGGUGAT III dapat semakin lama menguasai tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada TERGUGAT III yang mana perbuatan tersebut itulah yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena sangat merugikan TERGUGAT III sebagai Pembeli.

Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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



**DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa seluruh dalil yang disampaikan dalam eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa TERGUGAT III dalam Gugatan Rekonvensi ini berkedudukan sebagai PENGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT yang semula dalam pokok perkara berkedudukan sebagai PENGGUGAT dalam Gugatan Rekonvensi ini mohon disebut sebagai TERGUGAT DALAM REKONVENSI;
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI pada tanggal 9 Januari 2015 telah membeli tanah dan bangunan seluas 498m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts dengan batas – batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah tuan Muh.  
Mawardi  
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Tuan Mubadi  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan  
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Nyonya  
Rukinem dan Nyonya Sarjumi.
4. Bahwa dalam pembelian tersebut yang bertindak sebagai penjual adalah TERGUGAT REKONVENSI yang memberikan kuasa kepada AGUS SUSILA (TERGUGAT I DALAM KONVENSI) berdasarkan Akta Surat Kuasa Jual No. 7 tanggal 24 Desember 2014 dan yang bertindak sebagai Pembeli yakni PENGGUGAT REKONVENSI sendiri dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Bahwa pembelian tersebut diawali dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan kemudian setelah sertifikat telah jadi, dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli pada tanggal 30 Oktober 2017 dengan Nomor Akta 69/2017 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul bernama Mardiah, S.H.;
5. Bahwa dikarenakan Jual Beli yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang menyangkut mengenai jual beli maka kemudian layak untuk dinyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017 adalah sah dan mengikat secara hukum;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah jual beli dinyatakan selesai dan sempurna telah beberapa kali PENGUGAT REKONVENSI meminta TERGUGAT REKONVENSI untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya untuk segera dilakukan pengosongan namun TERGUGAT REKONVENSI tidak pernah mengindahkan permintaan dari PENGUGAT REKONVENSI dan sampai Gugatan Rekonvensi ini disampaikan TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada PENGUGAT REKONVENSI;
7. Bahwa tindakan dan/atau perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang tidak mengindahkan permintaan dari PENGUGAT REKONVENSI untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya tersebut telah sangat merugikan PENGUGAT REKONVENSI apalagi seluruh pembayaran pajak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo secara keseluruhan dibayar oleh PENGUGAT REKONVENSI sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. perbuatan penempatan tanpa hak yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI tersebut terkualifikasi sebagai Perbuatan melawan hukum sehingga layak kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa dikarenakan perbuatan TERGUGAT REKONVENSI terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum maka layak kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk menyerahkan penguasaan obyek sengketa kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong tanpa adanya beban apapun di atasnya bila perlu dengan bantuan alat negara;
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang telah menempati tanpa hak tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 luas 498m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSI yakni kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang penghitungan dan jumlahnya adalah sebagai berikut :  
**KERUGIAN MATERIIL**
  - a. PENGUGAT REKONVENSI tidak dapat menikmati dan mengambil manfaat dari tanah dan bangunan yang telah dibelinya yang mana apabila tanah tersebut dikaryakan dengan disewakan

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pihak lain dengan pasaran harga sewa didaerah tersebut adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per tahun dan dihitung sejak tanah tersebut lunas dibayarkan yakni pada tahun 2015 maka jumlah kerugian PENGUGAT REKONVENSİ karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah dan bangunan obyek sengketa adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

- b. Bahwa PENGUGAT REKONVENSİ telah melakukan pembayaran pajak terhadap tanah dan bangunan (obyek sengketa) sejak tanah tersebut telah lunas dibeli oleh PENGUGAT REKONVENSİ namun pembayaran pajak yang telah dilakukan tersebut tidak dibarengi dengan penguasaan obyek sengketa bahkan tunggakan pajak atas tahun sebelumnya juga dilakukan pembayaran oleh PENGUGAT REKONVENSİ jika dihitung total kerugian akibat pembayaran pajak yang semuanya dilakukan oleh PENGUGAT REKONVENSİ adalah sebagai berikut :

Pajak Tahun 2018 : Rp. 82.024,-

Pajak tahun 2017 : Rp. 59.116,-

Pajak Tahun 2016 : Rp. 47.314,-

Pajak Tahun 2015 : Rp. 41.872,-

Pajak Tahun 2012, : Rp.100.802

2013 dan 2014

Total Pembayaran Pajak : Rp.373.000 (tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)

Oleh karenanya total kerugian akibat tidak dapat dinikmatinya, dikuasanya dan tidak dapat diambilnya keuntungan dari pembelian tanah yang sudah dilakukan adalah sebesar Rp. 40.373.000,- (empat puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan layak kiranya kerugian ini dibebankan kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayarnya.

### KERUGIAN IMMATERIIL

Kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGUGAT REKONVENSİ akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ adalah penderitaan yang mendalam, tekanan bathin dan psikologis serta hancurnya harga diri dari PENGUGAT REKONVENSİ akibat penempatan hak yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ walaupun tidak dapat dinilai uang namu karena hukum acara mensyaratkan kerugian immateriil tersebut dihitung dengan sejumlah uang maka bila dinilai dengan uang maka

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
kerugian ini materi tersebut adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan layak untuk membebankan kerugian ini kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk membayarnya.

10. Bahwa dikarenakan Gugatan Rekonvensi ini adalah Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, penempatan tanpa hak dan pengosongan obyek sengketa maka layak kiranya kepada TERGUGAT REKONVENSI ini dibebankan dwangsom (uang paksa) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan dan/atau penyerahan penguasaan kekuasaan kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan ini;
11. Bahwa dikarenakan bukti yang digunakan oleh PENGGUGAT REKONVENSI adalah bukti yang sempurna dan terqualifikasi sebagai bukti yang otentik maka layak kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bijvooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas maka dengan ini mohon perkenan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya kepada PENGGUGAT.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT.

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan mengikat secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017;
3. Menyatakan secara hukum PENGGUGAT REKONVENSI adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah tuan Muh.  
Mawardi

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Tuan Mubadi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan

Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Nyonya  
Rukinem dan Nyonya Sarjumi.

4. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk menyerahkan penguasaan obyek sengketa kepada PENGGUGAT III dalam keadaan kosong tanpa adanya beban apapun di atasnya bila perlu dengan bantuan alat negara;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 40.373.000,- (empat puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar dwangsom (uang paksa) Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
9. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT REKONVENSI.

### SUBSIDAIR

Jika berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 9 Mei 2019 pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh tergugat IV;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar hukum (obscur libel) sebab :  
Bahwa dalam positanya Penggugat menyebut obyek SHM No. 08195. Sedangkan secara administratif Tergugat IV melakukan penomoran hak bidang tanah yang telah bersertipikat dengan cara menuliskan nomor hak beserta nama desa letak bidang tanah tersebut. Sedangkan dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas dimana letak tanah SHM No. 08195. Sehingga tidak mungkin Tergugat IV memeriksa SHM No. 08195 di seluruh desa yang berada dalam wilayah Kabupaten Bantul;  
Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, menyebabkan seluruh gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak berdasar hukum;

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut di atas, tergugat IV mohon kepada majelis Hakim Yang terhormat untuk mengabulkan dengan menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Tergugat IV mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas tuntutan Penggugat pada Petitum angka 2 sebab :
  - a. Bahwa Tergugat IV tidak memiliki kepentingan apapun terhadap obyek tanah yang dimaksud;
  - b. Bahwa Tergugat IV dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berdasar pada prosedur dan persyaratan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI;

1. Menerima eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis pada tanggal 13 Juni 2019 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan Dupliknya masing-masing, tertanggal 24 Juni 2019 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi SHM No. 08195 atas nama Penggugat diterbitkan BPN Kab.

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantu, selanjutnya disebut sebagai **Bukti P-1**.

2. Fotokopi Akta Kuasa Jual No. 7/2014 diterbitkan oleh Notaris/ PPAT yaitu Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai **bukti P-2**;
3. Fotokopi Akta AJB No. 69/2017 diterbitkan oleh Notaris/ PPAT yaitu Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai **P-3**;
4. Fotokopi Kwitansi terdiri tiga lembar atas nama berbeda dari Para ahli waris, selanjutnya disebut sebagai **P-4**;

Menimbang bahwa terhadap foto copy surat bukti tersebut yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3, tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan bukti P-4 telah disesuaikan dengan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, untuk itu dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli, yang dibawah sumpah telah menerangkan sebagai berikut;

## 1. Saksi C. ENDANG ARI ROSANA;

- Bahwa, saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, dan kenal dengan Ibu Sarjumi dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu, saat berada di rumah kakaknya mas Joko, yang bernama Ibu Tutik, saat itu ada Adiknya mas Joko yang juga calon suami saksi, ada Ibu Sarjumi dan Suaminya sedang membicarakan perihal kuitansi, namun saksi tidak mengerti itu kuitansi apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi KHOLIFAH;

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi adalah tetangga sebelah rumah Pak Joko;
- Bahwa, saksi tidak tahu tentang perkara ini, yang saksi tahu hanya rumah Pak Joko setiap hari di gedor-gedor orang dengan pakaian doreng yang katanya dari Koperasi;
- Bahwa, saksi tidak tahu jika rumah tersebut sudah dijual;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, yang tinggal di rumah tersebut adalah Pak Joko dengan anak isterinya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan juga mengajukan ahli **TAUFIQ EL RAHMAN, SH, M.Hum**, di bawah sumpah yang pada pokoknya di persidangan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli menerangkan tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa, fungsi dari suatu kuasa adalah mengalihkan kewenangan Pemberi Kuasa kepada Penerima kuasa, jika pada kuasa jual, maka kewenangan pemberi kuasa untuk menjual dialihkan kepada penerima kuasa;
- Bahwa, harga jual dalam suatu objek jual beli dalam hal ini tanah, pemberi kuasa harus tahu atau harus ditentukan oleh pemberi kuasa sebagai pemilik objek tersebut, jadi sebaiknya suatu kuasa jual juga menyebutkan harga jual objek/ tanah tersebut, sehingga penerima kuasa dapat bertindak, jika tidak disebutkan maka setiap akan ada proses jual beli penerima kuasa wajib melaporkannya kepada pemberi kuasa agar pemberi kuasa tahu dan apakah menyetujui harga tersebut atau tidak, apalagi jika didalam kuasa tersebut disebutkan bahwa penerima kuasa bisa membeli sendiri, jadi harus dicantumkan dalam surat kuasa harga jual tanah tersebut, logika hukumnya adalah apabila penentuan harga tanah diserahkan kepada penerima kuasa maka ditakutkan penerima kuasa sewenang-wenang menentukan harga yang dapat merugikan pemberi kuasa;
- Bahwa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu Perjanjian Pendahuluan yang isinya mengenai janji untuk melakukan jual beli, hal tersebut dilakukan karena Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan karena ada syarat yang belum terpenuhi;
- Bahwa, PPJB lunas bukan berarti tidak memiliki akibat hukum, akibat hukum dari PPJB lunas adalah Pemilik tanah tersebut sudah tidak memiliki kewenangan lagi terhadap tanah tersebut, artinya pemilik tanah tersebut sudah tidak bisa lagi mengalihkan objek tanah tersebut kepada pihak lain walaupun ada tawaran yang lebih tinggi, biasanya terhadap hal itu dibuatkan kuasa untuk melakukan tindakan

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
administrasi mewakili penjual/ pemilik tanah termasuk balik nama sertifikat;

- Bahwa, PPJB lunas belum ada berarti ada peralihan hak, sebab dengan PPJB jual beli belum terjadi, karena jual beli hak milik merupakan perjanjian formil, yaitu perjanjian terpenuhi apabila formalitasnya terpenuhi dan formalitasnya tersebut adalah Akta Jual Beli, dan penandatanganan AJB tersebut merupakan bentuk dari levering;
- Bahwa, dengan adanya AJB bisa melakukan peralihan hak dari penjual kepada pembeli yaitu dengan balik nama dalam SHM;
- Bahwa, esensi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu Perjanjian Pendahuluan yang isinya mengenai janji untuk melakukan jual beli, hal tersebut dilakukan karena Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan karena ada syarat yang belum terpenuhi;
- Bahwa, pada kuasa jual tanah dilarang untuk dibuat kuasa mutlak, kuasa mutlak adalah kuasa yang tidak dapat hapus kecuali telah dilaksanakan yang dikuasakan tersebut atau ada persetujuan kedua belah pihak untuk mengakhiri kuasa tersebut, dan premis/kata-kata tersebut harus disebutkan dalam suatu kuasa mutlak;
- Bahwa, kuasa mutlak harus dinyatakan secara eksplisit, tidak dapat dicabut dan tidak boleh untuk perkara jual beli tanah.;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh Ahli tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan Jawabannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi Akta Jual Beli No. 69/2017, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-1**;
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 05, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-2**;
3. Fotokopi Akta Surat Kuasa Jual No. 07, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-3**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 08195 yang dikeluarkan oleh BPN Bantul selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-4**;
5. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Koperasi Serba Usaha "Syar Madani", No. 08 tanggal 18-05-2010, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-5**;
6. Fotokopi Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Serba Usaha "Syar Madani" pada tanggal 5 Juni 2010 No. 117/BH/XV.I/VI/2010, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-6**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Laporan Tahunan Buku Tahun 2018 dan RAT, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-7**;
8. Fotokopi notulen rapat Anggota KSU Syar Madani, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-8**;
9. Fotokopi Hasil Penilaian Kesehatan Koperasi No. 518/157/KOP/VI/2018 tanggal 22 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai **bukti TI-9**;

Menimbang bahwa terhadap foto copy surat tersebut yaitu bukti surat T1-5 sampai dengan bukti surat T1-9, telah disesuaikan dengan aslinya dan terhadap surat bukti T1-1 sampai dengan bukti surat T1-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, untuk itu dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Tergugat I telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yang dihadapan persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

### 1. Saksi RUSDIMAN ;

- Bahwa, saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi bekerja di Koperasi Syar Madani dan ketika saksi keluar, Pak Joko masuk ke Koperasi, ternyata ada masalah antara Pak Joko dengan Kantor terkait masalah uang Kantor yang dipakai Pak Joko, ketika kantor meminta uang itu dikembalikan, Pak Joko tidak sanggup mengembalikan karena tidak punya uang;
- Bahwa, permasalahannya Pak Joko punya nasabah, namun uang angsuran dari nasabah tersebut dikumpulkan sendiri oleh Pak Joko tidak disetorkan ke Koperasi malah dipakai secara pribadi;
- Bahwa, total ada sekira 25 orang nasabah dengan total uang sekira Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) sampai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dipakai oleh Pak Joko;
- Bahwa, saksi mengetahui masalah ini karena setelah Pak Joko resign, saksi masuk lagi;
- Bahwa, Manajer koperasi Syar Madani adalah Pak Agus;
- Bahwa, pengakuan dari Pak Joko telah memakai uang Koperasi, namun Pak Joko tidak segera mengembalikannya karena tidak punya uang, kemudian Pak Joko menawarkan solusi dengan menawarkan rumah tinggalnya;
- Bahwa, kewajiban Pak Joko adalah mengembalikan uang Koperasi

Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

secara langsung, namun ketika rumah belum laku, Pak Joko sempat

mengangsur;

- Bahwa, Pak Joko menjual mobil dan mengangsur ke Koperasi sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) dan menjaminkan sertifikat rumahnya sebagai jaminan;
- Bahwa, sekira selama setahun Pak Joko tidak sanggup mengembalikan uang ke Koperasi, akhirnya disepakati secara musyawarah Pak Joko mau menyerahkan rumahnya untuk dijual dan yang akan membeil adalah Ibu Sarjumi, Budenya Pak Joko dengan harga Sekira Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), setelah dipotong kewajiban untuk koperasi, Pak Joko masih menerima sisa Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- Bahwa, solusi tersebut disepakati, Pak Joko dan Koperasi sepakat menjual rumah tersebut. Namun agar rumah tersebut tidak jatuh ke orang lain, maka disepakati rumah tersebut akan dibeli oleh Ibu Sarjumi yang merupakan Bude dari Pak Joko;
- Bahwa, selanjutnya karena telah sepakat maka akhirnya Pak Joko, Ibu Sarjumi, dan Pak Agus sebagai wakil dari Koperasi datang menghadap ke notaris ibu Mardiyah untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa, dalam proses penjualan rumah Pak Joko tahu dan terlibat, termasuk masalah pembeli yang merupakan budenya Pak Joko juga terkait harga karena Pak Joko ikut terlibat dalam tawar menawar sampai harga disepakati dan datang menghadap ke kantor Notaris untuk tanda tangan AJB;
- Bahwa, dari sisa penjualan rumah dikembalikan kepada Pak Joko. Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi MUHAMMAD MILU YUANA DARMA;

- Bahwa, saksi menerangkan kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat;
- Bahwa, Pak Joko bermasalah dengan Koperasi terkait uang nasabah yang dipakai oleh Pak Joko sehingga Pak Joko harus mengembalikan uang tersebut kepada Koperasi ;
- Bahwa, sepengetahuan saksi Pak Joko mempunyai hutang piutang dengan Koperasi yang diketuai Pak Agus, Pak Joko menyalahgunakan dana nasabah koperasi, kemudian akan

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggantinya dengan menjual rumah serta bangunan juga mobil;

- Bahwa, ada asset dari Pak Joko berupa sertifikat rumah dijaminkan kepada Koperasi untuk kewajiban uang yang harus dibayar oleh Pak Joko;
  - Bahwa, asset lain yang dijaminkan Pak Joko berupa Mobil dan sertifikat diserahkan Pak Joko Ke Koperasi dihadapan notaris;
  - Bahwa, saksi bekerja sebagai *debtcollector*;
  - Bahwa, saksi 4 (empat) kali melakukan penagihan, namun Pak Joko belum pernah membayar;
  - Bahwa, jual beli rumah dilakukan dihadapan notaris, dan saudara saksi sebagai saksi pada saat penandatanganan AJB ada Pak Joko, ada Pak Agus, Pak Rusdi, Pak Ambo Saragih dan pihak pembeli;
  - Bahwa, saksi lupa harga jualnya berapa, namun kewajiban Pak Joko di Koperasi sudah lunas;
  - Bahwa, saksi tahu proses AJB antara Pak Joko dengan Ibu Sarjumi;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian untuk membuktikan Jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Akta Autentik AKTA KUASA JUAL, Nomor: 07, tanggal 24 Desember 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti **TII-1**;
2. Fotokopi Akta Autentik AKTA PENGIKATAN JUAL BELI, Nomor: 05, tanggal 9 Januari 2015, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-2**;
3. Fotokopi SPPT- PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan), NOP: 34.02.080.002.013-0015.0 Tanggal 02 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-3**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor: 08195/Canden Atas Nama: Jaka Tri Purwantara, Sarjana Ekonomi, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-4**;
5. Fotokopi Akta Autentik AKTA JUAL BELI, Nomor: 67/2017, tanggal 30 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-5**;
6. Fotokopi SPPT- PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan), NOP: 34.02.080.002.013-0015.0 Tanggal 15 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-6**;
7. Fotokopi Surat Pengantar Akta Jual Beli, No: 175/PM/XI/2017 Tanggal 10 November 2019 dan Permohonan Peralihan Hak, tanggal 15 November 2017, Pelayanan One Day Service (ODS) BPN – Bantul, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-7**;

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor: 08195/Canden telah dilakukan peralihan hak katas nama Nyonya Hajjah Sarjumi, Bachelor of Art pada tanggal 15 November 2017 yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-8**;
9. Print out UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-9**;
10. Fotokopi Surat No: 44/NM/II/2019 Tentang Jawaban Surat Somasi Tanggal 3 Februari 2019 dan Pernyataan Keberatan, selanjutnya disebut sebagai **bukti TII-10**;

Menimbang bahwa terhadap foto copy surat tersebut yaitu bukti surat TII-1, TII-2, TII-5, telah disesuaikan dengan aslinya dan terhadap surat bukti TII-3, TII-4, TII-6, TII-7, TII-8, TII-10, tidak dapat ditunjukkan aslinya, sedangkan terhadap bukti TII-9 merupakan hasil print out dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, untuk itu dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa kemudian untuk membuktikan dalil Jawabannya, Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor: 08195/Canden Atas Nama: Nyonya Hajjah Sarjumi, BA selanjutnya disebut sebagai **bukti TIII-1**;
2. Fotokopi Akta pengikatan jual beli no. 5 tanggal 09 Januari 2015 selanjutnya disebut sebagai **bukti TIII-2**;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017 selanjutnya disebut sebagai **bukti TIII-3**;
4. Fotokopi Pembayaran SPPT- PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan), NOP: 34.02.080.002.013-0015.0 Tanggal 11 April 2018 selanjutnya disebut sebagai **bukti TIII-4**;
5. Fotokopi Pembayaran SPPT- PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi dan Bangunan), NOP: 34.02.080.002.013-0015.0 Tanggal 8 April 2019 selanjutnya disebut sebagai **bukti TIII-5**;

Menimbang bahwa terhadap foto copy surat tersebut yaitu bukti surat TIII-1, sampai dengan bukti surat TIII-5, telah disesuaikan dengan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, untuk itu dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan, Tergugat III telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi, yang mana di hadapan persidangan, di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

### **Saksi ADI SOKIRAN;**

- Bahwa, saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak dalam ikatan suami istri, dan tidak terikat hubungan kerja dengan Tergugat;
- Bahwa, hubungan keluarga antara Ibu Sarjumi dengan Pak Joko adalah Bude dengan Keponakan;
- Bahwa, Ibu Sarjumi membeli rumah dari Koperasi;
- Bahwa, rumah tersebut sampai saat ini masih ditempati oleh Pak Joko;
- Bahwa alamat rumah yang dibeli Ibu Sarjumi tersebut di Turen, Canden, Canden, Bantul;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan yang disampaikan oleh saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan kesimpulan secara tertulis dalam perkara ini pada tanggal 23 Oktober 2019 sedangkan Tergugat III mengajukan kesimpulan secara lisan di persidangan, dan Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan dari Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 136 HIR, tangkisan yang sekiranya hendak diajukan oleh Tergugat kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

*Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut mengenai kewenangan mengadili yang berdasarkan tertib hukum acara (vide pasal 134 HIR) telah diputus terlebih dahulu oleh Majelis Hakim dengan menjatuhkan putusan sela pada tanggal 1 Juli 2019 dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat tersebut;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel :

- Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak jelas dalam menyampaikan dalil Gugatannya. Bahwa Penggugat mendalilkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III namun Tergugat III tidak menjelaskan mengenai perbuatan apa yang mengakibatkan Tergugat III pantas untuk dikualifikasikan sebagai Pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan tidak dicantumkannya dengan jelas perbuatan Tergugat III sehingga Tergugat III dapat dipersalahkan sebagai Pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terbukti secara sah dan meyakinkan Gugatan yang disampaikan Penggugat terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa di dalam gugatan penggugat dalam positanya pada angka 15 telah disebutkan secara jelas bahwa karena pemindahtangankan SHM No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat III dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT secara yuridis dapat dikualifikasikan Perbuatan Melawan Hukum maka Akta Jual Beli No.69/2017 yang diterbitkan Tergugat II adalah Batal Demi Hukum maka sudah sepantasnyalah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan; Sehingga telah disebutkan dan dijelaskan dalam posita mengenai perbuatan apa yang mengakibatkan Tergugat III pantas untuk dikualifikasikan sebagai Pihak yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah melakukan perbuatan melawan hukum; Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat III tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Tergugat III yang menyatakan : Bahwa dalam Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak ditemukan dengan jelas berapa luas tanah yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini, Penggugat hanya menerangkan batas – batas obyek sengketa namun tidak dijelaskan secara terang berapa luasan tanahnya. Bahwa dengan tidak dicantumkan luas obyek sengketa dalam perkara ini maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat yang disampaikan terkualifikasi sebagai Gugatan yang kabur dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima, serta terhadap eksepsi dari Tergugat IV yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar hukum (*obscur libel*) sebab : Bahwa dalam positanya Penggugat menyebut obyek SHM No. 08195. Sedangkan secara administratif Tergugat IV melakukan penomoran hak bidang tanah yang telah bersertipikat dengan cara menuliskan nomor hak beserta nama desa letak bidang tanah tersebut. Sedangkan dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas dimana letak tanah SHM No. 08195. Sehingga tidak mungkin Tergugat IV memeriksa SHM No. 08195 di seluruh desa yang berada dalam wilayah Kabupaten Bantul; Maka Majelis akan mempertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam posita 1 (satu) telah menjelaskan tanah yang menjadi objek sengketa, yang mana pada posita tersebut Penggugat telah menyebutkan tanah yang menjadi objek sengketa dengan cara menyebutkan secara Sertifikat Hak Milik atas tanah yang menjadi objek sengketa, serta menyebutkan dengan jelas nomor dan nama yang terdapat pada sertifikat tersebut, selain itu Penggugat juga menyebutkan batas-batas tanah, dengan memperhatikan hal tersebut maka seharusnya tanah yang menjadi objek sengketa dapat diketahui secara jelas dengan memperhatikan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut serta memperhatikan nama yang terdapat pada sertifikat tersebut, dan juga batas-batas tanah yang disebutkan dalam posita tersebut juga menjadikan tanah yang menjadi objek sengketa menjadi jelas;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, berdasarkan pendapat *M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm 450* menjelaskan penerapan mengenai tidak disebutkannya batas-batas dan letak tanah sengketa secara jelas akan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima tersebut tidak tepat dilakukan

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara generalisasi melainkan dilakukan secara kasuistik. Dicontohkan objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat. Dalam contoh kasus yang demikian penyebutan nomor sertifikat secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah, sehingga tidak ada alasan untuk suatu gugatan dapat dikatakan *obscuur libel*; Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat III serta Tergugat IV mengenai gugatan kabur dikarenakan tidak disebutkannya luas dan letak objek sengketa dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pada pokok perkaranya sebagai berikut;

### DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan atau petitum gugatan Penggugat seperti diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pasal 1865 KUHPdt menyebutkan bahwa “ setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut ” ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari perkara ini adalah tuntutan penggugat pada angka 2 yaitu apakah perbuatan para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum ? Maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, konstruksi dari Perbuatan Melawan Hukum ialah;

1. Adanya Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;
2. Perbuatan tersebut melanggar hukum;
3. Mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
4. Kerugian tersebut disebabkan oleh karena perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat;
5. Tergugat dapat dipersalahkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh posita dan petitium Penggugat, maka permasalahan hukum yang utama yang didalilkan oleh Penggugat didalam Gugatannya ialah permasalahan mengenai adanya Akta Kuasa Jual No.07/2014, tanggal 24/12/2014 yang diterbitkan Tergugat II, yang mana menurut Penggugat Akta Kuasa Jual tersebut sebagai Akta Mutlak karena mengandung materi bahwa pemilik tanah selaku "Pemberi Kuasa" (Penggugat) memberi kuasa penuh kepada "Penerima Kuasa" (Tergugat I) untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (*Vervreemden*) dan atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah milik Penggugat, seperti halnya seorang yang berstatus "Pemilik Tanah" kuasa mutlak ini, tidak dapat dicabut kembali, sehingga merupakan penyimpangan Ex Pasal 1813 B.W, dengan demikian Kuasa Jual yang dibuat oleh Tergugat II tersebut bertentangan dengan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 ke-4 KUH Perdata sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan pembuatan akta kuasa jual tersebut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum, dan menuntut agar Akta Kuasa Jual No.07/2014, tanggal 24/12/2014 yang diterbitkan Tergugat II dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Tergugat I di dalam Jawabannya menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No.07/2014 tanggal 24/12/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Merdiah,SH sudah sesuai dengan prosedur hukum dan tidak menyalahi prosedur pembuatan akta dan sudah benar, maka tidak benar kalau Akta Jual Beli No.07/2014 tanggal 24/12/2014 adalah cacat hukum dan merupakan Perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang mempermasalahkan Akta Kuasa Jual No.07/2014 tanggal 24/12/2014, Tergugat II di dalam Jawabannya menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Tergugat II untuk memenuhi permintaan penghadap (masyarakat) membuat akta autentik sesuai dengan maksud dan tujuan penghadap. Apa yang tertuang di dalam Akta Kuasa Jual Nomor 07 tahun 2014, tertanggal 24/12/2014 adalah untuk memenuhi permintaan Penggugat sendiri. Serta Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Tergugat II adalah kuasa mutlak karena Penggugat tidak dapat menyebutkan kata mutlak, unsur-unsur pengertian akta mutlak secara jelas dan tegas seperti yang Penggugat maksudkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No.07/2014 tanggal 24/12/2014 yang telah dibuat oleh Tergugat II sebagai kuasa mutlak Majelis Hakim memberi pertimbangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

terdiri dari dua bagian, yaitu Surat Kuasa Mutlak sebagaimana didalilkan oleh

Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya tidak terdapat peraturan yang secara khusus dan spesifik yang memberikan penjelasan mengenai pengertai kuasa mutlak maupun ketentuan yang melarang kuasa mutlak. Meskipun demikian terdapat beberapa pasal didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dapat memberi penjelasan mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diatur pada Pasal 1792 KUHPerdata bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka ketentuan-ketentuan umum yang mengatur mengenai perjanjian yang terdapat didalam KUHPerdata diberlakukan dan mengikat perjanjian pemberian kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa setidaknya terdapat dua hal utama yang perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian kuasa, yakni materi dari perjanjian/akta pemberian kuasa tersebut dan juga sifat dari perjanjian kuasa;

Menimbang, bahwa memperhatikan materi atau isi dari perjanjian kuasa, maka berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdata perjanjian pemberian kuasa tersebut diklasifikasikan kedalam dua bentuk, yakni pemberian kuasa khusus dan pemberian kuasa umum. Suatu akta pemberian kuasa dikatakan sebagai pemberian kuasa khusus jika materi atau isi dari perjanjian pemberian kuasa tersebut mengatur mengenai hanya satu atau lebih kepentingan tertentu, sedangkan pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk mengurus seluruh kepentingan si pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk perbuatan hukum yang wajib memerlukan atau berdasarkan pada pemberian kuasa khusus adalah tindakan yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Salah satu bentuk perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik adalah menjual barang atau yang menjadi milik atau kepunyaannya. Apabila barang atau benda tersebut akan dijual melalui orang lain, maka orang tersebut hanya berwenang untuk menjual barang atau benda tersebut apabila si pemilik telah memberikan kuasa khusus kepadanya untuk menjual barang tersebut. Hal ini secara tegas diatur didalam Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa;

*" Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk melakukan hipotik diatasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun*

*Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sesuatu perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata tegas”;

Menimbang, bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1796 KUHPdata tersebut, maka dalam hal penerima kuasa diberikan kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yang hanya dapat dilakukan seorang pemilik, salah satu bentuk perbuatan tersebut adalah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, maka jual beli tersebut dapat dilakukan oleh si penerima kuasa jika dilakukan atas dasar pemberian kuasa dari pemilik barang kepada penerima kuasa, dan di dalam perjanjian kuasa tersebut secara tegas disebutkan bahwa penerima kuasa melakukan perbuatan hukum berupa jual beli atas barang-barang milik pemberi kuasa. Jika hal tersebut tidak ada, maka jual beli yang dilakukan oleh penerima kuasa tidak sah secara hukum;

Menimbang, bahwa hal kedua yang harus diperhatikan didalam perjanjian kuasa ialah perjanjian pemberian kuasa tersebut tidak boleh mencantumkan hal-hal yang bertentangan dengan sifat dari perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang. Hal ini secara tegas disebutkan dalam Pasal 1339 KUHPdata, bahwa;

*”Suatu perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan atau undang-undang”*

Menimbang, bahwa salah satu sifat dari perjanjian pemberian kuasa yang diharuskan oleh undang-undang adalah adanya hak dan kebebasan pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya tersebut mana kala hal itu dikehendakinya (Pasal 1813 jo 1814 KUHPdata). Dengan demikian jika didalam suatu perjanjian kuasa terdapat klausul atau kata-kata yang menghilangkan hak pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya, maka perjanjian tersebut telah bertentangan dengan sifat perjanjian kuasa sebagaimana diharuskan oleh undang-undang pada Pasal 1813 jo 1814 KUHPdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No. 07/2014 tanggal 24/12/2014 yang telah diajukan sebagai alat bukti surat P-II, TI-3, TII-1 sebagai suatu kuasa mutlak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan akta kuasa jual tersebut;

Menimbang, sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, bahwa meskipun di dalam KUHPdata tidak disebutkan mengenai pengertian dari kuasa mutlak, akan tetapi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis sebelumnya bahwa perjanjian kuasa tersebut dilarang dan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila di dalam perjanjian tersebut

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat kata-kata yang menyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa. Hal yang sama juga diterangkan oleh ahli yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Taufiq El Rahman, SH, M.Hum yang menyatakan bahwa kuasa mutlak harus dinyatakan secara eksplisit tidak dapat dicabut. Dengan demikian untuk menyatakan suatu perjanjian kuasa sebagai kuasa mutlak ialah dengan memperhatikan isi dari perjanjian kuasa yang secara tegas dan terang menyatakan bahwa pemberi kuasa tidak dapat menarik kembali kuasanya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan seluruh isi dari Akta Kuasa Jual No. 07/2014 (vide bukti P-II, TI-3, TII-1), tidak terdapat klausul atau kata-kata yang menyatakan bahwa Penggugat selaku Pemberi Kuasa tidak dapat atau dilarang mencabut kembali kuasa yang telah diberikannya kepada Tergugat I, dengan demikian secara substansi Akta Kuasa Jual No.07/2014 tidak terbukti sebagai kuasa mutlak, karena tidak terdapat kata-kata yang secara eksplisit menyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat di dalam gugatannya juga menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No. 07/2014 merupakan kuasa mutlak dan bertentangan dengan Intruksi Mendagri No.14 Tahun 1982, terhadap hal tersebut Majelis memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan seluruh isi akta kuasa jual tersebut, terdapat satu klausul yang perlu dipertimbangkan pada huruf b, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penerima Kuasa (Tergugat I) untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (Penggugat) untuk menjual, atau dengan cara lain mengalihkan dan atau melepaskan hak-hak atas tanah, dengan harga, syarat-syarat dan ketentuan yang dianggap baik atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana dari Letter C Kohir No. 270, Persil Nomor : 152b, Kelas P.III ( asal pembagian harta warisan dari Almarhum Mukiyono terhadap SHM 08195/Canden atas nama pemegang hak Jaka Tri Puswantara, SE / vide bukti P-1, TI-4, TII-4 ) yang mana menurut Penggugat pada posita angka 7 (tujuh) menyatakan bahwa akta kuasa jual tersebut sebagai kuasa mutlak yang dilarang pada Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri R.I No.594 Tahun/493/AGR tertanggal 31 Maret 1982;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim klausul huruf b pada akta kuasa jual tersebut, yang menyatakan secara tegas bahwa penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa, berkuasa untuk menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak-hal atas tanah, tidak dapat diklasifikasikan sebagai kuasa mutlak. Sebagaimana yang Majelis telah pertimbangkan pada pertimbangan sebelumnya, bahwa berdasarkan Pasal 1796 ayat (2)

Halaman 38 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

KUHPerdata, kuasa untuk menjual atau perbuatan hukum lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik, dapat dilakukan oleh si penerima kuasa apabila telah secara tegas disebutkan di dalam Perjanjian Pemberian Kuasa yang dalam hal ini adalah untuk mengalihkan dan atau melepaskan hak-hak atas tanah; Dengan demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa dengan mengacu kepada Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdata maka materi atau isi dari Akta Kuasa Jual No. 07/2014 yang memberikan kuasa kepada Tergugat I selaku penerima kuasa untuk menjual atau mengalihkan sebidang tanah sebagaimana yang disebutkan di dalam surat kuasa tersebut, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak dapat diklasifikasikan sebagai suatu perjanjian kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No. 07/2014 yang dibuat oleh Tergugat II bukan merupakan suatu kuasa mutlak, dengan demikian akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terikat pada akta kuasa jual tersebut, sehingga dilanjutkan dengan perbuatan hukum penandatanganan Akta Jual-Beli No.69/2017, Tertanggal 30 Oktober 2017 kemudian dilanjutkan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden atas nama Hj Sarjumi,BA, oleh Tergugat IV, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa Jual No. 07/2014 tidak terbukti sebagai kuasa mutlak maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang telah melakukan jual beli tanah atas dasar Akta Kuasa Jual No. 07/2014 dan tindakan Tergugat II yang telah membuat Akta Kuasa Jual No. 07/2014 tanggal 24/12/2014 serta tindakan Tergugat IV dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden atas nama Hj Sarjumi,BA, tidak termasuk dalam perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; adanya unsur kesalahan; kerugian serta adanya hubungan sebab akibat, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPPdt; Oleh karena itu terhadap petitum angka 2 Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Penggugat angka 3 yang menyatakan untuk membatalkan Akta Kuasa Jual No.07/2014 tertanggal 24 Desember 2014; Akta Jual-Beli No.69/2017, Tertanggal 30 Oktober 2017 dan Sertifikat Hak Milik atas nama Hj Sarjumi, BA, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa Jual No.07/2014 tertanggal 24/12/2014 berdasarkan pertimbangan pada petitum 2 di atas tidak terbukti sebagai kuasa mutlak, sehingga secara hukum Akta Kuasa Jual No.07/2014 tersebut tetap sah dan mengikat bagi para pihak, yang kemudian diikuti dengan perbuatan penandatanganan Akta Jual Beli No.69/2017, tertanggal 30 Oktober 2017 antara Tergugat I dengan Tergugat III di hadapan Tergugat Tergugat II yang kemudian oleh Tergugat IV diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden, Surat Ukur tanggal 15/12/2014 No. 07165/Canden/2014 luas 498 M2 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi, BA (Tergugat III); Dengan demikian terhadap proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi, BA (Tergugat III) telah melalui prosedur yang benar dan sah menurut ketentuan undang-undang dimana menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata menyatakan perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena perjanjian merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu; Dengan demikian terhadap petitum angka 3 Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 Penggugat yang menyatakan bahwa sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No.08195 atas nama Jaka Tri Puswantara,SE/Penggugat sah milik Penggugat, maka sebagaimana pertimbangan pada petitum 3 di atas telah dinyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden, Surat Ukur tanggal 15/12/2014 No. 07165/Canden/2014 luas 498 M2 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi, BA (Tergugat III) telah melalui prosedur yang benar dan sah menurut ketentuan undang-undang, maka pemegang hak milik atas sertifikat tersebut telah beralih dari Jaka Tri Puswantara, SE (Penggugat) kepada Nyonya Hajjah Sarjumi, BA (Tergugat III), berdasarkan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30/10/2017 yang dibuat oleh Ny. Mardiah SH (Tergugat II) Sehingga terhadap petitum angka 4 Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Nyonya Hajjah Sarjumi, BA (Tergugat III) telah dinyatakan sebagai pemegang hak milik yang sah atas Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden, dan secara hukum belum ada peralihan hak milik atas tanah tersebut, maka kepemilikan tanah tersebut masih berada pada Tergugat III sehingga tidak ada kewajiban dari Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada BPN Bantul (Tergugat IV) yang dalam hal ini BPN Bantul selaku Tergugat IV tidak ada pula kewajiban / dasar hukum menyita sertifikat tersebut untuk dihanguskan; Dengan demikian terhadap petitum angka 5 dan 6 Penggugat tersebut patut untuk ditolak;

Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan jumlah total sebesar Rp.1.523.800.000,- (satu milliar lima ratus dua puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah), oleh karena berdasarkan pertimbangan pada petitum angka 2 telah menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak ada perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang merugikan Penggugat baik materiil maupun immateriil, sehingga tidak ada kewajiban secara hukum bagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam membayar kerugian bagi Penggugat, maka terhadap tuntutan ganti rugi Penggugat mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap tuntutan pembayaran pelunasan uang ganti rugi kepada Tergugat I (KSP Syar Madani) sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : Bahwa berdasarkan keterangan saksi Rusdiman, menyatakan bahwa awalnya Penggugat bekerja di KSP Syar Madani, namun terjadi permasalahan, yaitu Penggugat mempunyai beberapa nasabah, namun uang angsuran dari nasabah tersebut tidak disetorkan ke koperasi oleh Penggugat dengan jumlah total ada sekira 25 orang nasabah dengan total uang sekitar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) sampai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dan dari pengakuan Penggugat telah memakai uang Koperasi, namun Penggugat tidak segera mengembalikan uang tersebut karena tidak memiliki uang, kemudian Penggugat menawarkan solusi dengan menawarkan rumah tinggalnya namun ketika rumah belum laku, Penggugat sempat mengangsur ke koperasi dan menjual mobilnya, kemudian disepakati Penggugat bersedia rumahnya dijual dan yang akan membeli adalah Ibu Sarjumi (Tergugat III) dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan setelah dipotong kewajiban untuk koperasi, Penggugat masih menerima sisa Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), dan uang sisa penjualan rumah dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Milu Yuana Darma, menerangkan bahwa setelah terjadi jual beli antara Pak Agus (Tergugat I) dengan Hj. Sarjumi, BA (Tergugat III ), kewajiban Pak Jaka (Penggugat) di koperasi sudah lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Rusdiman dan saksi Muhammad Milu Yuana Darma, dapat diperoleh fakta bahwa

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyataan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I telah selesai dengan dilunasinya kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dengan cara penjualan tanah dan rumah milik Penggugat kepada Tergugat III, sehingga tidak ada lagi kewajiban dari Penggugat untuk membayar pelunasan uang ganti rugi lagi kepada Tergugat I; Dengan demikian terhadap petitum angka 8 Penggugat dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap tuntutan penyitaan berupa sita jaminan (*Conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena di dalam persidangan para Penggugat tidak dapat mengajukan dasar yang dapat menguatkan sangkaannya untuk diletakkan sita terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II, dan selama di persidangan Penggugat juga tidak mengajukan secara jelas obyek sita jaminan yang diajukan, oleh karena di dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat ( *Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi Tahun 2007 hlm. 80*), dengan demikian terhadap petitum angka 9 tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap tuntutan penggugat yang menyatakan putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari pihak para tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena putusan serta merta/putusan yang dapat dilaksanakan lebih dulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 180 HIR/191 ayat (1) RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tanggal 21 Juli 2000, bukanlah merupakan suatu keharusan dan selama pemeriksaan di persidangan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan mendesak, dengan demikian terhadap petitum angka 11 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka petitum angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dan terhadap petitum angka 10 yang menghukum para tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini haruslah ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi di atas, dianggap telah turut dipertimbangkan juga dalam rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa jawaban atas gugatan Konvensi tergugat menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa sebagian pertimbangan yang sudah dipertimbangkan dalam Konvensi, maka dalam Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat maupun saksi yang tidak dipertimbangkan dan tidak sesuai dalam konvensi maupun rekonvensi ini patutlah untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi telah dinyatakan tidak beralasan dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi telah termuat dalam jawaban di dalam konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekonvensi angka 1 yang menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Hubungan hukum jual beli pada dasarnya merupakan salah satu bentuk atau cara perolehan hak milik. Perolehan hak milik dengan cara jual beli adalah sah apabila penyerahan barang yang diperjual belikan tersebut dilakukan oleh orang yang berhak atas benda tersebut (Pasal 584 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa seseorang dinyatakan berhak untuk menyerahkan benda dalam proses jual beli apabila orang tersebut merupakan pemilik yang sah dari benda tersebut atau orang yang menyerahkan benda tersebut bertindak untuk dan atas nama pemilik, berdasarkan suatu surat kuasa khusus yang sah (Pasal 1796 KUHPerdara);

Menimbang, Penggugat Rekonvensi di dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan jual beli tanah dan bangunan seluas 498m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts. Bahwa pada proses jual beli tersebut yang bertindak sebagai penjual adalah Agus Susila (Tergugat I Dalam Konvensi), berdasarkan Akta Jual Beli pada tanggal 30 Oktober 2017 dengan Nomor Akta 69/2017 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT di Kabupaten Bantul bernama Mardiah, S.H;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat TIII-2 berupa Akta Pengikatan Jual Beli antara Agus Susila, S.E bertindak untuk dan atas nama Tn. Jaka Tri Puswantara, S.E dengan Ny. Hajjah Sarjumi BA No. 5 Tanggal 9 Januari 2015, dan bukti surat TIII-3 berupa Akta Jual Beli antara Agus Susila, S.E bertindak untuk dan atas nama Tn. Jaka Tri Puswantara, S.E dengan Ny. Hajjah Sarjumi BA No: 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa selain dari alat bukti surat TIII-2 dan TIII-3, keterangan dari saksi Muhammad Milu Yana Darma yang menerangkan bahwa saksi Muhammad Milu Yana Darma pada saat penandatanganan AJB tersebut terdapat Tergugat Rekonvensi yang turut hadir pada saat pendatangan AJB tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-II berupa Akta Kuasa Jual No: 7/2014 diketahui bahwa Tergugat Rekonvensi telah memberikan kuasa kepada Agus Susila, S.E untuk menjual sebidang tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 08195, dengan demikian perbuatan Agus Susila, S.E yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan seluas 498 m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 08195 kepada Penggugat Rekonvensi dilakukan alas hak yang sah, yakni sebagai penerima kuasa dari pemilik yang sah atas tanah tersebut, dan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1796 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis menyatakan bahwa kedudukan Tergugat I dalam konvensi yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat Rekonvensi dalam proses jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 498 m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 08195 dengan Penggugat Rekonvensi, dilakukan atas dasar alas hak yang cukup dan berkedudukan sebagai orang yang berhak dalam menyerahkan tanah yang diperjanjikan dalam perikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan seluruh isi akta jual beli tersebut maka diketahui bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya telah terdapat kesepakatan untuk menjual

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014, dan kedua belah pihak sama-sama cakap untuk melakukan perbuatan hukum, objek atau hal yang diperjanjikan didalam akta jual beli tersebut berupa satu bidang tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014, dan akta / perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana akta tersebut dibuat oleh PPAT, dengan demikian Majelis menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017, telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan mengikat bagi para pihak, dengan demikian terhadap petitum ke-2 Gugatan Rekonvensi dinyatakan untuk diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-3 yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts, terhadap hal tersebut Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya, bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya Agus Susila S.E terdapat perikatan jual beli tanah sebagaimana yang terdapat pada Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Mardiah S.H, dan Akta Jual Beli tersebut telah dipertimbangkan sebagai akta jual beli yang sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 69/2017 tersebut sah, maka segala sesuatu yang terdapat didalam akta tersebut sah dan mengikat bagi para pihak termasuk di dalam akta tersebut telah disepakati bahwa tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195 dijual dan diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga jual Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Rekonvensi yaitu bukti surat TIII-1 diketahui berdasarkan Akta Jual Beli No. 69/2017 Tanggal 30 Oktober 2017 yang dibuat oleh Mardiah, S.H selaku PPAT, sertifikat hak milik nomor 08195 telah beralih dari Jaka Tri Puswantara Sarjana Ekonomi kepada Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor Of Arts;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014

Halaman 45 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi adalah milik Penggugat Rekonvensi; Dengan demikian terhadap petitum ke-3 Penggugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan; Namun Majelis akan memperbaiki petitum angka 3 yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi sepanjang mengenai penyebutan batas-batas tanah; Oleh karena selama pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan Pemeriksaan Setempat (PS), maka mengenai penyebutan batas tidak dapat diperoleh fakta sesuai dengan keadaan yang sebenarnya ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi pada petitum ke-4 yang memohon untuk Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, terhadap hal tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonvensinya penggugat rekonvensi telah mendalilkan bahwa setelah jual beli dinyatakan selesai, beberapa kali Penggugat Rekonvensi meminta Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya untuk segera dilakukan pengosongan namun Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengindahkan permintaan dari Penggugat Rekonvensi dan sampai Gugatan Rekonvensi ini disampaikan Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi; Dan oleh karena sebagaimana pertimbangan dalam konvensi dan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014, maka Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai alas hak lagi untuk menempati tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi menempati tanah dan bangunan tanpa seijin dari pemiliknya yang sah yaitu Penggugat Rekonvensi, maka sudah barang tentu perbuatan Tergugat Rekonvensi termasuk dalam perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; adanya unsur kesalahan; kerugian serta adanya hubungan sebab akibat, maka perbuatan tergugat rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt; Dengan demikian terhadap petitum rekonvensi angka 4 dinyatakan untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan Majelis pada petitum ke-2 dan ke-3 pada Gugatan Rekonvensi, bahwa berdasarkan pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya sebagaimana yang tertulis pada Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017, maka hak milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas bidang tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195 tersebut beralih dari milik Tergugat Rekonvensi menjadi milik Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts (Penggugat Rekonvensi), hal ini dibuktikan dengan bukti surat Penggugat Rekonvensi berupa bukti surat TIII-3 yang menerangkan bahwa hak milik atas tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195 dimiliki oleh Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts (Penggugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa oleh karena hak milik atas tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi menyerahkan penguasaan tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik No. 08195/Canden kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong, dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa petitum Penggugat Rekonvensi yang meminta untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan penguasaan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa adanya beban apapun di atasnya bila perlu dengan bantuan alat Negara beralasan hukum dan terbukti, sebagaimana petitum angka 5 dinyatakan untuk dikabulkan dengan memperbaiki amar "bila perlu dengan bantuan alat Negara" oleh karena mengenai permasalahan penyerahan/pengosongan obyek sengketa telah diatur tersendiri dalam ketentuan hukum acara eksekusi apabila pihak yang bersangkutan tidak secara sukarela menyerahkan/mengosongkan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap petitum 6 yang menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 40.373.000,- (empat puluh juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI tanggal 25 Maret 1980 No. 906K/Sip/1977 menyatakan : "*Tuntutan ganti rugi tidak dapat dikabulkan karena tidak disertai dengan bukti dan alasan-alasannya*" dan Putusan MA No. 546K/Sip/1970 tanggal 29 Oktober 1970 menyatakan : "*Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan tersebut tidak sah atau tidak sempurna*"; Dan oleh karena di persidangan Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan pembuktian baik surat maupun saksi yang saling menguatkan antara bukti satu dengan yang lain mengenai bentuk dan rincian kerugian materiil dan immaterial yang diderita penggugat, maka terhadap tuntutan ganti rugi Penggugat Rekonvensi mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil sepatutnya untuk ditolak;

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini, maka uang paksa pada dasarnya sebagai upaya bagi salah satu pihak untuk memastikan dan memaksa pihak yang dikalahkan untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan tepat waktu, dan keterlambatan salah satu pihak untuk melaksanakan isi putusan tersebut dinilai dengan besaran biaya yang disebutkan di dalam putusan dan biaya tersebut wajib dibayarkan kepada pihak yang lainnya; Sehingga untuk memberikan kepastian bahwa Tergugat Rekonvensi akan melaksanakan seluruh isi putusan, maka Majelis Hakim menetapkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar dwangsom (uang paksa) namun mengenai besarannya, Majelis Hakim memandang Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) adalah terlalu besar nilainya untuk per-harinya, maka Majelis Hakim menetapkan dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini, dengan demikian terhadap petitum angka 7 dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 8 juga menuntut untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya, maka sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 180 HIR/191 ayat (1) RBg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tanggal 21 Juli 2000, bukanlah merupakan suatu keharusan dan selama pemeriksaan di persidangan Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan mendesak, dengan demikian terhadap petitum angka 8 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka terhadap tuntutan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dikabulkan seluruhnya/dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi tidak dikabulkan seluruhnya/dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah, oleh karena itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang kalah, oleh karena karena itu harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan Pasal-Pasal dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

### M E N G A D I L I

#### **DALAM KONVENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI ;**

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV;

#### **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 9 Januari 2015 dan Akta Jual Beli No. 69/2017 tanggal 30 Oktober 2017;
- Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 08195 Surat Ukur No. 07165/Canden/2014 tanggal 15/12/2014 atas nama Nyonya Hajjah Sarjumi Bachelor of Arts;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan penguasaan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dalam keadaan kosong tanpa adanya beban apapun;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sampai dengan putusan ini dibacakan sebesar Rp. 2.442.000,- (dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Senin tanggal 4 November 2019, oleh kami, EVI INSIYATI, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, KOKO RIYANTO, SH, MH dan AGUS SUPRIYONO, SH, masing-masing selaku Hakim anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 6 November 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim anggota, dan dibantu oleh ANGGORO SETYAWAN, S. Sos, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat IV;

### Hakim-Hakim Anggota

DTO

**KOKO RIYANTO, SH, MH**

DTO

**AGUS SUPRIYONO, SH**

### Panitera Pengganti

DTO

**ANGGORO SETYAWAN, S.Sos, SH**

### Hakim Ketua

DTO

**EVI INSIYATI, SH, MH**

### Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya proses	: Rp. 100.000,-
- Panggilan	: Rp. 2.256.000,-
- Sumpah	: Rp. 40.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- <u>Materai</u>	: Rp. 6.000,- +
J u m l a h	: Rp. 2.442.000,-

(dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Halaman 50 dari 50 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Btl



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

**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)