



**PUTUSAN**

**Nomor : 62/Pdt.G/2014/PN.Btl**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

- 1. Nama : IDA NUR FATIMAH;**  
Tgl. Lahir/ Usia : Bantul, 10 April 1981/33 Tahun;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Grasele, RT. 049, RW. -, Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I.**

- 2. Nama : SUNARNO**  
Tgl. Lahir/ Usia : Bantul, 06 Maret 1984/ 30 Tahun;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Alamat : Grasele, RT. 049, RW. -, Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II.**

Selanjutnya keduanya dalam perkara ini disebut sebagai PARA PENGGUGAT, dan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada EDY AHMAD NURKOJIN, SH dan SURAJI NOTO SUWARNO, SH, *Advokat/ Legal Consultant* Berkantor pada: LAW OFFICE EDY AHMAD NURKOJIN, SH & Partner, yang beralamat di Jl. Nagan Lor, No. 3, Kel. Patehan, Kec. Kraton. Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 15 Nopember 2014 dibawah register Nomor : 176/SK. Pdt/2014/PN.Btl. ;

**MELAWAN**

- 1. Nama : R. AGUS SUTARTO, HS, SE;**  
Tgl. Lahir/ Usia : Yogyakarta, 06 Maret 1976/ 38 Tahun;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

*Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Semarang RT. 001, RW. 008, Desa Sidokarto,  
Kec. Godean, Kab. Sleman;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. Notaris dan PPAT TRI HERYANTO, SH. di Kabupaten Bantul, berkantor  
di alamat Jl. Bantul Km. 5 No. 107, Kweni, Panggungharjo, Sewon, Kab. Bantul  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

dan dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada ANDI  
WIBISONO, SH *Advokat* pada: ANDI WIBISONO, SH & Partner, yang beralamat di  
Jl. Tamansiswa nyutran Gang Permadi MGII/1552A Yogyakarta, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2014 yang telah didaftarkan di kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 20 Nopember 2014 dibawah register Nomor :  
189/SK. Pdt/2014/PN.Btl. ;

Pengadilan Negeri tersebut,

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul tentang  
Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar pula saksi-saksi dari kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 3  
November 2014 dengan nomor registrasi perkara nomor. 62/Pdt.G/2014/PN.Btl,  
telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan fakta yuridis Para Penggugat merupakan Pemilik sah atas  
1 (satu) bidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/  
Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal  
31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I)  
yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul, dengan batas- batas  
sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara : Tanah Sawah Milik Bapak Saebani dan Ibu Romlah;
  - b. Sebelah Timur : Rel Ban Patalan;
  - c. Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Bapak Josentono;
  - d. Sebelah Barat : Jalan Kepundong.

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



2. Bahwa berdasarkan fakta yuridis atassebidang tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Para Penggugat Posita Point 01 tersebut di atas kemudian sekitar tanggal 7 Mei 2014 oleh Para Penggugat dijaminkan kepada Tergugat I atas pinjaman uang total sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan cara pencairan pinjaman secara bertahap,yaitu:
  - a. Tahap Pertama di Kantor PPAT/Notaris Kabupaten Bantul Tri Heryanto,SH (Tergugat II) pada tanggal 7 Mei 2014, sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
  - b. Tahap Kedua di Rumah/ Kantor Kembang Motor milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Godean Km. 8 No. 1 Yogyakarta, pada tanggal 8 Mei 2014 sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah);dengan masa perjanjian lisan selama paling cepat 1 (satu) bulan atau paling lambat 3 (tiga) bulan atau sampai dengan tanggal 9 Agustus 2014 akan ditebus oleh Para Penggugat;
3. Bahwa atas kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat I kemudian tanggal 7 Mei 2014 Para Penggugat bersama dengan Tergugat, dll bersama- sama menghadap kepada PPAT/Notaris Kabupaten Bantul Tri Heryanto,SH (Tergugat II) untuk dibuatkan Pengakuan Hutang,Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH (Penggugat I), namun oleh karena ada syarat- syarat yang kurang kemudian penandatanganan ditunda dan hanya dilaksanakan penyerahan pencairan Tahap Pertama Tergugat I kepada Para Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah)dan atas Pencairan Pertama kemudian uang tersebut oleh Para Penggugat digunakan menebus Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH (Penggugat I);
4. Bahwa kemudian besok harinya tanggal 8 Mei 2014 Para Penggugat kembali menghadapdi Kantor PPAT/Notaris Kabupaten Bantul Tri Heryanto,SH (Tergugat II)dan dilaksanakan penandatanganan 3 (tiga) surat yaitu surat Pengakuan Hutang, surat Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan surat Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH dimana penandatanganan tersebut tidak dilakukan bersama- sama dengan Tergugat I dan Para Pengugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH kepada Tergugat II sebagai jaminan atas kesepakatan hutang dan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH dalam penguasaan Tergugat II;

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2014 penandatanganan 3 (tiga) surat yaitu surat Pengakuan Hutang, surat Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan surat Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH yang hadir hanya Para Penggugat, serta penandatanganan dilakukan diruangan Bapak Tri Heryanto,SH yang pertama Penggugat II dan Penggugat I menunggu diluar dan dilanjutkan Penggugat I dan Penggugat II menunggu diluar dan oleh PPAT/Notaris Kabupaten Bantul Tri Heryanto,SH (Tergugat II) tidak menjelaskan terlebih dahulu mengenai 3 (surat) surat tersebut dan tidak memberi kesempatan Para Penggugat untuk membaca dan mempelajari karena yang disodorkan Tergugat II kepada Para Penggugat adalah lembar yang untuk ditandatangani dan tidak dalam 1 (satu) bandel, dan Para Penggugat disuruh langsung tanda tangan serta cap jempol, kemudian setelah Para Penggugat selesai tanda tangan pada 3 (tiga) surat tersebut Tergugat II memberikan surat pengantar tertanggal 8 Mei 2014 kepada Para Penggugat untuk dibawa kepada Tergugat I agar dilaksanakan pencairan Tahap Kedua sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan Tergugat II tidak memberikan salinan ketiga surat tersebut kepada Para Penggugat. Bahwa diketahui pencairan Tahap Kedua dan penandatanganan surat Pengakuan Hutang, surat Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan surat Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH tidak dilaksanakan dihadapan Tergugat II, serta Tergugat II juga tidak menjelaskan dan memberikan kesempatan untuk mempelajari maksud dan isi ketiga surat tersebut adalah tidak sesuai dan melanggar ketentuan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
6. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2014 setelah penandatanganan 3 (tiga) surat sebagaimana Posita 05 (kelima) diatas dengan membawa surat pengantar tertanggal 8 Mei 2014 dari Tergugat II kemudian Para Penggugat langsung menuju ke Rumah/ Kantor Kembang Motor milik Tergugat I yang beralamat di Jalan Godean Km. 8 No. 1 Yogyakarta untuk mengambil Pencairan Keduasebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dan sesampainya disana kemudian oleh Tergugat I menyodorkan dan menyuruh Para Penggugat untuk menandatangani dan cap jempol sebanyak 5 (lima) lembar kwitansi Kembang Motor, dimana kemudian Para Penggugat menandatangani dan cap jempol 2 (dua) kwitansi Tertanggal 7 Mei 2014 sebagai pencairan pertama sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah), 2 (dua) kwitansi Tertanggal 10 Mei 2014 (secara *de facto* Para Penggugat datangke Rumah/ kantor Tergugat I tanggal 8 Mei 2014) sebagai pencairan Tahap Kedua sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) namun kemudian diketahui tulisan nominal dalam kwitansai tersebut berbubah menjadi sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dan 1 (satu) kwitansi yangkosong hanya dicap jempol dan tanda tangan Para Penggugat;

7. Bahwa setelah pencairan Tahap Kedua pada tanggal 8 Mei 2014 di Rumah/ Kantor Tergugat I sebagaimana Posita 06 (Keenam) diatas sebesar Rp. 35.000.000,- Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), kemudian pencairan Tahap Kedua yang diterima Para Penggugat dipotong biaya- biaya sebagai berikut :

- a. Biaya materai di Tergugat I, sebesar Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);
- b. Potongan pinjaman 10 % untuk pemilik dana, sebesar Rp. 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- c. Potongan Komisi untuk Tergugat I, sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah);
- d. Potongan makelar/ penyambung, sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah);
- e. Biaya Balik Nama untuk Tergugat II, sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah);

Jumlah Potongan yang ditanggung Para Penggugat sebesar Rp. 28.570.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah);

8. Bahwa seluruh potongan huruf a sampai dengan d pada Posita 7 (Ketujuh) diatas telah dilakukan di Rumah/ Kantor Tergugat I, sedangkan potongan pada huruf e Posita 7 (Ketujuh) diatas diserahkan oleh Penggugat I pada tanggal 9 Mei 2014 di kantor Tergugat II dan diterima langsung oleh Bapak Tri Heryanto, SH, dan saat itu Tergugat II berpesan kepada Penggugat I sebagaimana perjanjian lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat I ini harus sudah lunas paling cepat 1 (satu) bulan dan paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal sekarang 9 Mei 2014;
9. Bahwa kemudian sekitar bulan Juli 2014 karena telah memiliki uang Para Penggugat berniat menebus Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul yang dijaminan kepada Tergugat I berdasarkan perjanjian lisan yang berlaku hingga 9 Agustus 2014, namun Tergugat I menolak dengan alasan tidak ada perjanjian hutang piutang dan

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi yang selama ini dilakukan Para Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli;

10. Bahwa besoknya setelah dari Rumah/ Kantor Tergugat I yang masih bulan Juli 2014 Para Penggugat datang untuk meminta kejelasan kepada Tergugat II terkait perjanjian hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I, namun Tergugat II tidak menjelaskan dan kemudian memberikan copyan Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan isinya Para Penggugat kaget karena nominal yang dinyatakan tidak sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana yang diterima Para Penggugat setelah dikurangi potongan- potongan namun dibeli sebesar Rp. 225.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) hal tersebut sebagaimana perubahan kwitansi yang ditulis Para Penggugat sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan diberikan copyan Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH dan tidak memberikan surat Pengakuan Hutang;
11. Bahwa berdasarkan fakta Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul saat ini dalam penguasaan Tergugat II, namun secara *de facto* dan *de jure* masih atas nama Penggugat I dan tanah sawah tersebut masih dalam Penguasaan, Pengelolaan, Pemeliharaan dan Perawatan Para Penggugat, karena memang secara *de facto* tanah sawah tersebut benar-benar milik Para Penggugat yang dijadikan Jaminan atas hutang Para Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan harga secara wajar untuk tanah sawah di wilayah Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul yang dijadikan jaminan Para Penggugat pada Tergugat I adalah mencapai harga ±Rp 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) sehingga memang secara logika sangatlah tidak wajar transaksi jual beli yang diakui Tergugat I terhadap Para Penggugat dengan harga sangat murah dan jauh dari nilai kewajaran adalah sesungguhnya hubungannya adalah perjanjian hutang piutang dan bukan jual beli karena memang secara *de facto* tanah sawah tersebut benar-benar dijadikan Jaminan atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I;

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



13. Bahwa merujuk pada posita Gugatan Para Penggugat yang diformulasikan pada posita Point 02, 03, 04, 05 dan 06 dapat dikonklusikan bahwa Hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat dilandasi dengan suatu Perjanjian yang dibuat berdasarkan unsur-unsur penyalahgunaan keadaan atau Perjanjian Bermasalah (*Misbruik Van Omstandigheden*) karena substansinya sangat bertentangan dengan normatif yuridis serta Para Penggugat tidak bisa berbuat banyak/melakukan keberatan-keberatan dan hanya menurut untuk membubuhkan tanda tangan pada surat-surat yang telah dipersiapkan dan kwitansi-kwitansi oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian konsekuensi yuridisnya Perjanjian tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM atau setidaknya Surat Perjanjian tersebut tidak mempunyai Kekuatan Hukum karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.
14. Bahwa alas hak peralihan Hak atas tanah sangatlah mutlak diaplikasikan baik secara normatif yuridis maupun secara kebenaran fakta yuridis, bukan semata-mata secara formalitas untuk menjadikan dasar peralihan hak atas tanah karena jika hal tersebut tidak diaplikasikan secara benar dan tepat, maka akan merugikan salah satu pihak, dalam *In Casu* Perkara *a quo* transaksi yang diakui jual beli oleh Tergugat I dengan Para Penggugat hanyalah mengedepankan azas formalitas semata sehingga secara normatif seolah-olah telah terpenuhi semua persyaratan peralihan Hak atas tanah dari Para Pengugat kepada Tergugat, namun secara fakta yuridis transaksi tersebut adalah perjanjian hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul, sehingga Para Penggugat sangatlah dirugikan akibat tidak dapat ditebusnya tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul dimaksud,
15. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang menolak dan menghalangi itikad baik Para Penggugat untuk menyelesaikan hutang piutang dan menebus jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I dihukum untuk menerima



pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan bunga menurut hukum sebesar 5 % (lima persen)/ bulan atau sebesar Rp. 18.750.000,- (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah yang seluruhnya pengembalian pinjaman sebesar Rp. 143.750.000,- (seratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atas tebusan dari Para Penggugat;

16. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I sebagaimana Posita 15 (kelima belas) tersebut adalah perbuatan dengan maksud memiliki dengan melawan hak dan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menguasai, memanfaatkan, dan selalu beritikad baik untuk berupaya menebus sejak bukan Juli 2014, maka sudah sepantasnyalah kalau Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat;

17. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam Posita 16 (keenam belas) diatas adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil, Para Penggugat telah mengeluarkan biaya yang digunakan untuk berupaya agar dapat menyelesaikan hutang piutang dan menebus jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat-I) yang terletak di Desa Patalan, Kec. Jetis, Kab. Bantul dengan baik- baik kepada Tergugat I, hingga berjumlah sekitar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

18. Bahwa dikarenakan hubungan Hukum antara Para Penggugat dengan TergugatI Cacat Hukum, maka peristiwa hukum dengan lahirnya Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH (Penggugat I) secara yuridis melanggar ketentuan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka berakibat hubungan hukum yang terbentuk antara Para Penggugat dengan Tergugat I dalam peristiwa Hukum peminjaman uang dengan jaminan dikualifikasikan mengandung unsur cacat hukum, yang berakibat Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH (Penggugat I) yang dibuat Tergugat II secara yuridis BATAL DEMI HUKUM





atau dikualifikasikan tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat dan sudah sepantasnya Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH (Penggugat I) yang dijadikan jaminan atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I yang saat ini ada dalam penguasaan Tergugat II dikembalikan kepada pihak yang paling berhak yaitu Para Penggugat dalam kondisi tanpa syarat dan bebas beban apapun;

19. Bahwa karena adanya kekhawatiran Para Penggugat terhadap Para Tergugat untuk mengalihkan dan memindahkan kepada Pihak Lain, maka pantas dan patut apabila Para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa tanah sawah sebagaimana Posita 1 (kesatu) diatas;
20. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;
21. Bahwa sebelum gugatan diajukan Para Penggugat telah berulang kali mengajak Tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, akan tetapi Tergugat I tidak pernah menanggapi serius bahkan cenderung tidak mau menyelesaikan masalah ini;
22. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah serius untuk menyelesaikan, maka tiada jalan lain kecuali menyerahkan perkara ini kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memeriksa, dan memutus perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Para Penggugat Mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam GUGATAN ini dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat merupakan Pemilik sah atas sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat I);
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan dengan maksud memiliki dengan melawan hak dan menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat;

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



4. Menyatakan secara hukum bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 dan Pembatalan Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 atas Sertifikat Hak Milik No. 06531/ Patalan atas nama IDA NUR FATIMAH dibuat dihadapan Tergugat II secara yuridis dikualifikasikan tidak sah secara Hukum, maka BATAL DEMI HUKUM, atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran tebusan sebesar Rp. 143.750.000,- (seratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dari Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II atau yang menguasai untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 06531/ Patalan, Luas 1.059 M<sup>2</sup> Nomor Surat Ukur. 05031/ Patalan/ 2007, tertanggal 31-10-2007 atas nama Sertifikat Hak Milik IDA NUR FATIMAH (Penggugat I) kepada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
9. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat;
10. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Bilamana yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak datang menghadap di persidangan, yaitu EDY AHMAD NURKOJIN, SH dan SURAJI NOTO SUWARNO, SH selaku Kuasa para Penggugat, dan Andi Wibisono SH selaku Kuasa para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim Mediator Sdr. INTAN TRI KUMALASARI, SH guna memfasilitasi menuju perdamaian, sesuai dengan Surat Penetapan nomor. 62/Pen.Pdt.G/2014/PN.Btl, tertanggal 20 November 2014, akan tetapi sesuai dengan laporan Hakim Mediator



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 25 November 2014, proses mediasi antara para pihak telah gagal dan tidak tercapai perdamaian.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian/mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membaca surat gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim menyatakan bahwa maksud dan isinya tetap dipertahankan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah mengajukan jawaban sekaligus mengajukan gugatan reconpensi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. Dalam Konpensi

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan kebenarannya atas bukti-bukti yang otentik di dalam jawaban ini.
2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada dan didukung alat bukti yang otentik, bahwa apa yang disampaikan oleh Para Penggugat adalah penuh kebohongan dan rekayasa belaka serta memutarbalikkan fakta yang ada, mengapa demikian, karena fakta yang sebenarnya adalah bahwa Para Penggugat sama sekali tidak ada kesepakatan hutang piutang uang dengan jaminan sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Patalan dengan Tergugat I yang ada adalah adanya kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah sawah di Patalan Bantul dengan nomor Sertifikat Hak Milik No.06531/Patalan seluas 1.059 m<sup>2</sup> atas nama Ida Nur Fatimah, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 dengan kesepakatan harga Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
3. Bahwa dengan telah disepakatinya harga jual beli tersebut di atas oleh kedua belah pihak maka pada tanggal 6 Mei 2014 kedua belah pihak menghadap ke Notaris/PPAT Bantul yang bernama Tri Heryanto, S.H. yang dalam perkara ini sebagai Tergugat II untuk merealisasi transaksi jual beli atas sebidang tanah sawah seluas 1.059 m<sup>2</sup> di desa Patalan atas nama Ida Nur Fatimah tersebut, akan tetapi dikarenakan belum terpenuhinya persyaratan yaitu bahwa sertifikatnya masih berada di notaris lain yang menurut Para Penggugat untuk mengambil/menebus Sertifikat Hak Milik No-06531/Patalan atas nama Ida Nur Fatimah, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 seluas 1.059 m<sup>2</sup> memerlukan dana sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta

Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



rupiah) untuk itu atas saran Tergugat II yaitu bahwa Tergugat I diminta terlebih dahulu memberikan uang sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk mengambil sertifikat tersebut di atas. Bahwa atas saran Tergugat II tersebut maka antara Para Penggugat dan Tergugat I bersepakat dan setuju bahwa Tergugat I akan memberikan uang sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat sebagai uang tanda jadi tahap pertama pembelian atas sebidang tanah sawah tersebut di atas atas nama Ida Nur Fatimah keesokan harinya.

4. Bahwa keesokan harinya tepatnya pada tanggal 7 Mei 2014 kedua belah pihak bertemu di Bank Rakyat Indonesia Cabang Bantul yang mana Tergugat I ditemani oleh istrinya yang bernama R.A. Netti Diana Mahasari AS.SE dan Bapak Wandu staf dari pada Notaris/PPAT Tri Heryanto/Tergugat II untuk mengambil uang sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Setelah uang tersebut diambil maka uang sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) tersebut dititipkan kepada Bapak Wandu/staf Kantor Tergugat II untuk diminta oleh Tergugat I ikut mengambil/menebus sertifikat atas nama Ida Nur Fatimah di notaris lain di Bantul karena Tergugat I ada keperluan lain yang tidak bisa ditinggalkan.
5. Bahwa pada sore hari itu juga tanggal 7 Mei 2014 Para Penggugat datang ke rumah Tergugat I ditemani oleh Bapak Wandu dan seseorang yang Tergugat I tidak kenal yang mana tujuan kedatangannya adalah untuk membicarakan kelanjutannya sekaligus pelunasan jual beli tanah milik Para Penggugat tersebut di atas. Singkat cerita bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah sawah seluas 1.059 m<sup>2</sup> milik Para Penggugat atas nama Ida Nur Fatimah yang terletak di Patalan dengan nomor Sertifikat Hak Milik No.06531/Patalan, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 dengan harga Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan telah dibayarkan tahap pertama/tanda jadi sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 7 Mei 2014 oleh Tergugat I dan istri Tergugat I yang bernama R.A. Netti Diana Mahasari AS.SE. (Bukti T.I.1)
6. Bahwa untuk selanjutnya kedua belah pihak telah setuju pelunasan kekurangan sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) atas pembelian tanah tersebut di atas adalah pada tanggal 10 Mei 2014, maka sesuai dengan kesepakatan tersebut pada tanggal 10 Mei 2014 Para Penggugat datang ke rumah Tergugat I di Desa Semarangan Rt/Rw 001/008 Sidokarto, Godean, Sleman yang rumah tersebut sekaligus tempat usaha



Tergugat I ditemani seseorang yang Tergugat I tidak kenal, dan pada saat itu juga Tergugat I membayar pelunasan sebesar Rp 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat melalui istri Tergugat I atas pembelian sebidang tanah sawah Sertifikat Hak Milik No.06531/Patalan seluas 1.059 m<sup>2</sup>, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 atas nama Ida Nur Fatimah. (Bukti T.I.2)

7. Bahwa Para Penggugat di dalam posita gugatan poin 5 nya tidak benar sama sekali dan sangat mengada-ada, membalikkan fakta serta penuh rekayasa yang dilandasi dengan kebohongan semata, karena faktanya adalah yang ada hanyalah surat/akta perikatan jual beli No.6 tertanggal 10 Mei 2014 dan surat/akta No.07 tertanggal 10 Mei 2014 tentang kuasa untuk menjual yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Kabupaten Bantul yang bernama Tri Heryanto, S.H./Tergugat II yang mana oleh Notaris/PPAT Tri Heryanto, S.H./Tergugat II kedua surat/akta tersebut di atas telah dibacakan di hadapan kedua belah pihak baik Para Penggugat maupun Tergugat I. Sehingga dengan jelas disini Para Penggugat adalah pembual besar, apalagi di dalam kedua akta/surat tersebut di atas tertera dengan jelas kata-kata telah menghadap dsb... (Bukti T.I.3)
8. Bahwa di dalam posita poin ke 7 gugatan Para Penggugat sangatlah mengada-ada tanpa adanya bukti otentik yang mana Para Penggugat bertujuan ingin mencari keuntungan sebesar-besarnya dengan cara membalikkan fakta yang ada karena seluruh biaya jual beli sebidang tanah milik Para Penggugat tersebut di atas dibayar oleh Tergugat I padahal seharusnya menjadi beban kedua belah pihak, ini nantinya akan Tergugat I tuntutan di dalam gugatan balik (Rekonpensi).
9. Bahwa di dalam posita poin ke 8 dalam gugatan Para Penggugat dengan tegas Tergugat II membantah/menolaknya karena Tergugat II tidak pernah sama sekali mengucapkan/berpesan kepada Para Penggugat dan Tergugat I tentang perjanjian lisan hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I, yang jelas Tergugat II hanyalah menjalankan tugas sesuai kewenangannya berdasarkan kebenaran dan kenyataan yang ada yaitu membuat 2 (dua) akta/surat yaitu akta perjanjian jual beli No. 6 tertanggal 10 Mei 2014 dan akta No.07 tertanggal 10 Mei 2014 akta kuasa untuk menjual.
10. Bahwa benar sekali Tergugat I menolak dengan tegas atas keinginan Para Penggugat untuk menebus kembali tanah milik Para Penggugat tersebut di atas sekitar Bulan Juli 2014, hal tersebut dikarenakan beberapa pertimbangan/alasan yaitu :





- 1) Tidak adanya perjanjian hutang piutang dan untuk menebus kembali, yang ada adalah perjanjian jual beli.
- 2) Para Penggugat datang ke rumah Tergugat I dengan cara kasar, memaksa dsb... yang membuat Tergugat I tercemar nama baiknya di hadapan orang banyak mengingat rumah Tergugat I juga merupakan tempat usaha/mencari makan yaitu jual beli sepeda motor dan mobil.
11. Bahwa Para Penggugat di dalam posita poin 12 gugatannya mengatakan harga tanah tersebut di atas bisa mencapai Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sungguh fantastik sekali, bermimpi di dalam tidurnya di siang bolong yang mana yang akan beli adalah malaikat penolong dalam mimpinya, bagaimana tidak sudah sertifikatnya digadaikan di notaris lain sebelumnya, tanahnya berupa tanah sawah di desa Bantul lagi yang semua orang tahu daerah jalur gempa. (Berterima kasihlah kepada Tergugat I ya).
12. Bahwa untuk poin ke 16,17 dan poin ke 18 posita gugatan Para Penggugat, Tergugat I menolak dengan tegas karena tuntutan Para Penggugat tersebut tidak masuk akal, kurang waras dan mencerminkan Para Penggugat adalah jenis orang yang rakus harta justru sebaliknya Tergugat I lah yang akan menuntut balik terhadap Para Penggugat baik secara materiil maupun imateriil di dalam gugatan balik (Rekonpensi).
13. Bahwa di dalam posita poin 19 gugatan Para Penggugat kelihatan sekali suatu permohonan yang mustahil, hal tersebut dikarenakan dengan melawan hukum dan cara-cara yang tidak wajar dengan seenaknya salah satu Penggugat (Ida Nur Fatimah) telah memblokir Sertifikat Hak Milik tersebut di atas di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bantul sehingga Tergugat I sangatlah dirugikan karena proses balik namanya tidak bisa berlanjut, dengan demikian akan Tergugat I tuntutan.
14. Bahwa oleh karena sama sekali tidak terdapat alasan dan bukti-bukti yang kuat sebagai pendukung sudah sepantasnyalah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak mengabulkan/setidak-tidaknya menolak permohonan Para Penggugat atas sita jaminan dan putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti Verzet, Banding dan Kasasi.

## B. Dalam Rekonpensi

1. Bahwa apa yang telah diuraikan secara tegas dan jelas di dalam kompensasi mohon dimasukkan di dalam Rekonpensi.



2. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat I konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Para Penggugat Konpensi disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa sebenarnya Penggugat Rekonpensi adalah tipe orang yang sangat menghargai dan menghormati orang lain karena Penggugat Rekonpensi merupakan keluarga terpandang dan terhormat di daerahnya akan tetapi di dalam persoalan ini karena Para Tergugat Rekonpensi sudah mempermalukan dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonspensi dan ternyata Para Tergugat Rekonspensi adalah tipe orang yang arogan, mau menang sendiri dan rakus akan harta serta orang yang tidak punya rasa terima kasih telah dibantu maka dengan terpaksa dan harus demi mengembalikan nama baik dan kehormatan serta harkat dan martabatnya, Penggugat Rekonpensi melakukan gugatan balik/Rekonpensi terhadap Para Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa apalagi berkali-kali Para Tergugat Rekonpensi datang ke rumah Penggugat Rekonpensi dengan marah-marah dan membuat keributan padahal sudah dijelaskan di atas bahwa rumah Penggugat Rekonpensi juga merupakan tempat usahanya sehingga bagaimana rasa malunya Penggugat Rekonpensi dengan para pengunjung, pernah suatu waktu Para Tergugat Rekonpensi ribut sendiri di tempat Penggugat Rekonpensi padahal waktu itu masih ramai-ramainya pengunjung yang ingin/mau beli sepeda motor, maka untuk menjaga suasana, Para Tergugat Rekonpensi disuruh pergi dengan sopan oleh Penggugat Rekonpensi.
5. Bahwa disamping Penggugat Rekonpensi tercemar nama baiknya dan keluarganya Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian materiil yang sangat besar akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang secara melawan hukum dan seenaknya sendiri secara tidak pantas dengan melanggar norma-norma yang ada di dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga sudah dengan sepantasnyalah apabila Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun imateriil kepada Para Tergugat Rekonpensi, karena dengan jelas akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi seperti tersebut di atas Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan.
6. Bahwa untuk itu maka Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Para Tergugat Rekonpensi akibat perbuatannya sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil : akibat diblokirnya Sertifikat Hak Milik sebidang tanah sawah No.06531/Patalan seluas 1.059m<sup>2</sup>, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 atas nama Ida Nur Fatimah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bantul oleh Ida Nur Fatimah salah



satu Tergugat Rekonpensi tersebut dengan cara tidak wajar dan melawan hukum maka Penggugat Rekonpensi mendapat kerugian uang sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) karena tanah tersebut di atas sudah ada yang beli seharga Rp 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan telah memberi uang muka tanda jadi sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan demikian karena proses balik namanya tidak bisa akibat diblokir oleh Ida Nur Fatimah maka jual beli tersebut batal dan uang muka/tanda jadi tersebut harus dikembalikan oleh Penggugat Rekonpensi kepada pembeli 2x lipat yaitu Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga kerugian tersebut adalah keuntungan penjualan tanah tersebut di atas Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena batal harus mengembalikan 2x lipat uang muka sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yaitu Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) jadi Penggugat Rekonpensi nombok Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Total Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Biaya advokat sebesar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah). Jadi, total kerugian materiil Penggugat Rekonpensi adalah Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ditambah Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) adalah Rp 97.000.000,- (sembilan puluh tujuh juta rupiah).

- b. Kerugian imateriil : akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi dan keluarga yang merupakan orang-orang terpandang dan terhormat atas tindakan arogansinya dengan selalu membuat keributan di rumah Penggugat Rekonpensi sekaligus tempat usahanya dengan melanggar norma-norma yang ada membuat usaha jual beli sepeda motor dan mobil menjadi berkurang jauh hasilnya karena Penggugat Rekonpensi beserta keluarga dianggap penipu yang mana dari Bulan Mei 2014 sampai Bulan November 2014 Penggugat Rekonpensi mengalami penurunan hasil penjualan sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sehingga sudah sepantasnya Penggugat Rekonpensi menuntut kepada Para Tergugat Rekonpensi untuk kerugian imateriil sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Untuk itu maka ganti rugi yang dituntut Penggugat Rekonpensi kepada Para Tergugat Rekonpensi baik secara materiil dan imateriil adalah Rp 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah).

7. Bahwa dikarenakan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No.06531/Patalan seluas 1.059 m<sup>2</sup> atas nama Ida Nur Fatimah, surat ukur



No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 melawan hukum Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bantul maka sudah seharusnya Para Tergugat Rekonsensi untuk mencabut pemblokiran Sertifikat tersebut di atas.

8. Bahwa untuk menjamin atas seluruh pembayaran ganti rugi baik secara materiil dan imateriil sebesar Rp 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) untuk Penggugat Rekonsensi daripada Para Tergugat Rekonsensi lari dari tanggung jawab maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan atas barang-barang yang akan Penggugat Rekonsensi mohonkan lewat permohonan tersendiri untuk Para Tergugat Rekonsensi.
9. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi ini didukung oleh adanya bukti-bukti yang otentik dan alasan yang kuat sehingga cukup kuat kiranya bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti Verzet, Banding dan Kasasi (*Uit Voerbaarr bij Vooraad*).

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas dan adanya bukti-bukti otentik, sudilah kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **PRIMAIR**

Dalam Kompensi :

- Menolak/tidak menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul.

Dalam Rekonsensi :

- Untuk menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonsensi.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.
- Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar sekuruh ganti rugi baik secara materiil dan imateriil sebesar Rp 297.000.000,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonsensi 7 hari setelah putusan ini dijatuhkan.
- Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonsensi untuk mencabut pemblokiran Sertifikat Hak Milik No.06531/Patalan seluas 1.059 m<sup>2</sup> atas nama



Ida Nur Fatimah, surat ukur No.05031/Patalan/2007 tertanggal 31-10-2007 di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bantul 3 (tiga) hari setelah putusan ini dijatuhkan.

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul.
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain seperti Verzet, Banding dan Kasasi (*Uit Voerbaarr bij Voorraad*).

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban dari para Tergugat tersebut, para Penggugat telah mengajukan Replik yang disampaikan secara tertulis yang pada pokoknya kesemuanya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka dengan merujuk Berita acara selengkapnya mengenai Replik dimaksud telah dianggap tercantum dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, para Tergugat mengajukan Duplik yang disampaikan secara tertulis yang pada pokoknya kesemuanya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka dengan merujuk Berita acara selengkapnya mengenai Replik dimaksud telah dianggap tercantum dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tetap pada segala dalil-dalil gugatannya dan guna mendukung serta mempertahankan dalil-dalil gugatannya tersebut telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy sertifikat hak milik no.06531 Desa Patalan nama pemegang hak IDA NUR FATIMAH, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy perikatan jual beli nomor:06 bermeterai cukup, copy dari foto copy selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy kuasa menjual nomor:07 bermeterai cukup, copy dari foto copy selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy reporter/buku besar pada kantor Notaris & PPAT Kab.Bantul Tri Heryanto,SH bermeterai cukup,sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda bukti P.4;





5. Foto copy buku tamu pada kantor Notaris & PPAT Kab.Bantul Tri Heryanto,SH, bermeterai cukup, foto copy dari foto dokumen selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Foto copy kwitansi tertanggal 7 Mei 2014, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Foto copy surat pengantar pencairan dari Notaris Tri Heryanto,SH tertanggal 8 Mei 2014, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Foto copy kwitansi tertanggal 8 Mei 2014, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Foto copy kwitansi tertanggal 9 Mei 2014, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Foto copy surat permohonan pengecekan sertifikat dari Kantor Notaris Tri Heryanto,SH, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.10;
11. Foto copy surat permohonan menanggihkan/menghentikan perbuatan hukum apapun dalam bentuk peralihan apapun atas sertifikat hak milik no.06531/Patalan, bermeterai cukup, tidak ada aslinya selanjutnya diberi tanda P.11;
12. Foto copy tanda terima permohonan penganguhan SHM 06531/Patalan, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.12;
13. Foto copy tanda terima permohonan penganguhan SHM 06531/Patalan, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.13;
14. Foto copy surat keterangan harga tanah yang dikeluarkan Lurah Desa Patalan tertanggal 22 Oktober 2014, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda P.14;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bermeterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti sah di persidangan;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut :

1. **R.HARJO HARTONO/R.SUDIHARJO**, dengan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi menjadi lurah Desa Patalan sejak tahun 2012.
  - Bahwa Penggugat I pernah mengatakan kepada saksi kalau tanahnya menjadi sengeкта.
  - Bahwa Penggugat I pernah datang menemui saksi di kantor lurah untuk meminta surat keterangan tafsiran harga tanah.



- Bahwa setahu saksi, obyek sengketa adalah tanah sawah di Jalan Parangtritis arah ke Pundong tetapi saksi tidak tahu luasnya dan batas-batasnya.
- Bahwa setelah saksi mencari informasi dari lingkungan sekitar tafsiran harga tanah di desa patalan antara Rp.500.000,- per meter sampai dengan Rp.600.000,- per meter;
- Bahwa tafsiran harga tanah disekitar obyek sengketa, tafsiran harga tanah di wilayah itu kurang lebih Rp.700.000,- per meter;
- Bahwa bu Ida/Penggugat I meminta surat tafsiran harga tanah, katanya untuk pinjaman atau untuk pengajuan kredit.
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat tanah sengketa.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggarap sawah tersebut.
- Bahwa tanah obyek sengketa sudah bersertipikat atas nama Ida Nur Fatimah.
- Bahwa setahu saksi peralihan kepemilikan tanah tidak melalui Desa kecuali warisan.
- Bahwa pada waktu itu yang tanda tangan dalam surat keterangan tafsiran harga tanah adalah Pak Carik dan surat bisa ditanda tangai saksi sebagai lurah atau pak carik desa.
- Bahwa saksi tidak tahu ada peraturannya atau tidak mengenai dibuatnya surat keterangan tafsiran harga tanah tersebut.

Atas keterangan saksi, pihak kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi ETY YULIHARTATI , dengan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi sehari-hari bekerja di Kantor Pertanahan Kab.Bantul sebagai Kasubsi Perkara sejak tanggal 19 Agustus 2013 sampai dengan sekarang.
- Bahwa ruang lingkup job diskripsi sebagai Kasubsi Perkara adalah menangani perkara pertanahan yang masuk ke Kantor Pertanahan yaitu apabila Kantor Pertanahan ikut sebagai pihak dalam sengketa.
- Bahwa pada tanggal 5 November 2014 Ida Nur Fatimah dan Sunarno datang ke Kantor Pertanahan Bantul untuk mengajukan surat permohonan pemblokiran atas tanah hak milik di Patalan Kel.Jetis Kab.Bantul.
- Bahwa prosedur pemblokiran adalah dengan mengajukan surat permohonan dengan dilampiri surat gugatan yang sudah diregister oleh Pengadilan.



- Bahwa saksi melakukan kroscek dengan buku tanah yakni data-data dalam buku tanah dan kalau sudah diblokir tidak bisa di balik nama.
- Bahwa permohonan balik nama sertifikat tanah adalah kepada R.Agus Sutarto.
- Bahwa permohonannya tanggal 17 Oktober 2014.
- Bahwa pemblokiran sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap
- Bahwa setahu saksi, BPN belum ada tindakan untuk menengahi sengketa para pihak.
- Bahwa dasar pemblokiran adalah PP No.24 tahun 1997.
- Bahwa untuk proses pemblokiran pada waktu itu yang dilampirkan antara lain Surat kuasa menjual dan akta jual beli.
- Bahwa setahu saksi yang menjadi objek jual beli dalam perkara ini adalah tanah hak milik sertipikat nomor 6531 atas nama Ida Nur Fatimah.

Atas keterangan saksi, pihak kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa para Tergugat guna mengukuhkan dalil-dalil argumentasi bantahannya, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy kwitansi uang muka tanda jadi pembelian sebidang tanah di Patalan Kab.Bantul, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.1.
2. Foto copy kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah di Patalan Kab.Bantul, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.2.
3. Foto copy akta No.6 Tanggal 10 Mei 2014 Perikatan Jual Beli dan akta No.7 Tanggal 10 Mei 2014 akta kuasa untuk menjual, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.3.

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan bermeterai cukup, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti sah di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I guna mengukuhkan dalil-dalil argumentasi bantahannya, telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **SUWANDI**, dengan dibawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja sebagai sopir di Kantor Notaris /PPAT Tri Heryanto,SH selama 1 (satu) tahun dari awal tahun 2014 sampai dengan akhir tahun 2014.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu Agus Sutarto (Tergugat I) di Kantor Notaris pada tanggal 7 April 2014 yang pada waktu itu mengatakan akan jual beli tanah dengan Mbak Ida (penggugat I).
  - Bahwa obyek sengketa adalah Tanah sawah di Bantul tetapi saksi belum pernah melihat lokasinya.
  - Bahwa jual beli selesai dengan pembayaran dilakukan sebagian di rumah Pak Agus (Tergugat I) dan sebagian lagi di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul.
  - Bahwa saksi tidak tahu permasalahan sengketa ini.
  - Bahwa mengenai pembayaran di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul, sebelumnya saksi mengantarkan Pak Agus (tergugat I) ke Bank BRI untuk mengambil uang Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) selanjutnya uang tersebut untuk menebus sertifikat tanah yang akan dijual oleh mbak Ida di Kantor Notaris Cepit tersebut.
  - Bahwa Penggugat harus menebus sertifikat karena sertifikat untuk jaminan hutang kemudian dilunasi di Kantor Notaris di Cepit Bantul dan kata mbak Ida selanjutnya tanahnya akan dijual ke Pak Agus.
  - Bahwa Pembayaran selanjutnya setelah yang Rp.90.000.000,- ke Penggugat I di rumah Pak Agus (Tergugat I).
  - Bahwa setahu saksi, jual beli tanah sawah tersebut dilakukan di Notaris Tri Heryanto.
  - Bahwa penandatanganan dilakukan di Notaris (Tergugat II) dihadiri para pihak, Mbak Ida (Penggugat I) dengan suaminya (Penggugat II), Pak Agus (Tergugat I) dan Istrinya.
  - Bahwa pembayaran pertama oleh tergugat I untuk menebus sertifikat di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul.
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P.7
  - Bahwa ada nama Niko sebagai staf Kantor Notaris Tri Heryanto
  - Bahwa saksi belum pernah melihat bukti P.4 tapi itu tanda tangan Pak Tri Heryanto dan saksi tidak tahu mengenai surat menyurat berkaitan dengan perkara ini.
- Atas keterangan saksi, pihak kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

## 2. Triono, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi di telepon penggugat I pada tahun 2013 menawarkan tanah sawah di jalan Parangtritis.

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertemu langsung dengan penggugat I di warung di daerah Dongkelan masih tahun 2013 yang pada waktu itu Penggugat I bersama suaminya.
- Bahwa Penggugat I memasang harga tanah tersebut Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi mengatakan kalau Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah) kemahalan kemudian Ida menurunkan menjadi Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi kemudian menghubungi Pak Agus kemudian saksi pertemuan Penggugat I dengan pak Agus dan akhirnya sepakat dengan harga Rp.225.000.000,-(dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi sebagai perantara dapat keuntungan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah).
- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut, pertama Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul selanjutnya pembayaran kedua Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) di Notaris Tri Heryanto.
- Bahwa status kepemilikan tanah tersebut atas nama Ida Nurfatimah, lokasi di pinggir jalan aspal.
- Bahwa yang ke BRI adalah Penggugat I, Pak Agus (Tergugat I) dengan istrinya mengambil uang Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) untuk pengambilan sertifikat di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul.
- Bahwa ke Bank lagi pada lain waktu yaitu mengambil uang Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan jual beli yang pada waktu itu penggugat I bersama suaminya.
- Bahwa antara penggugat I dan tergugat I hanya ada jual beli bukan hutang piutang.
- Bahwa Saksi tidak ikut tanda tangan kwitansi pembayaran.
- Bahwa saksi ikut menghitung uang Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) kalau yang Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) tidak ikut menghitung karena dari Bank.

Atas keterangan saksi, pihak kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim kedua belah pihak menyatakan sudah cukup alat bukti yang akan diajukan;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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 proses pembuktian perkara ini dinyatakan cukup oleh kedua belah pihak, sehingga Majelis memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyampaikan kesimpulan, dan pada persidangan yang telah ditentukan para pihak telah mengajukan kesimpulan yang selengkapya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang bahwa, objek perkara yang menjadi perselisihan para pihak telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, 13 Februari 2015 yang mana hasil pemeriksaan setempat selengkapya tercantum dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang, bahwa selanjutnya segala fakta yang terungkap di persidangan semua secara lengkap telah termuat dalam Berita Acara Persidangan yang guna menyingkat putusan ini tidak akan dimuat secara keseluruhan dalam putusan ini akan tetapi semuanya turut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak akan mengemukakan sesuatu apapun lagi dan selanjutnya memohon supaya perkara ini diputus;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI

### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dari surat gugatan, jawaban, replik maupun duplik kedua belah pihak, maka majelis hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dan yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah para Penggugat adalah pemilik sah tanah obyek sengketa dan apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan tanah obyek sengketa?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.1 s/d P.14 serta 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama R.HARJO HARTONO/R.SUDIHARJO dan ETY YULIHARTATI. Sebaliknya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T1.1 s/d T1.3 serta 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Suwandi dan Triono.

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan para Penggugat, menurut Majelis tidak ada yang dapat dijadikan alas hak bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa. Sebaliknya, Kuasa para Tergugat

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



dapat membuktikan bahwa atas tanah obyek sengketa telah terjadi peralihan hak dari para penggugat kepada Tergugat I, yaitu didasari dengan adanya perikatan jual beli dimana para penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas tanah obyek sengketa tersebut. Adapun bukti surat yang diajukan oleh Kuasa para Tergugat, yang mana dari bukti surat tersebut telah menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat I adalah sebagai berikut :

1. Foto copy kwitansi uang muka tanda jadi pembelian sebidang tanah di Patalan Kab.Bantul, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.1.
2. Foto copy kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah di Patalan Kab.Bantul, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.2.
3. Foto copy akta No.6 Tanggal 10 Mei 2014 Perikatan Jual Beli dan akta No.7 Tanggal 10 Mei 2014 akta kuasa untuk menjual, bermeterai cukup, sesuai aslinya selanjutnya diberi tanda T1.3.

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa para Tergugat yaitu terlebih bukti T1.3 (akta Notaris No.6 tertanggal 10 Mei 2014 tentang Perikatan Jual Beli), menurut Majelis merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1868 KUHPdata karena akta tersebut dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris (Tergugat II) . Adapun terhadap akta otentik tersebut, berdasarkan pasal 1870 KUHPdata, mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat. Dari bukti akta jual beli (Bukti T1.3) tersebut, dapat disimpulkan bahwa para Penggugat telah menjual tanah obyek sengketa, dan Tergugat I telah membeli tanah obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang mana dibayarkan dalam dua tahap :

1. Tahap I, tanggal 07-05-2014 Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), sebagaimana pula bukti surat dari Tergugat I (Bukti T1.1)
2. Tahap II, tanggal 10-05-2014, Rp. 135.000.000 (seratus tiga puluh lima juta rupiah), sebagaimana pula bukti surat dari Tergugat I (Bukti T1.2)

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil sangkalannya, selain didukung dengan adanya bukti surat berupa akta otentik, Tergugat I juga telah menghadirkan saksi-saksi (saksi Suwandi dan saksi Triono) yang membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara para Penggugat dan Tergugat I. Saksi Suwandi menyatakan bahwa dirinya pernah bertemu Agus Sutarto (Tergugat I) di Kantor Notaris pada tanggal 7 April 2014 yang pada waktu itu mengatakan akan jual beli tanah dengan Mbak Ida (penggugat I). Saksi Suwandi juga pernah mendengar Penggugat I mengatakan bahwa Penggugat I harus menebus sertifikat karena sertipikat untuk jaminan hutang kemudian dilunasi di Kantor Notaris di Cepit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantul dan kata Penggugat I selanjutnya tanahnya akan dijual ke Pak Agus (tergugat I). Disamping itu, saksi Triono juga menyatakan bahwa dirinya pernah menjadi perantara jual beli tanah sengketa, dan pada waktu itu saksi Triono mempertemukan Penggugat I dengan Tergugat I dan akhirnya sepakat tanah obyek sengketa tersebut dijual dengan harga Rp.225.000.000,-(dua ratus dua puluh lima juta rupiah). Sebagai perantara, saksi mendapat keuntungan Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah). Menurut keterangan saksi Triono, pembayaran jual beli tanah tersebut, pertama Rp.90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) untuk menebus sertipikat di Kantor Notaris di daerah Cepit Bantul selanjutnya pembayaran kedua Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) di Notaris Tri Heryanto.

Menimbang bahwa adapun dalil Kuasa para penggugat yang menyatakan bahwa akta jual beli tanah obyek sengketa (bukti T1.3) merupakan perjanjian yang batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan pasal 1320 KUHPdata, menurut Majelis tidak didukung oleh bukti surat maupun saksi. Tidak ada satupun saksi yang menunjukkan bahwa Penggugat I dipaksa menandatangani akta jual beli tanah obyek sengketa, demikian pula tidak ada saksi yang menunjukkan adanya penipuan dalam perikatan jual beli tersebut. Adapun terhadap dalil kuasa Penggugat dalam fosita gugatannya poin 5 yang menyatakan “oleh PPAT/Notaris Kabupaten Bantul Tri Heryanto,SH (Tergugat II) tidak menjelaskan terlebih dahulu mengenai 3 (surat) surat tersebut dan tidak memberi kesempatan Para Penggugat untuk membaca dan mempelajari karena yang disodorkan Tergugat II kepada Para Penggugat adalah lembar yang untuk ditandatangani dan tidak dalam 1 (satu) bandel, dan Para Penggugat disuruh langsung tanda tangan serta cap jempol”, juga tidak ada saksi yang mendukung pernyataan/dalil kuasa Penggugat tersebut. Dengan demikian menurut Majelis, perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan didepan notaris tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata.

Menimbang bahwa dari pertimbangan hukum diatas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat I tidak memiliki alas hak lagi sebagai pemilik tanah obyek sengketa, karena pada faktanya kepemilikan atas tanah obyek sengketa telah berpindah dari penggugat I kepada Tergugat I setelah adanya perikatan jual beli yang sah atas tanah obyek sengketa tersebut (sebagaimana bukti T1.1). Dengan demikian, petitum gugatan poin 2 dan poin 4 patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa mengenai dalil Kuasa Para Penggugat dalam fosita gugatan poin 2 dan 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat I meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah obyek sengketa, juga tidak didukung dengan keterangan saksi dan bukti surat. Dan sebaliknya, Tergugat I dapat membuktikan bahwa perikatan antara Tergugat I dengan Penggugat I berkaitan dengan tanah obyek sengketa adalah perikatan jual beli yaitu dengan adanya bukti surat akta Notaris tentang Perikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal Sabtu 10 Mei 2014 (bukti T1.3), bukan hutang-piutang dengan jaminan sertifikat tanah.

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu sebagai berikut : "Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan".

Menimbang bahwa menurut ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian jo. PP No. 41/1964 tentang Peraturan dan Tambahan PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian menentukan sebagai berikut : "Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut".

Menimbang bahwa Tergugat I selaku pembeli tanah obyek sengketa yang merupakan tanah pertanian, adalah tinggal di Semarang RT. 001, RW. 008, Desa Sidokarto, Kecamatan Godean, kabupaten Sleman. Hal mana berarti Tergugat I bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanah obyek sengketa. Namun, sebagaimana ketentuan pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian jo. PP No. 41/1964 tentang Peraturan dan Tambahan PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, bahwa kepemilikan Tergugat I atas tanah obyek sengketa yang merupakan tanah pertanian adalah tetap dimungkinkan atau tetap sah, dengan syarat dalam jangka waktu 6 bulan Tergugat I wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau Tergugat I pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut. Sehingga menurut Majelis larangan seseorang memiliki tanah pertanian di kecamatan lain adalah bukan larangan yang sifatnya mutlak, namun bersifat relatif sebagaimana ketentuan pasal 3 ayat (1) PP No. 224 Tahun 1961 jo. PP No. 41/1964.

Menimbang bahwa dari pertimbangan hukum diatas, dapat disimpulkan pula bahwa perikatan jual beli atas tanah obyek sengketa adalah sah secara hukum

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak ada melakukan perbuatan melawan hak yang merugikan para Penggugat, sehingga oleh karenanya petitum gugatan poin 3 patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa dengan ditolaknya petitum gugatan poin 2, 3 dan 4, maka secara *mutatis mutandis*, petitum gugatan untuk selain dan selebihnya juga haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa mengenai gugatan konpensi dalam Putusan ini terdapat Dissenting Opinion dari Hakim Anggota II yaitu Andy Nurvita, SH, MH dengan pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di Persidangan maka Hakim Anggota II menemukan **Fakta-Fakta Yuridis** sebagai berikut :

**Fakta Pertama**, bahwa Objek Perkara berupa satu bidang tanah pertanian atau tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik (Sawah) Nomor: 06531 atas nama Pemilik IDA NUR FATIMAH (Penggugat I) terletak di Desa Patalan, Kecamatan Jetis, Kabupaten Bantul;

**Fakta Kedua**, bahwa Para Penggugat dan Tergugat 1 sebagai pihak yang bersengketa sama-sama telah mengakui adanya perikatan jual beli atas Objek Perkara, dan perikatan tersebut kemudian dituangkan dalam sebuah Akta Jual Beli Nomor 6 Tanggal 10 Mei 2014 oleh Tergugat II selaku Notaris/PPAT;

**Fakta Ketiga**, bahwa sejak perikatan jual beli atas Objek Perkara tersebut di atas terjadi sampai dengan perkara a quo diperiksa dalam persidangan ini, Tergugat I sebagai Subjek Perkara ternyata masih tetap bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak Objek Perkara, yakni di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman dan belum pindah ke tempat letak Objek Perkara dimana berada;

**Fakta Keempat**, bahwa pekerjaan Tergugat I sebagai Subjek Perkara adalah sebagai Wiraswasta (Penguasaha) danatau bukanlah merupakan subjek hukum yang sedang menjalankan tugas Negara, menunaikan kewajiban agama, pegawai negeri maupun pejabat militer sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) ;

**Fakta Kelima**, bahwa sejak perikatan jual beli atas Objek Perkara tersebut di atas terjadi sampai dengan perkara a quo diperiksa dalam persidangan ini, ternyata Objek Perkara adalah merupakan Sawah Produktif dan masih berada dalam penguasaan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Fakta-Fakta Yuridis** yang terurai di atas maka Hakim Anggota II berpendapat bahwa perikatan jual beli antara Para

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dengan Tergugat I atas Objek Perkara adalah tidak sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, karena bertentangan dengan bunyi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) angka ke-4 (empat) yaitu tidak bersesuaian dengan peraturan Perundang-undangan menyangkut Tanah Pertanian sebagai berikut ini:

1. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Agraria yang menentukan dengan tegas, bahwa:

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya wajib mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan cara mencegah Cara-cara pemerasan”;

2. Peraturan Pelaksana Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Agraria, yaitu Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang menentukan dengan tegas, bahwa:

“Pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut”;

3. Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian yang menentukan dengan tegas, bahwa:

“Dilarang untuk melakukan semua bentuk pemindahan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal”;

4. Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menentukan dengan tegas suatu kewajiban yang bersifat imperatif bagi PPAT ( dalam perkara a quo Tergugat II), yakni:

“Menolak untuk membuat akta, jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”;

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



**KONKLUSI YURIDIS:**

Menimbang, bahwa berdasarkan pelbagai pertimbangan hukum di atas maka Hakim Anggota II pada pokoknya berpendapat bahwa terhadap Objek Perkara yang berupa Tanah Sawah Produktif berlaku secara **IMPERATIF** ketentuan hukum mengenai larangan pemilikan tanah secara guntai (absentee) atau larangan pemilikan tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanah pertanian (Objek Perkara) tersebut, sehingga gugatan Penggugat semestinya dikabulkan oleh karena perikatan jual beli atas Objek Perkara tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) angka ke-4 (empat) Juncto ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Agraria Juncto Peraturan Pelaksana Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Agraria, yaitu ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto ketentuan Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian Juncto ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan bukannya ditolak sebagaimana pendapat SULISTYO M.D.P., S.H., selaku Hakim Ketua Majelis dan ZAENAL ARIFIN, S.H., M.Si., selaku Hakim Anggota I atas perkara A quo;

**DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi adalah sebagaimana terurai diatas;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa dalam Replik Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Kuasa Tergugat tidak mempunyai landasan hukum/ legal standing untuk mengajukan gugatan rekonsensi mewakili Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi, sehingga melanggar ketentuan pasal 123 HIR/ pasal 147 (1) R.Bg dan SEMA No 2 tahun 1959 dan SEMA No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, maka atas dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraian dan hukum tersebut para penggugat mohon kepada Majelis untuk menyatakan menolak atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan rekonsensi Tergugat I terhadap para penggugat.

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Kuasa para Tergugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa dalam surat kuasa khusus tertanggal 17 November 2014, dari Tergugat I Kompensi (selaku pemberi kuasa) kepada Andi Wibisono, SH selaku Kuasa Hukum (penerima kuasa), tertulis sebagai berikut :

*Untuk dan atas nama pemberi kuasa mendampingi dan /atau mewakili dalam perkara perdata No. 62/Pdt. G/2014/PN.BTL.*

*Untuk itu maka penerima kuasa diberi wewenang penuh untuk melakukan seluruh perbuatan hukum seperti menghadiri persidangan, melakukan perlawanan, membuat jawaban, menandatangani surat-surat/akta-akta yang ada, menghadap kepada pejabat-pejabat seluruh instansi yang terkait serta melakukan seluruh tindakan hukum yang berguna dan bermanfaat bagi kepentingan pemberi kuasa.*

Menimbang bahwa dalam pengamatan Majelis, dalam surat kuasa tersebut diatas, tidak ada klausul yang khusus menyatakan bahwa penerima kuasa diberi kuasa untuk mewakili Tergugat I rekonsensi untuk mengajukan gugatan rekonsensi.

Menimbang bahwa menurut Surat Edaran MA No. 6 tahun 1994, mengenai surat kuasa khusus, ditentukan hal-hal sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
  - a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya.
  - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap.
2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru.

Menimbang bahwa oleh karena dalam surat kuasa khusus tertanggal 17 November 2014, dari Tergugat I Kompensi (selaku pemberi kuasa) kepada Andi Wibisono, SH selaku Kuasa Hukum (penerima kuasa), tidak ada klausul yang khusus

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/PN.Btl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa penerima kuasa diberi kuasa untuk mewakili Tergugat I rekonsensi untuk mengajukan gugatan rekonsensi maka berdasar pada Surat Edaran MA No. 6 tahun 1994 tersebut, majelis menyatakan Kuasa Penggugat tidak mempunyai *persona standi in iudicio* (tidak mempunyai hak dan kapasitas) untuk mengajukan gugatan rekonsensi, sehingga dengan demikian eksepsi tergugat rekonsensi /penggugat konpensasi patut untuk dikabulkan.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tergugat rekonsensi dikabulkan, maka gugatan rekonsensi tidak dapat diterima.

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima, dengan demikian Penggugat Konpensasi sebagai pihak yang kalah, sehingga segala biaya perkara dibebankan kepadanya yang besarnya sebagaimana terurai dalam amar putusan di bawah nanti;

Mengingat, ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

## MENGADILI

### DALAM KONPENSASI

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONPENSASI

#### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonsensi

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonsensi tidak dapat diterima.

#### DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.625.000,- (satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul pada hari Senin tanggal 16 Maret 2015 oleh kami SULISTYO M. DWI PUTRO, SH sebagai Hakim Ketua, ZAENAL ARIFIN, SH, MSi, dan ANDY NURVITA,

Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 62/Pdt.G/2014/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2015 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh SUDILAH, SH Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan dihadiri pula oleh Kuasa para Tergugat.

### Hakim Hakim Anggota

### Hakim Ketua Majelis

1. ZAENAL ARIFIN, SH, MSI

SULISTYO M. DWI PUTRO, SH

2. ANDY NURVITA, SH

### Panitera Pengganti

SUDILAH, SH





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 99.000,-
3. Biaya panggilan sidang	Rp. 585.000,-
4. Pemberitahuan Pemeriksaan setempat	Rp. 75.000,-
5. Pelaksanaan Pemeriksaan setempat	Rp. 825.000,-
6. Materai putusan	Rp. 6.000,-
7. Redaksi putusan	<u>Rp. 5.000,-</u>
J U M L A H	Rp.1.625.000,- (satu juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah).

#### Disclaimer

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