



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SUSMI HARIYANTI**, Tempat tinggal lahir : Bora 03 Juni 1989, umur

28 tahun, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Kelurahan Tambakromo RT. 004 RW. 007 Kecamatan Cepu, Kabupaten Bora;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUSUF INSTANTO, S.H., M.H., CIL, ABDULLAH ASYIQ, S.H., I., CIL., NOOR EFENDI, S.H., CIL., AHMAD FAESOL, S.H., CIL. dan WIWIT HARIYANTO, S.H. Kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum YUSUF INSTANTO & PARTNER JL. Lingkar Utara km 17 Barat Kampus UMK Gondomanis Bae Kudus, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Agustus 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**l a w a n :**

**ENY RAHAYU**, Tempat/Tanggal lahir : Bora 03 Juni 1982, Umur 36

tahun, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : semula Kelurahan Tambakromo RT. 004 RW. 007 Kecamatan Cepu, Kabupaten Bora, saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

**OKTAVIA COKRODIHARJO**, Tempat/Tanggal lahir : Bora 28

Oktober 1977, Umur 40 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Diponegoro Nomor 8 RT. 001 RW. 010 Kecamatan Cepu, Kabupaten Bora;

Hal 1 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**  
semula **TERGUGAT II**;

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK  
INDONESIA c/q Kepala Kantor Pertanahan**

**Kabupaten Blora**, berkedudukan di Jalan Nusantara  
Nomor 9 Blora;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **SUKUR, A.Ptnh**, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. **SUBIYANTO, S.H., M.H.**, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. **EDY SUDARYANTO, A.Ptnh**, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 2  
Februari 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING**  
semula **TURUT TERGUGAT**;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :**

Setelah membaca berkas putusan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Bla. tanggal 16  
Agustus 2018 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara  
tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23  
Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Blora pada tanggal 24 Januari 2018 dalam Register Nomor  
3/Pdt.G/2018/PN Bla., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan maret 2015 Penggugat beserta Tergugat I  
mendapat Hibah sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri  
diatasnya dari orang tua Penggugat dan Tergugat I berdasarkan akta  
hibah no. 272/CPU/2015 tertanggal 30 maret 2015 yang dibuat oleh  
Notaris Erly Maida,S.H.,M.Kn selaku PPAT dilanjutkan dengan balik  
nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Blora  
tertanggal 15 April 2015;
2. Bahwa setelah dilakukan balik nama atas nama Penggugat dan

Hal. 2 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



Tergugat I, Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dipinjam oleh Tergugat I bersama suaminya ADITYO IRAWAN untuk dijadikan jaminan hutang piutang di PT. Permodalan Nasional Madani (persero) selanjutnya disebut PT. PNM Kantor Unit layanan Modal Micro di Cepu. Penggugat sendiri tidak mengetahui berapa jumlah kredit yang didapatkan oleh Tergugat I dari PT PNM Kantor Unit Cepu;

3. Bahwa pada hari Rabu tanggal **28 Oktober 2015 pukul 10.30 WIB**, **Penggugat diajak oleh Tergugat I ke Kantor Notaris Wahyu Widiastuti untuk keperluan** membuat Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II yang kemudian dituangkan dalam suatu Akta yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Widiastuti, S.H. sebagaimana tercantum dalam PERJANJIAN HUTANG PIUTANG NO. 103 yang pada intinya berisi bahwa Penggugat dan Tergugat I meminjam uang modal kepada Tergugat II sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan ketentuan jangka waktu pinjaman selama 3 (tiga) bulan dimulai dari tanggal 28 Oktober 2015 dan berakhir pada tanggal 28 Januari 2016 dengan besaran pengembalian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa atas Perjanjian Hutang Piutang antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II tersebut diatas Penggugat dan Tergugat I memberikan jaminan kepada Tergugat II berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: **3009** atas nama **ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI, luas 575 m2** sesuai dengan surat ukur nomor: **727/Balun/2004** tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu: Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan; **yang sekarang telah dibalik nama menjadi atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO untuk memudahkan penyebutan selanjutnya mohon disebut Obyek Sengketa;**
5. Bahwa pada hari yang sama Rabu tanggal **28 Oktober 2015 pukul 10.40 WIB** Penggugat (Nn. Susmi Hariyanti), Tergugat I disuruh memberikan akta kuasa kepada Tergugat II yang kemudian dituangkan dalam akta kuasa No. 104 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Widiastuti, S.H. yang berisi tentang pemberian kuasa dari

Hal. 3 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



Penggugat dan Tergugat I kepada Tergugat II untuk mengambil Obyek sengketa yang menjadi Jaminan Kredit di PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Unit layanan modal micro di Cepu;

6. Bahwa masih pada hari yang sama Rabu tanggal **28 Oktober 2015 pukul 10.50 WIB** Penggugat, Tergugat I disuruh untuk membuat surat pernyataan oleh Tergugat II yang dituangkan dalam Akta 105 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Widiastuti, S.H. yang berisi tentang kesediaan Penggugat, Tergugat I untuk mengosongkan Obyek sengketa apabila tidak dapat melunasi hutang sesuai akta no 103 tentang akta perjanjian hutang piutang;
7. Bahwa pada hari Rabu tanggal **28 Oktober 2015 pukul 11.00 WIB** Penggugat, Tergugat I disuruh menandatangani akta kuasa menjual untuk Tergugat II yang kemudian dituangkan Akta Kuasa Jual No. 106 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Widiastuti, S.H. yang pada intinya berisi tentang Pemberian Kuasa Mutlak untuk Menjual Obyek Sengketa milik Penggugat, Tergugat I;
8. Bahwa atas dasar Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015 Tergugat II melakukan Jual beli atas Obyek Sengketa dimana Tergugat II bertindak untuk dan atas nama Pemberi kuasa Jual dan bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 sehingga Objek Sengketa telah beralih nama menjadi atas nama Tergugat II yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 3009 atas nama Oktavia Cokrodiharjo, luas 575 m2 sesuai dengan surat ukur nomor : 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan: Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan ;
9. **Bahwa pada saat itu baik Penggugat maupun Tergugat I masih menempati tanah obyek sengketa dan masih menguasai obyek sengketa, kemudian Tergugat II mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Blora dengan register Perkara no. 21/Pdt.G/2016/PN.Bla tertanggal 02 Mei 2016, dalam amar putusannya Majelis hakim perkara a quo **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA**;**



10. Bahwa kemudian Tergugat II melakukan banding atas Putusan No. 21/Pdt.G/2016/PN.Bla yang telah terdaftar dengan register Perkara No. 09/Pdt/2017/PT.SMG yang kemudian telah dicabut oleh Tergugat II tertanggal 17 Januari 2017 dengan dasar telah terjadi Perdamaian sebagaimana tertuang dalam Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH, M.Kn ;
11. Bahwa sebelum terjadinya penandatanganan akta perdamaian antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 16 Januari 2017 di tempat Notaris Reni Permatasari Gumay,SH.,M.Kn, Tergugat II melaporkan Penggugat dan Tergugat I ke Sat Reskrim Polres Blora dengan tuduhan dugaan melakukan tindak pidana penyerobotan tanah atas tanah Obyek Sengketa yang diklaim milik Tergugat II dan apabila tidak mau menyerahkan objek sengketa maka Penggugat dan Tergugat I akan dimasukkan ke dalam penjara ;
12. Bahwa karena awam akan hukum akhirnya Penggugat dan Tergugat I mengikuti ajakan dari Tergugat I untuk melakukan perdamaian dan mengikuti kehendak dari Tergugat II daripada berurusan dengan Kepolisian, sebagai orang yang awam hukum sudah barang tentu baik Penggugat dan Tergugat I mengetahui bahwa Tergugat II banyak memiliki kenalan orang penting sehingga Penggugat dan Tergugat I bersedia membuat Akta Perdamaian ;
13. Bahwa Penggugat maupun Tergugat I, tidak diberitahu oleh kuasa hukum dari Penggugat maupun Tergugat I yang menangani perkara No. 21/Pdt.G/2016/PN.bla mengenai putusan akhir perkara a quo. Penggugat tidak mengetahui isi dari Akta Perdamaian Nomor 09 tertanggal 16 Januari 2017 tersebut, karena Penggugat hanya diajak serta disuruh oleh Tergugat I untuk menandatangani surat tanpa dijelaskan mengenai putusan akhir dari perkara No. 21/Pdt.G/2016/PN.bla serta kaitannya dengan akta perdamaian No. 09 yang akhirnya Penggugat tanda tangani ;
14. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi dari seorang tetangga Penggugat bahwa ternyata Gugatan perkara No. 21/Pdt.G/2016/PN.bla yang ajukan oleh Tergugat II ditolak seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Blora sehingga **Penggugat merasa telah ditipu karena kebodohan Penggugat akan hukum** sehingga

Hal. 5 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bersama Tergugat I kemudian membuat surat pernyataan pembatalan atas Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH, M.Kn ;

15. Bahwa menurut Prof. Subekti dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata terbitan Intermasa tahun 1993 pada halaman 127 disebutkan "buku III KUH Perdata menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*) yang disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan";

16. Bahwa berdasarkan hukum positif di Indonesia yang mengatur tentang hukum jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sehingga perjanjian-hutang piutang antara Penggugat, Tergugat I dengan Tergugat II dengan menggunakan jaminan berupa obyek sengketa tersebut diatas haruslah tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum jaminan Indonesia dalam hal ini ketentuan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Adapun unsur dari Perbuatan Melawan Hukum / Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum / yang bertentangan dengan hukum;
- b. Melanggar hak Subyektif orang lain;
- c. Adanya kesalahan (*Schuld*) ;
- d. Adanya kerugian ;
- e. Adanya hubungan Kausal ;

18. Bahwa dalam arti luas yang telah menjadi Yurisprudensi, berdasarkan putusan H.R, Arrest 31 januari 1919, mengartikan Perbuatan

Hal. 6 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG

#### 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)



Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak Subjektif orang lain (Hak-hak Pribadi, Kekayaan, Kebebasan dan Hak atas Kehormatan dan Nama baik) ;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukumnya sendiri ;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan Kesusilaan ;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan Kepatutan, Ketelitian, Kehati-hatian atau Keharusan dalam pergaulan masyarakat ;

19. Bahwa Pasal 12 UU Hak Tanggungan menjelaskan "*Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, **batal demi hukum***". Pada penjelasan Pasal 12 UU Hak Tanggungan disebutkan "*ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberian hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek hak tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*";

20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 UU Hak Tanggungan tersebut setiap perjanjian hak tanggungan yang melanggar ketentuan ini maka perjanjian tersebut **BATAL DEMI HUKUM (nullity from the begining)** sehingga apabila pemegang hak tanggungan berkehendak menjadi pembeli maka harus mematuhi ketentuan dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan yakni melalui penjualan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan atau melalui proses eksekusi penjualan lelang di muka umum ;

21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, *dalam hal penjualan obyek hak tanggungan dilakukan dibawah tangan oleh pemegang hak tanggungan harus berdasarkan kesepakatan dalam bentuk akta otentik antara pemberi hak*

Hal. 7 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



*tanggungan dengan pemegang hak tanggungan dimana kesepakatan tersebut harus dibuat setelah adanya cedera janji, dengan demikian tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam akta pengakuan hak tanggungan tetapi harus terlebih dahulu terjadi cedera janji baru boleh disepakati penjualan dibawah tangan ;*

22. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata dimana dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang disebutkan bahwa yang dimaksud dengan **wanprestasi / cedera janji** adalah lalai memenuhi perjanjian atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan sedangkan ketentuan Pasal 1763 KUH Perdata menyatakan bahwa **wanprestasi/cedera janji** adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan ;

23. Bahwa akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat I memiliki hutang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang akan dikembalikan oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai debitur pada tanggal 26 Januari 2016 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan obyek sengketa yang diikuti dengan akta kuasa nomor 104 tertanggal 28 Oktober 2015, akta pernyataan pengosongan nomor 05 tertanggal 28 Oktober 2015, serta akta kuasa untuk menjual nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 diketahui **pembuatan akta-akta tersebut diatas dilakukan pada hari, tanggal, bulan serta tahun yang sama yaitu hari rabu tanggal 28 Oktober 2015 sehingga kesepakatan untuk penjualan obyek sengketa yang dilakukan dibawah tangan oleh pemegang hak tanggungan/Tergugat II berdasarkan kesepakatan dalam bentuk akta otentik antara pemberi hak tanggungan (Penggugat dan Tergugat I) dengan pemegang hak tanggungan (Tergugat II) yang dibuat pada hari rabut tanggal 28 Oktober 2015 yaitu sebelum terjadinya wanprestasi/cedera janji pada tanggal 26 januari 2016 sehingga penjualan obyek hak tanggungan dibawah tangan oleh Tergugat II HARUS DINYATAKAN TIDAK SAH SECARA HUKUM ;**

24. Bahwa terdapat instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 16 maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa



mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dibuat sebelum lahirnya UU No 5 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Diketahui Penggugat dan Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan akta kuasa untuk menjual dan tidak melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka **obyek sengketa yang diperoleh Tergugat II melalui jual beli atas dasar kuasa untuk menjual berdasarkan pada causa yang tidak halal yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian**, sehingga berdasar hukum apabila perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum dengan perjanjian yang menyertainya yaitu akta perjanjian hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, akta kuasa nomor 104 tertanggal 28 Oktober 2015, akta pernyataan pengosongan nomor 105 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 dan **akta jual beli nomor 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM PULA**, ketentuan tersebut senada dengan yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584K/PDT/1988 tanggal 14 April 1988 yang mengatur "surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak dapat dibenarkan karena dalam praktek sering disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah". Sesuai yurisprudensi putusan MA RI Nomor 80K/Sip/1976 tanggal 14 Juli 1976 yang mengatur "perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkanankan adalah tidak sah", dan menurut ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata suatu causa yang adalah terlarang apabila dilarang dengan UU, berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, serta yurisprudensi MA RI Nomor 1440K/PDT/1996 tanggal 30 Juni 1998 *terdapat adagium suatu akta otentik atau bawah tangan hanya berisi satu perbuatan hukum, bila ada akta yang mengandung dua perbuatan hukum (pengakuan hutang dan pemberian kuasa menjual tanah)* maka akta ini telah melanggar adagium tersebut sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan eksekusi (Pasal 224 HIR), **kuasa mutlak yang tercantum dalam akta otentik adalah bertentangan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 16 Maret 1982 sehingga akta tersebut harus dinyatakan batal demi hukum**;

Hal. 9 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



25. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Proses balik nama Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 **adalah Cacat Hukum**, sesuai dengan ketentuan *Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya Perjanjian dimana Perjanjian harus berdasarkan Causa yang halal*, akan tetapi berdasarkan uraian diatas **alas dasar Peralihan Hak Obyek Sengketa yang didasarkan Akta Jual beli yang tidak sah** maka sudah sepatutnya *Peralihan Hak milik atas tanah Obyek Sengketa adalah adalah Cacat Hukum* sehingga *Peralihan hak milik atas tanah Obyek Sengketa adalah HARUS DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM*;

26. Bahwa telah terjadi kesepakatan damai No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang beralaskan atas Perjanjian Hutang Piutang No 103, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 yang keduanya tertanggal 28 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 **yang mana dasar atau alas dari Perjanjian damai tersebut adalah alas yang melawan Hukum** maka sudah sepatutnya bahwa Perjanjian Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 adalah *Batal Demi Hukum hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya Perjanjian dan Pasal 1335 KUHPerdata tentang Kausa yang halal dalam Perjanjian* ;

27. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya apabila Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat akta perjanjian hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, akta kuasa nomor 104 tertanggal 28 Oktober 2015, akta pernyataan pengosongan nomor 105 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 **merupakan Perbuatan Melawan Hukum**;

28. Bahwa karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat akta perjanjian hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, akta kuasa nomor 104 tertanggal 28 Oktober 2015, akta pernyataan pengosongan nomor 105 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 **merupakan Perbuatan Melawan Hukum** sudah sepatutnya apabila Perbuatan Tergugat II dalam membuat akta jual beli nomor 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016, dimana Tergugat II bertindak atas nama



*Penggugat dan Tergugat I selaku Penjual berdasarkan akta No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015 dan Tergugat II bertindak atas nama pribadi Tergugat II dalam Jual beli dibawah tangan terhadap Obyek Sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Karena bertentangan dengan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan ;*

29. *Bahwa karena Perbuatan Tergugat II dalam membuat akta jual beli nomor 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016, dimana Tergugat II bertindak atas nama Penggugat dan Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat II bertindak atas nama pribadi Tergugat II dalam Jual beli dibawah tangan terhadap Obyek Sengketa merupakan Perbuatan Melawan hukum maka sudah sepatutnya jika proses balik nama yang dimohonkan oleh Tergugat II atas Obyek Sengketa juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum ;*

30. *Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum oleh karenanya harus dinyatakan **Batal Demi Hukum** ;*

31. *Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Akta Kuasa No. 104 tertanggal 28 Oktober 2015 adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum oleh karenanya harus dinyatakan **Batal Demi Hukum**;*

32. *Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan No. 105 tertanggal 28 Oktober 2015 adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum oleh karenanya harus dinyatakan **Batal Demi Hukum** ;*

33. *Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015 adalah Perjanjian yang melawan Hukum oleh karenanya harus dinyatakan **Batal Demi Hukum** ;*



34. Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Perjanjian Jual Beli atas Obyek Jaminan No. 534/CP/2015 tertanggal 12 April 2015 adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum oleh karenanya harus dinyatakan **Batal Demi Hukum** ;

35. Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan proses balik nama Obyek Jaminan menjadi Obyek Sengketa adalah proses yang Cacat Hukum oleh karenanya proses balik nama tersebut dinyatakan **Batal Demi Hukum** dan produk dari proses balik nama tersebut yang berupa Sertifikat Obyek Sengketa dinyatakan **Tidak Memiliki Kekuatan Hukum** ;

36. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah senyatanya melanggar Ketentuan KUH Perdata Pasal 1365 yang telah mengakibatkan kerugian baik Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

Kehilangan Hak atas tanah Obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai ± Rp. 862.500.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah obyek sengketa per meter adalah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) belum termasuk harga bangunan yang berdiri diatasnya;

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat permasalahan ini Penggugat merasa tertekan, malu baik kepada masyarakat, keluarga penggugat maupun keluarga suami Penggugat karena sempat dilaporkan ke Polisi dengan tuduhan dugaan pemalsuan surat serta dugaan tindak pidana penyerobotan tanah;

37. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat juga telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat maka mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencoret kepemilikan Obyek Sengketa atas nama Tergugat II dan mengembalikan kepemilikan Obyek Sengketa kepada nama Penggugat dan Tergugat I serta memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan Putusan ini ;



38. Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk menyatakan Perjanjian Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 adalah cacat hukum oleh karenanya Perjanjian Perdamaian tersebut adalah Batal Demi Hukum ;

39. Bahwa untuk menghindari kemungkinan yang lebih merugikan Penggugat dimana sewaktu – waktu tanah Obyek Sengketa tersebut dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain, maka cukup alasan apabila Para Penggugat mohon untuk diletakkan Sita Jaminan atas tanah Obyek Sengketa tersebut yang berupa :

Sebidang tanah dan bangunan dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor : 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 sesuai dengan surat ukur nomor : 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan**

Berdasarkan Uraian diatas maka, Para Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI BLORA melalui MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara dan memeriksa dengan seksama serta selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas Obyek Sengketa;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat akta perjanjian hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, akta kuasa nomor 104 tertanggal 28 Oktober 2015, akta pernyataan pengosongan nomor 105 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 **merupakan Perbuatan Melawan Hukum;**
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat II dalam membuat akta jual beli nomor 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016, dimana Tergugat II bertindak atas nama Penggugat dan Tergugat I selaku Penjual berdasarkan akta No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015 dan Tergugat II



bertindak atas nama pribadi Tergugat II (Oktavia Cokrodihardjo) dalam Jual beli dibawah tangan terhadap Obyek Sengketa **merupakan Perbuatan Melawan Hukum;**

5. Menyatakan bahwa Perbuatan Turut Tergugat yang menerima pendaftaran serta memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 sesuai dengan surat ukur nomor: 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan; **adalah Perbuatan Melawan Hukum;**
6. Menyatakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 sesuai dengan surat ukur nomor: 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan; **adalah CACAT HUKUM;**
7. **Menyatakan bahwa** Sertifikat Hak Milik Nomor: 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 sesuai dengan surat ukur nomor: 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan; **tidak memiliki kekuatan hukum;**
8. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 103 Tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan Batal Demi Hukum;
9. Menyatakan Akta Kuasa No. 104 tertanggal 28 Oktober 2015 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum sehingga Akta Kuasa No. 104 Tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan **Batal Demi Hukum;**
10. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan No. 105 tertanggal 28



Oktober 2015 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 105 Tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan Batal Demi Hukum;

11. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian yang bertentangan dengan Hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 106 Tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan Batal Demi Hukum;

12. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 antara Tergugat II (bertindak untuk dan atas nama Penggugat, Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015) dengan Tergugat II (untuk dan atas nama Tergugat II sendiri) adalah Perjanjian Jual Beli yang bertentangan dengan Hukum sehingga Akta Perjanjian Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 dinyatakan Batal Demi Hukum ;

13. Menyatakan Proses balik nama Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat adalah **Cacat Hukum** oleh karenanya Proses balik nama Tersebut untuk dinyatakan **Batal Demi Hukum**;

14. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 surat ukur nomor : 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan, **tidak mempunyai/memiliki Kekuatan Hukum** ;

15. Menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat untuk menarik Sertifikat Hak Milik Nomor : 3009 semula atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sekarang sudah dibalik nama atas nama OKTAVIA COKRODIHARDJO, luas 575 m2 surat ukur nomor : 727/Balun/2004 tertanggal 08 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu : Sebelah Utara : Tanah Lusiana, Sebelah Timur: Tanah Negara, Sebelah Selatan : Jalan, dan Sebelah Barat : Jalan, **serta mengembalikan ke atas nama semula menjadi atas nama ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI** ;



16. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat akta Perjanjian Perdamaian No. 09 tertanggal 16 januari 2017 dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay,SH.,M.Kn yang beralaskan atas Perjanjian Hutang Piutang No 103, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 yang keduanya tertanggal 28 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang mana dasar dari Perjanjian damai tersebut adalah dasar yang melawan Hukum sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

17. Menyatakan Perjanjian Perdamaian No. 09 tertanggal 16 januari 2017 adalah cacat hukum oleh karenanya **dinyatakan Batal Demi Hukum** ;

18. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali (PK) ;

19. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak atas Sertifikat Obyek Sengketa untuk mengembalikan kepada Penggugat ;

20. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun Immateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL

- Kehilangan Hak atas tanah Obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai ± Rp. 862.500.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah obyek sengketa per meter adalah Rp. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah);

b. KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa akibat permasalahan ini Penggugat merasa tertekan, malu baik kepada masyarakat, keluarga penggugat maupun keluarga suami Penggugat karena sempat laporkan ke Polisi dengan tuduhan dugaan pemalsuan surat serta dugaan tindak pidana penyerobotan tanah ;

21. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan putusan ini;



22. Menghukum Tergugat I, dan II secara Tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban bertanggal 26 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM KONPENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

##### **A. MENGENAI KEWENANGAN MENGADILI / KOMPETENSI ABSOLUT ;**

1. Bahwa pertama-tama Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;
2. Bahwa, Penggugat telah salah mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Bora, karena dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mengajukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa No. 104 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Pernyataan Pengosongan No. 105 tertanggal 28 oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Perjanjian Jual Beli No.534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang kesemuanya di buat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH, PPAT / Notaris di Bora, dan Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH.M.Kn dimana telah ditanda tangani oleh Penggugat in person dan Tergugat I in person maupun Tergugat II in person, dimana Akta-Akta tersebut dibuat oleh Pejabat Negara, dengan demikian gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Semarang, karena berkaitan dengan pembatalan Akta PPAT/Notaris ;

##### **B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;**

1. Bahwa, karena gugatan Penggugat mengenai pembatalan Akta Notaris yang dibuat oleh Wahyu Widiastuti, SH PPAT/Notaris di Kabupaten Bora, maka .!Wahyu Widiastuti PPAT / Notaris harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;



2. Bahwa gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa tersebut yang saat ini : kuasai oleh pihak ketiga yaitu Ny. Fuji Irawati Timothy selaku penyewa sebagaimana Akta Peijanjian Sewa Menyewa No. 26 tertanggal 24 Agustus 2016 dibuat dihadapan Ny. Erly Maida, SH.M.Kn Notaris di Kabupaten Blora, yang ditandatangani oleh Penggugat in person, Tergugat I in person serta Ny. Fuji Irawati Timothy selaku penyewa, dengan demikian Ny. Fuji Irawati Timothy dan Ny. Erly Maida, SH.M.Kn juga harus diikut sertakan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini, hal ini sebagaimana disebutkan dalam :

Yurisprudensi MA RI No. 1072/K/Sip /1982 tertanggal 24 Agustus 1983 yang menyatakan "gugatan cukup di tujukan kepada yang secara feitejlik menguasai barang- barang sengketa" ;

3. Bahwa karena gugatan Penggugat mengenai pembatalan Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat oleh Rent Permatasari Gumay, SH.M.Kn Notaris di Kabupaten Blora, maka Reni Permatasari Gumay, SH.M.Kn harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini ;
4. Bahwa karena Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat oleh Reni Permatasari Gumay, SH.M.Kn Notaris di Kabupaten Blora juga ditanda tangani oleh Aditio Irawan selaku suami dari Tergugat I, maka Aditio Irawan harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini.

**C. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH OBSCUUR LIBEL / KABUR ;**

1. Bahwa saat ini obyek sengketa telah sah menjadi milik Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. No.534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH, PPAT / Notaris di Blora dan Sertifikat HM No.3009/ Baiun sudah atas nama Tergugat II / Oktavia Cokrodihardjo ;
2. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Reny Permatasari Gumay, SH. M.Kn Notaris Kabupaten Blora antara Eny Rahayu (Tergugat I), Aditio Irawan (suami Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Penggugat) sebagai Pihak Kedua serta Tergugat II sebagai Pihak Pertama, dimana dalam Pasal 3 tersebut disebutkan :



" dengan dicapainya kesepakatan perdamaian ini, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan obyek sengketa tersebut diatas adalah sah menjadi hak sepenuhnya Pertama dan Pihak Kedua tidak akan mengajukan gugatan dalam bentuk apapun kepada Pihak Pertama " ;

3. Bahwa, dalam gugatan Penggugat, Penggugat hanya menyebutkan di dalam obyek sengketa berdiri bangunan, dan tidak menyebutkan berapa bangunan yang berada diatas obyek sengketa,
4. Bahwa, senyatanya dalam obyek sengketa tersebut berdiri 3 unit bangunan rumah, dimana bangunan rumah pertama-dan bangunan rumah kedua dikuasai tanpa hak oleh FUJI IRAWATI TIMOTHY, dan bangunan ke tiga teiah di renovasi oleh Tergugat II, dan sekarang teiah berdiri bangunan rumah permanen. Sekarang bangunan yang ketiga dikuasai dan di miliki oleh Tergugat II ;

Dengan demikian gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur / OBSCUR LIBEL ;

**D. GUGATAN PENGGUGAT Res Judicata /Van Gewijsde Zaak Atau Ne Bis In Idem ;**

1. Bahwa Perkara Aquo No. 3 / Pdt.G / 2018 / PN.Bla yang sedang berjalan ini adalah merupakan perkara yang sama dengan perkara perdata No : 21 /Pdt.G / 2016 / PN.Bla. tanggal 26 September 2014 Jo No : 9 / Pdt / 2017 / PT. Smg tanggal 20 Pebruari 2017 mengenai obyek sengketanya dan para pihaknya, dimana putusan tersebut sudah mengikat dan teiah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewisjde) ;
2. Bahwa dalam hukum perdata, prinsip ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh.Pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tdak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung Nebis In Idem, harus di nyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Berikut lebih rinci secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan nebis in idem bilamana :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan ;
- Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah Litis Finiri Opportet. Namun apabila putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan Nebis In Idem.
- Objek sama;
- Subjek sama;
- Materi pokok yang sama ;

3 Bahwa Prinsip hukum demikian secara jelas diatur dalam Pasal 1917 KUHPdata sebagaimana disebutkan di bawah ini:

1. Pasal 1917 KUHPdata, yang dijadikan dasar Ne bis in Idem , dimana  
"Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula " ;
2. Yurisprudensi MA RI No. 647 K/Sip/1973 yang menyatakan : " Ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh Para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan negeri yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama " ;
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226 K / Pdt / 2001 Tanggal 20 Mei 2002 terkait Kaidah Hukum yang menyatakan:  
"Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem " ;
1. Bahwa perlu diketahui obyek sengketa dalam perkara a quo tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Blora dalam Perkara No : 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla. tanggal 26 September 2014 dan terhadap perkara tersebut telah diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan No : 9 / Pdt / 2017 / PT.

Hal. 20 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



Smg serta telah diputus dengan adanya Penetapan dari Pengadilan ^Inggi Jawa Tengah pada tanggal 20 Pebruari 2017, dikarenakan adanya perdamaian antara para pihak sebagaimana Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat di Hadapan Reni Permatasari Gumay, SH.M.Kn Notaries di Kabupaten Blora yang telah mengikat para pihak ;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara No. 3/Pdt.G/2018/PN.Bla untuk menyatakan gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), karena perkara yang sedang disengketakan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewisjde) ;

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal - hal yang dengan tegas - tegas Tergugat akui ;
2. Bahwa, apa-apa yang termuat dan terbaca dalam eksepsi, sepanjang berkaitan dengan jawaban ini, maka terbaca pula dalam jawaban Tergugat II;
3. Bahwa sekali lagi gugatan Penggugat adalah sia-sia bahwa sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang telah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung Nebis In Idem, harus dinyatakan oleh Hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
4. Bahwa, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan hukum dan Undang-undang yang berlaku ;
5. Bahwa, Tergugat II tidak pernah menyuruh Penggugat dan Tergugat I untuk membuat Akta kuasa , sebagaimana Akta Kuasa No. 104 ;
6. Bahwa, atas inisiatif Penggugat in person dan Tergugat I untuk memberikan kuasa kepada Tergugat II yang memilih dan menunjuk Notaris juga dari Penggugat in person dan Tergugat I ;



7. Bahwa, surat pernyataan No. 105 yang di buat di depan Notaris Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn dibuat dan di tandatangi atas inisiatif dari Penggugat in person dan Tergugat I ;
8. Bahwa, Tergugat II tidak pernah menyuruh untuk membuat surat pernyataan, surat pernyataan tersebut di buat untuk meyakinkan Tergugat II, kalau Tergugat I dan Penggugat mampu untuk membayar hutangnya ;
9. Bahwa akta Jual-Beli NO.534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan kemudian atas dasar akta jual beli tersebut, maka sertifikat SHM No. 3009 beralih ke atas nama Tergugat II/ Oktavia Cokrodihardjo ;
10. Bahwa, jual beli terhadap obyek sengketa yang dilakukan\* oleh Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat I, sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, dimana Penggugat dan Tergugat I telah menerima pembayaran dari Tergugat II ;
11. Bahwa, saat Penggugat dan Tergugat I menerima pembayaran dihadapan Notaris, dalam suasana yang ceria, tidak ada paksaan dan tekanan dari Tergugat II, hal tersebut dapat Tergugat II buktikan dalam foto dokumentasi ;
12. Bahwa, Akta Perdamainan No. 9 yang dibuat di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH. M.Kn tanggal 16 Januari 2017, di buat dan di tanda tangani atas kesepakatan bersama antara Penggugat, Tergugat I, suami dari Tergugat I Aditio Irawan dan Tergugat II tanpa adanya paksaan dan tekanan dari siapapun termasuk dari Tergugat II ;
13. Bahwa dalam pertemuan di kantor Notaris Reni Permatasari Gumay, Sh.M.Kn di Blora, para pihak (Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II) dalam keadaan tidak tertekan dan lebih banyak tersenyum, bahkan saling berjabat tangan setelah di tanda tangani akta perdamaian dan Tergugat II menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) kepada Penggugat dan Tergugat I (bukti foto terlampir) ;
14. Bahwa, Penggugat yang mengatakan akan melaporkan Penggugat dan Tergugat I ke Polisi, hanya mencari-cari alasan dan mengada-ada, alasan Penggugat tidak benar;
15. Bahwa, bukan merupakan alasan pembenar, yang mengatakan Penggugat dan Tergugat awam hukum, karena Tergugat II pun juga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang yang awam hukum, sehingga segala tindakan yang di lakukan oleh Penggugat dan Tergugat I atas dasar kesadaran tanpa adanya paksaan dari pihak Tergugat II;

16. Bahwa, jika Penggugat mengatakan tidak mengetahui isi dari Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Reni Permatasari Gumay, SH.,M.Kn Notaris di Kabupaten Blora adalah mengada-ada, sedangkan jelas-jelas di dalam Akta Perdamaian tersebut Penggugat ikut serta menandatangani, dengan demikian jelas Penggugat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan menandatangani Akta Perdamaian tersebut;
17. Bahwa Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Reni Permatasari Gumay, SH.,M.Kn Notaris di Kabupaten Blora telah diajukan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk menghentikan perkara banding No. 09/Pdt/2017/PT. Smg Jo No. 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla, hingga turunlah Penetapan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 09/Pdt/2017/PT.Smg tertanggal 20 Pebruari 2017 ;
18. Bahwa berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, dengan demikian perkara sengketa tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, dimana saat ini dipermasalahkan kembali oleh Penggugat sebagaimana perkara a quo sebenarnya telah selesai secara damai dan antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sepakat untuk mengakhiri sengketa perdata dalam perkara No. 09/Pdt/2017/PT. Smg Jo No. 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla ;
19. Bahwa jika sekarang Penggugat mengatakan Penggugat dan Tergugat I merasa tertipu adalah sangat mengada-ada, bahkan Penggugat dan Tergugat I mengatakan telah mencabut Akta Perdamaian tersebut adalah tidak sah karena dilakukan secara sepihak, jika memang Penggugat dan Tergugat I akan mencabut harus atas kesepakatan bersama, sedangkan perkara No. 09/Pdt/2017/PT. Smg Jo No. 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla telah selesai dan telah in craht serta berkekuatan hukum tetap ;
20. Bahwa proses balik nama Sertifikat HM No. 3009/Balun, yang dahulu atas nama Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Penggugat) sekarang menjadi atas nama Oktavia Cokrodihardjo / Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016

Hal. 23 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



antara Eny Rahayu / Tergugat I, Adityo Irawan, Susmi Hariyanti sebagai Penjual dan Oktavia Cokrodihardjo sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blera adalah sah dan berkekuatan hukum ;

21. Bahwa karena jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blera adalah sah dan berkekuatan hukum, maka Penggugat dan Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak untuk menguasai dari Penggugat maupun dari Tergugat I harus menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat II sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa dalam waktu 20 (dua puluh) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ;
22. Bahwa agar Penggugat tidak mengulur-ulur waktu dalam menyerahkan obyek sengketa, maka Penggugat diwajibkan membayar dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa ;
23. Bahwa, oleh karena itu perbuatan melawan hukum yang di jadikan alasan dalam gugatan ini tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya haruslah di tolak setidaknya- tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;
24. Bahwa Tergugat II keberatan terhadap permohonan Penggugat untuk melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 3009/Balun atas nama Tergugat II sebab gugatan Penggugat hanya mengada-ada yang bertujuan untuk mengulur-ulur waktu penyerahan tanah dan bangunan obyek sengketa, perkara Aquo tersebut telah berkekuatan hukum tetap (kracht van gewisjde) baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya, untuk itu Tergugat II mohon kepada Yth Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya- tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;
25. Bahwa untuk menghindari agar obyek sengketa yang berupa 2 ( dua ) bangunan rumah tidak dirubah / dirusak bentuk bangunannya atau dikuasai oleh pihak lain atau pemanfaatan lain (dikontrakkan) atau



dipindah tangankan atas obyek sengketa oleh Penggugat maupun pihak lain, maka Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk memerintahkan kepada Penggugat atau siapa saja yang diberi ijin oleh Penggugat atau dari siapapun yang menguasai untuk tidak merubah bentuk / merusak bangunan / mengontrakkan / memanfaatkan ataupun menguasai dan untuk segera mengosongkan 2 ( dua ) unit bangunan yang dikuasai pihak lain di atas obyek sengketa tersebut dalam putusan Provisi ;

26. Bahwa karena Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan sertifikat atas obyek sengketa sudah sah atas nama Tergugat II, maka sudah seharusnya Tergugat II dilindungi oleh Undang-Undang dan Tergugat II dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya, maka putusan peradilan ini agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan Verset, Banding, Kasasi atau upaya hukum lain dari Penggugat ;

#### **DALAM REKONPENSİ**

1. Bahwa Tergugat II dalam Bab Rekonpensi ini mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Bab Rekonpensi ini mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa semua alasan-alasan yang termuat dalam bab Konpensi mohon dipakai juga sebagai alasan daiam bab Rekonpensi ini;
3. Bahwa, Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II konpensi telah memiliki obyek sengketa secara sah menurut hukum berdasarkan jual-beli dengan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat konpensi dan Tergugat I Konpensi dengan akta jual beli tanggal 12 April 2016 ;
4. Bahwa kemudian dengan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi menyewakan 2 ( dua ) unit bangunan rumah yang berada diatas obyek sengketa ke pihak lain, yaitu Fuji Irawati Timothy selama kurang lebih 5 tahun sejak dari tanggal 24 Agustus 2016 sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Bahwa dengan tidak hadirnya Tergugat I Konpensi di persidangan dalam perkara a quo dapat menunjukkan ada permufakatan jahat atau itikad tidak baik dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan



Tergugat I Kompensi terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi ;

6. Bahwa, dengan adanya gugatan dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian Materiil dan Immateriil, karena sampai sekarang Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi belum dapat menikmati atau memanfaatkan 2 ( dua ) unit bangunan rumah dan tanah obyek sengketa yang di beli dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, sehingga bilamana dirinci kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIIL:**

Tidak dapatnya menikmati tanah dan 2 (dua) unit rumah obyek sengketa, apabila dikontrakan dalam 1 (satu) bulan Penggugat Rekonpensi akan mendapatkan hasil sebesar Rp. 5.000.000, - (lima juta rupiah), sedangkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi tidak dapat menikmati sejak bulan Agustus 2016 ( sejak disewakan ) sampai dengan bulan Januari 2018 ( adanya gugatan a quo ) 17 bulan X Rp. 5.000.000,- = Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah);

**KERUGIAN IMMATERIIL :**

Dengan adanya gugatan dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi, sehingga mengakibatkan Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi kehilangan banyak waktu, tenaga dan biaya, jika dihitung dengan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Dengan demikian kerugian yang dialami oleh Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi baik kerugian materiil dan immaterial sebesar = Rp. 85.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) ;

7. Bahwa proses balik nama Sertifikat HM No. 3009/Balun, yang dahulu atas nama Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Penggugat) sekarang menjadi atas nama Oktavia Cokrodihardjo sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 antara Eny Rahayu / Tergugat I, Aditio Iraiwan, Susmi Hariyanti (Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi) sebagai Penjual dan Oktavia Cokrodihardjo (Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi) sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Wahyu



Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blora adalah sah dan berkekuatan hukum ;

8. Bahwa proses balik nama Sertifikat HM No. 3009/Balun, yang dahulu atas nama Eny Rahayu Tergugat I Kompensi dan Susmi Hariyanti / Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi dan sekarang menjadi atas nama Oktavia Cokrodihardjo / Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 adalah sah dan berkekuatan hukum;
9. Bahwa karena jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blora adalah sah dan berkekuatan hukum, maka seharusnya Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi dan Tergugat I Kompensi atau siapapun pihak yang menguasai obyek sengketa harus menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa dalam waktu 20 (dua puluh) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian ;
10. Bahwa sekali lagi Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi keberatan terhadap permohonan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 3009/Balun atas nama Oktavia Cokrodihardjo / Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Kompensi, dikarenakan gugatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi hanya mengada-ada yang bertujuan untuk mengulur-ulur waktu penyerahan tanah dan bangunan obyek sengketa dimana perkara Aquo tersebut telah berkekuatan hukum tetap (//? kracht van gewisjde) baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya, untuk itu Penggugat Rekonpensi / Tergugat II kompensi mohon kepada Yth, Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan tidak sah Sita Jaminan yang dimintakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dan menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa, Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal. 27 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Penggugat atau siapa saja yang diberi ijin oleh Penggugat atau dari siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk tidak merubah / merusak bentuk 2 (dua) bangunan rumah, pengalihan (dikontrakkan)/memanfaatkan, memindah tangankan ataupun menguasai dan untuk segera mengosongkan 2 ( dua ) unit bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa tersebut yang dikuasai pihak lain baik sebagian maupun keseluruhan ;

## DALAM KONPENSI :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima ; ^
2. Menyatakan tidak sah sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas obyek sengketa milik Tergugat II sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HM Sertifikat Hak Milik No. 3009/Balun atas nama Oktavia Cokrodihardjo / Tergugat II;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa No. 104 tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Pernyataan Pengosongan No. 105 tertanggal 28 oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 tertanggal 28 Oktober 2015, yang kesemuanya di buat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH, PPAT / Notaris di Blora, dan Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH.M.Kn adalah sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak;
4. Menyatakan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 adalah yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blora adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal. 28 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Penggugat untuk menyerahkan obyek sengketa beserta 2 ( dua ) Unit bangunan rumah yang dikuasanya yang berdiri diatasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HM No. 3009/Balun atas nama Oktavia Cokrodihardjo kepada Tergugat II selaku pemilik yang sah dalam waktu 20 ( dua puluh ) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian.

## DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah Penggugat Rekonpensi yang beritikad baik ;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi dan Tergugat I Rekonpensi yang menyewakan 2 ( dua ) unit bangunan rumah yang berada di atas obyek sengketa tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Rekonpensi selaku pemilik yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Penggugat Rekonpensi sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HM Sertifikat Hak Milik No. 3009/Balun atas nama Oktavia Cokrodihardjo / Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 adalah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blora antara Eny Rahayu / Tergugat I, Aditio Irawan, Susmi Hariyanti (Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi) sebagai Penjual dan Oktavia Cokrodihardjo (Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi) sebagai pembeli adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HM No. 3009/Balun kepada Tergugat II Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sah, dalam waktu 20 ( dua puluh ) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap jika perlu dengan bantuan aparat Kepolisian.
7. Menghukum Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial keseluruhannya sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Hal. 29 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa, bilamana Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak mau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau Apabila Yth Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Blora berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequa et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak menggunakan haknya mengajukan jawaban, karena tidak hadir dalam persidangan yang telah ditetapkan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Blora telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Agustus 2018 Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bla, yang amarnya sebagai berikut :

### **MENGADILI:**

#### **DALAM KOMPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat ;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

#### **DALAM REKOMPENSI**

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonpensi ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016 bertanggal 12 April 2016 adalah sah dan berkekuatan hukum ;

#### **DALAM KOMPENSI REKOMPENSI :**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.842.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh dua ribu rupiah) ;

Hal. 30 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



Menimbang, bahwa risalah pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Blora tanggal 16 Agustus 2018 Nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Bla., telah diberitahukan kepada Turut Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2018 dan Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora;

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Nomor 3/Pdt.G/2018/PN Bla. yang diputus oleh Pengadilan Negeri Blora tanggal 16 Agustus 2018 tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Blora tanggal 23 Agustus 2018 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan Terbanding I semula Tergugat I serta Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Agustus 2018 dan tanggal 28 Agustus 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula mengajukan memori banding tertanggal 12 September 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora tanggal 13 September 2018 selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 September 2018 dan tanggal 17 September 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blora;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 September 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blora tanggal 21 September 2018 selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 September 2018 dan tanggal 28 September 2018 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blora;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberikan kesempatan untuk membaca berkas perkara ini (*inzage*) pada tanggal 19 September 2018 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Blora;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sampai dengan tanggal 21 September



2018, belum menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT Menolak serta keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Blora tersebut diatas, baik mengenai pertimbangan hukumnya, maupun amar putusannya, berdasarkan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam berita acara pemeriksaan saksi RENI PERMATASARI GUMAY,SH.,M.Kn, yang merupakan Notaris yang membuat akta perdamaian Nomor 09 Tertanggal 16 Januari 2017 dalam keterangannya sebagaimana tertuang dalam kesaksian Saksi RENI PERMATASARI GUMAY,SH.,M.Kn pada halaman 33 dari 50 halaman putusan Perdata No. 3/Pdt.G/2018/PN.Bla adalah kutipan keterangan saksi yang tidak sesuai dengan yang disampaikan oleh saksi pada persidangan.
2. Bahwa **TIDAK BENAR** saksi RENI PERMATASARI GUMAY,SH.,M.Kn menyatakan sebagaimana dalam kutipan keterangan paragraf ke empat yang menyatakan "*bahwa saksi melihat sendiri di dalam akta jual beli Nomor. 534/CP/2016 Tertanggal 12 April 2016 harga tanah sengketa tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan OKTAVIA COKRO DIHARJO baru menyerahkan uang kepada ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan para pihak sepakat akan dilunasi setelah penandatanganan Akta Perdamaian tersebut*" karena yang benar adalah **SAKSI TIDAK PERNAH MELIHAT ATAU MEMINTA AKTA JUAL BELI NOMOR. 534/CP/2016 Tertanggal 12 April 2016 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS WAHYU WIDIASTUTI SEBAGAI DASAR DIBUATNYA AKTA PERDAMAIAN NO. 9 TANGGAL 16 JANUARI**

Hal. 32 Putusan.Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG



**2017. KARENA YANG MENJADI DASAR PEMBUATAN AKTA PERDAMAIAN A QUO HANYA BERDASAR PUTUSAN PERKARA NO. 21/Pdt.G/2016/PN.Bla. sehingga PEMBANDING/PENGGUGAT BERKESIMPULAN BAHWA MAJELIS HAKIM TIDAK CERMAT DALAM PEMERIKSAAN SAKSI.**(vide. bukti rekaman kesaksian saksi RENI PERMATASARI GUMAY dalam persidangan perkara No 3/Pdt.G/2018/PN.Bla mulai menit 27 sampai dengan menit 29 dari 46 menit rekaman kesaksian dari Kuasa Pembanding/Penggugat)

3. Bahwa ketidakcermatan majelis hakim tingkat pertama nampak yakni **MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH TIDAK CERMAT DALAM PEMBUKTIAN ATAU JUSTRU MENGABAIKAN BUKTI** dari TERBANDING II/TERGUGAT II yakni bukti T.2-1 yakni FC Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 **pada halaman 3 Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016** dituangkan yang **PADA INTINYA PIHAK PERTAMA DAN PIHAK KEDUA DALAM AKTA JUAL BELI TERSEBUT TELAH SEPAKAT DENGAN HARGA RP. 500.000.000,- (LIMA RATUS JUTA RUPIAH), PIHAK PERTAMA TELAH MENERIMA SEPENUHNYA UANG TERSEBUT DARI PIHAK KEDUA SERTA PERNYATAAN AKTA TERSEBUT SEBAGAI KUITANSI PEMBAYARAN**.sehingga **HAL INI BERTENTANGAN DENGAN KESAKSIAN SAKSI** Notaris RENI PERMATASARI GUMAY.,SH.M.Kn. sehingga **JUDEX FACTIE TELAH SALAH DALAM PERTIMBANGANNYA.**(Lihat Bukti T.2-1 halaman 3 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016)
4. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan dalam keputusan pada halaman 39 dari 50 halaman Putusan Perdata No. 3/Pdt.G/2018/PN.Bla menarik kesimpulan yang menjadi pokok permasalahan hanya dua yaitu:
- 1) Apakah benar obyek sengketa diperoleh oleh Tergugat II menggunakan akta kuasa menjual adalah sah secara hukum?
  - 2) Apakah benar akta perdamaian yang disepakati antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum?
- Menurut Pembanding/Penggugat adalah **TIDAK TEPAT DAN TIDAK SESUAI DENGAN YANG DIMINTAKAN** oleh Pembanding/Penggugat



untuk di uji oleh majelis hakim dalam perkara a quo **KARENA PEMBANDING/PENGGUGAT JUGA MEMINTA KEPADA MAJELIS HAKIM UNTUK MENILAI APAKAH** akta no. 103. Tentang perjanjian hutang piutang, akta no 104 tentang kuasa, akta 105 tentang pernyataan pengosongan dan akta 106 tentang kuasa menjual **APAKAH SAH menurut hukum dan telah memenuhi ketentuan hukum perjanjian yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan dalam Pasal 1243 jo Pasal 1763 serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 16 Maret 1982 tentang Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.**

5. Bahwa menurut Ahli DR. SUPRIYADI.,SH.MH dalam keterangannya menyatakan bahwa "ahli menjelaskan tidak diperbolehkan dalam 1(Satu) hari seseorang membuat surat perjanjian hutang piutang, surat kuasa menjual barang yang dijamin dalam hutang tersebut, akta pernyataan pengosongan, karena belum ada ingkar janji dari debitur; (*vide keterangan ahli halaman 31 dari 50 halaman putusan perdata No. 3/Pdt.G/2018/PN.Bla*).
6. Bahwa berdasarkan keterangan ahli tersebut maka sudah seharusnya **Majelis Hakim Tingkat Pertama terlebih dahulu memutuskan apakah akta no. 103. Tentang perjanjian hutang piutang, akta no 104 tentang kuasa, akta 105 tentang pernyataan pengosongan dan akta 106 tentang kuasa menjual ADALAH SAH MENURUT HUKUM ATAU TIDAK** sebelum membahas tentang permasalahan apakah akta perdamaian nomor 9 tanggal 16 Januari 2017 tersebut mengandung cacat hukum atau tidak.
7. Ahli juga menjelaskan bahwa untuk membatalkan kesepakatan notarial tersebut apabila ada unsur yang membatalkan harus dibuktikan dalam persidangan Pengadilan Negeri, apakah dalam pembuatan akta terdapat unsur tipu daya, atau pemanfaatan keadaan.
8. Bahwa **TIDAK BENAR** pertimbangan majelis hakim tingkat pertama pada halaman 44 dari 50 halaman putusan perkara no. 3/Pdt.G/2018/PN.Bla yang menyatakan bahwa surat pernyataan dibuat secara suka rela, tidak ada paksaan/ancaman maupun menakut/nakuti ENY RAHAYU dan SUSMI HARIYANTI karena dalam fakta dipersidangan melalui bukti-bukti akta otentik yang dihadirkan baik oleh



Pembanding/Penggugat maupun oleh Terbanding II/Tergugat II yang tidak dibantah bahwa antara bukti T.2-1 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016) yang bertentangan dengan bukti P.5 dan bukti T.2-4 (Akta Perdamaian No 9 Tanggal 16 Januari 2017) dan bukti P.6 dan bukti T.2-3 (bukti Putusan Perkara No 21/Pdt.G/2018/PN.Bla), terdapat perbedaan yaitu:

**1) Bahwa berdasarkan bukti T.2-1 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016)**

Pada halaman 3 akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI pada intinya menyatakan; **pertama** jual beli disepakati pada harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); **kedua**, Pihak Pertama telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak kedua; serta **ketiga** menyatakan bahwa akta ini juga berlaku sebagai kuitansi. **(BAHWA JIKA BERTOLAK DARI BUKTI INI MAKA SEBENARNYA JUAL BELI TELAH DILAKUKAN SECARA TUNAI DAN LUNAS).**

**2) Bahwa berdasarkan bukti P.5 yang berkesesuaian dengan bukti T.2-4 (Akta Perdamaian No 9 Tanggal 16 Januari 2017)**

Bahwa pada isi akta perdamaian paragraf kedua mulai baris 21 sampai baris 26 yang pada intinya menyatakan "*Bahwa Pihak Pertama telah memberikan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Pihak Kedua pada saat ditandatanganinya akta jual beli antara para pihak, demikian berdasarkan akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blora.....* serta paragraf selanjutnya yang menyatakan: "*Bahwa kekurangan pembayaran pembelian tanah tersebut akan diselesaikan para pihak pada hari ini dan para pihak sepakat untuk mengakhiri sengketa tersebut dengan perdamaian.*"

Maka hal ini bertentangan dengan **bukti T.2-1 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016) yang notabene merupakan alat bukti akta otentik dari Tergugat II sendiri yang menyatakan bahwa jual beli telah dilakukan secara tunai.**



**Bahwa isi dalam akta perdamaian no 9 tanggal 16 Januari 2017 telah berisi dengan keterangan keadaan palsu (dengan menyatakan jual beli baru terbayarkan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kurang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah akta perdamaian a quo ditandatangani oleh para pihak) karena menurut bukti T.2-1 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016) jual beli telah dilakukan secara lunas.**

- 3) Bahwa berdasarkan bukti P.6 dan bukti T.2-3 (bukti Putusan Perkara No 21/Pdt.G/2018/PN.Bla)

Bahwa dalam putusan perkara No 21/Pdt.G/2016/PN.Bla menurut pertimbangan hukum majelis perkara No 21/Pdt.G/2016/PN.Bla halaman 30 dari 32 Putusan No 21/Pdt.G/2016/PN.Bla pada alenia kedua disebutkan “menimbang, bahwa oleh karena perjanjian hutang piutang tersebut batal demi hukum beserta akta perjanjian jual beli obyek sengketa oleh Penggugat kepada Penggugat sendiri dari Para Tergugat atas dasar kuasa untuk menjual menjadi tidak sah secara hukum.”.

**Bahwa dengan mempelajari dan mencermati putusan No 21/Pdt.G/2016/PN.Bla sebenarnya sudah jelas bahwa akta no. 103. Tentang perjanjian hutang piutang, akta no 104 tentang kuasa, akta 105 tentang pernyataan pengosongan dan akta 106 tentang kuasa menjual adalah tidak sah secara hukum.**

9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1337 KUH Perdata, isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum dan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata dijelaskan, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Bahwa isi dalam akta perdamaian no 9 tanggal 16 Januari 2017 yang menyatakan bahwa berdasar akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blora, **jual beli tanah baru dibayarkan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dimana kekurangan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)**



*akan dibayarkan pada saat akta perdamaian a quo ditandatangani oleh para PIHAK ADALAH SUATU KETERANGAN YANG PALSU KARENA TIDAK SESUAI DENGAN PERJANJIAN ASAL yakni akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blora. Karena dalam akta jual beli a quo jual beli telah dilakukan secara TUNAI dan LUNAS dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).*

11. Bahwa *keberpihakan Majelis Hakim serta ketidakseimbangan dalam perkara ini dan condong memihak TERBANDING/TERGUGAT II*, karena *judex factie* dengan tidak mempertimbangkan mengabaikan alat bukti yang sah maupun membuat pertimbangan hukum yang saling bertentangan berdasarkan alat bukti yang diajukan baik oleh PEMBANDING/PENGGUGAT maupun oleh TERBANDING/TERGUGAT II.
12. Bahwa Pembanding/Penggugat **TIDAK SEPAKAT** dengan *Judex Factie* dalam pertimbangan hukum halaman 44 dari 50 halaman putusan perdata no 3/Pdt.G/2018/PN.Bla pada alenia kedua yang menyatakan “*menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam petitumnya menyatakan perjanjian perdamaian tersebut dinyatakan batal demi hukum, namun selama persidangan Penggugat tidak membuktikan tentang dilanggarnya syarat obyektif suatu perjanjian dan setelah majelis hakim mencermati produk akta perdamaian tersebut ternyata akta perdamaian tersebut telah memuat baik causa tertentu serta causa yang halal, maka majelis hakim berpendapat perjanjian tersebut sah secara hukum, oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan akta perdamaian yang disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum haruslah ditolak;*” **KARENA FAKTA DALAM PERSIDANGAN TERUNGKAP BERDASARKAN KETERANGAN saksi RENI PERMATASARI GUMAY selaku Notaris tidak menjadikan akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Blora, sebagai bahan pembuatan akta perdamaian SEHINGGA TERJADI PERBEDAAN DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI** dimana menurut akta jual beli No 534/CP/2016 tanggal 12 April 2016 telah



dilakukan secara tunai dan dinyatakan lunas, **SEMENTARA DALAM AKTA PERDAMAIAN NO 9 TANGGAL 16 JANUARI 2017 JUAL BELI Obyek Sengketa a quo BARU TERBAYARKAN RP. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sehingga ada kekurangan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).**

13. Bahwa **DENGAN ADANYA BUKTI PERBEDAAN DALAM PEMBAYARAN** menurut akta perdamaian no 9 tanggal 16 Januari 2017 yang menyatakan jual beli baru terbayar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan pembayaran kekurangan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) saat akta perdamaian ditandatangani dengan isi dalam akta jual beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYU WIDIASTUTI yang menyatakan bahwa kesepakatan harga jual beli tanah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) telah dibayarkan secara langsung dan tunai pada saat ditandatanganinya akta jual beli No. 534/CP/2016 tanggal 12 April 2016. Maka **AKTA PERJANJIAN TERSEBUT MEMUAT KETERANGAN PALSU DAN BUKAN KEADAAN YANG SEBENARNYA SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN HUKUM SERTA ASAS ITIKAD BAIK DALAM SUATU PERJANJIAN . HAL TERSEBUT MEMBUKTIKAN BAHWA AKTA PERDAMAIAN TELAH BERTENTANGAN DENGAN ASAS KETERTIBAN UMUM. SEHINGGA SUDAH SEHARUSNYA AKTA PERDAMAIAN TERSEBUT DINYATAKAN TIDAK SAH DAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM.**

14. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menrbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*"

Adapun unsur dari Perbuatan Melawan Hukum / Perbuatan Melanggar Hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum / yang bertentangan dengan hukum;
- b. Perbuatan itu menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan;
- d. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian;



15. Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau
- 2) Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis).

16. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan alat bukti yang diajukan baik oleh Pembanding/Penggugat maupun oleh Terbanding/Tergugat II yang dimaksud Pembanding/Penggugat (Susmi Hariyanti) tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (Eny Rahayu) dan Terbanding/Tergugat II (Oktavia Cokrodiharjo) adalah membuat Perjanjian – Perjanjian yang melawan Hukum atau Bertentangan dengan Hukum yang diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat I (Eny Rahayu) dan Terbanding/Tergugat II (Oktavia Cokrodiharjo) telah melanggar ketentuan perundang – undangan yaitu Undang – undang No. 4 tahun 1996 hal ini dikarenakan dalam Perjanjian Hutang Piutang no. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 menyebutkan klausul Pemberian jaminan berupa tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 sehingga dalam pelaksanaannya harus tunduk dan patuh terhadap ketentuan Undang – undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan oleh karenanya Obyek Sengketa seharusnya dibebankan dengan Hak Tanggungan bukan Surat kuasa untuk Menjual;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 12 Undang – undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang larangan milik *beding* yaitu adanya klausul yang memuat janji memberi kewenangan kepada Kreditur / Pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini Tergugat II) untuk memiliki Obyek Hak Tanggungan secara serta merta apabila debitur cidera janji, dan jika hal itu



dilanggar maka Perjanjian atau Kausul itu sejak semula Batal Demi Hukum (*nullity from the begining*)

- c. Bahwa dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2), (3) Undang – undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Apabila penjualan Obyek hak tanggungan dibawah tangan (tanpa melalui Eksekusi) oleh Pemegang hak tanggungan harus berdasarkan kesepakatan dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan dan kesepakatan tersebut **dibuat setelah adanya cidera janji**, akan tetapi dalam Perjanjian Hutang Piutang No. 103, Akta Kuasa No. 104, Akta Pernyataan Pengosongan No. 105, dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 106 yang kesemuanya dibuat tertanggal 28 Oktober 2015 sehingga Pembuatan Akta – akta tersebut telah bertentangan dengan hukum atau telah Melawan Hukum oleh karenanya sudah seharusnya Akta – akta tersebut diatas dinyatakan Batal Demi Hukum

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dan seharusnya Tergugat I (Eny Wahyuni) dan Terbanding/Tergugat II (Oktavia Cokrodiharjo) dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Pernjanjian Hutang Piutang No. 103 tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan Batal Demi Hukum;

- d. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tanggal 16 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2584K/PDT/1988 tertanggal 14 April 1988, oleh karenanya Jual Beli yang dilakukan Tergugat II (Oktavia Cokrodiharjo) yang bertindak untuk dan atas nama Penggugat (Nn. Susmi Hariyanti dan Tergugat II (Ny. Eny Rahayu) yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli No. 543/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya sudah seharusnya Akta Perjanjian Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 dinyatakan Batal Demi Hukum;
- e. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Proses balik nama dari Obyek Jaminan menjadi Obyek Sengketa yang dimohonkan oleh



Tergugat II (Oktavia Cokrodiharjo) kepada Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 adalah Cacat Hukum ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya Perjanjian dimana Perjanjian harus berdasarkan Causa yang halal, akan tetapi berdasarkan uraian diatas alas dasar Peralihan Hak Obyek Sengketa yang didasarkan Akta Jual beli yang tidak sah maka sudah sepatutnya Peralihan Hak Obyek Jaminan menjadi Obyek Sengketa adalah adalah Cacat Hukum sehingga Peralihan Obyek Jaminan menjadi Obyek Sengketa adalah Batal Demi Hukum;

- f. Bahwa telah terjadi kesepakatan damai No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang beralaskan atas Perjanjian Hutang Piutang No 103, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 106 yang keduanya tertanggal 28 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang mana dasar atau alas dari Perjanjian damai tersebut (perjanjian asal dari akta perdamaian) adalah alas yang melawan Hukum maka sudah sepatutnya bahwa Perjanjian Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 adalah Batal Demi Hukum hal inisesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya Perjanjian dan pasal 1335 KUHPerdata tentang Kausa yang halal dalam Perjanjian (**KARENA AKTA PERDAMAIAN NO 9 TANGGAL 16 JANUARI 2017, ISI AKTA TIDAK SESUAI DENGAN AKTA JUAL BELI NO 534/CP/2016 TERTANGGAL 12 APRIL 2016 YANG MERUPAKAN PERJANJIAN ASAL ATAU DASAR DIBUATNYA AKTA PERDAMAIAN**).
17. Bahwa judex factie dalam memutus perkara a quo **TIDAK BENAR-BENAR** mempertimbangkan alat bukti yang diajukan dalam persidangan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT maupun TERBANDING/TERGUGAT II yaitu bukti T.2-1 (Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016) yang bertentangan dengan bukti P.5 dan bukti T.2-4 (Akta Perdamaian No 9 Tanggal 16 Januari 2017) dan bukti P.6 dan bukti T.2-3 (bukti Putusan Perkara No 21/Pdt.G/2018/PN.Bla).
18. Bahwa berdasarkan Putusan nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Bla yang telah menolak permohonan PENGGUGAT tentang Keabsahan Kepemilikan Sertifikat hak milik nomor 3009 desa Balun, maka dapat diartikan



bahwa **Kepemilikan TERBANDING/PENGGUGAT** atas **Sertifikat hak milik nomor 3009** adalah tidak sah.

19. Bahwa **PEMBANDING/TERGUGAT III** **TIDAK SEPENDAPAT** dengan majelis hakim tingkat pertama perkara *a quo* yang menyatakan "*bahwa telah ada perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap sengketa atas tanah dan bangunan SHM No. 3009 sehingga sengketa atas obyek sengketa sudah selesai maka dapat dinyatakan Tergugat II merupakan pemilik syah dari obyek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 dan Akta Perdamaian No 9 Tanggal 16 Januari 2017, sehingga tuntutan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam hal membuat akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, Akta Kuasa Nomor 104, akta pernyataan pengosongan nomor 105, akta kuasa menjual nomor 106 adalah tidak berdasar hukum*", karena dalam akta perdamaian terdapat dua istilah **ACTA VAN DADING** dan **ACTA VAN VERGELIJK**. **ACTA VAN DADING** merupakan akta perdamaian yang dibuat para pihak tanpa atau belum mendapat pengukuhan dari hakim, sedangkan **ACTA VAN VERGELIJK** adalah akta yang telah memperoleh pengukuhan dari hakim. Akta perdamaian nomor 9 tanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay.,SH.,M.Kn antara **OKTAVIA COKRODIHARDJO (TERBANDING/ PENGGUGAT)** sebagai Pihak Pertama dengan **ENY RAHAYU (Tergugat I)** dan **SUSMI HARIYANTI (Tergugat II)** sebagai Pihak Kedua karena digolongkan sebagai **ACTA VAN DADING** karena dibuat sendiri oleh para pihak yang dibuat untuk kepentingan mengesampingkan putusan nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Bla sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana *acta van vergelijk* atau akta perdamaian yang dibuat berdasarkan putusan hakim dengan berdasarkan PERMA No. 1 Tahun 2008, sehingga perdamaian yang dibuat Akta perdamaian nomor 9 tanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Permatasari Gumay.,SH.,M.Kn
20. Bahwa **Judex factie** **TELAH SANGAT CEROBOH** karena dalam pertimbangan hukumnya karena tidak melihat ketentuan dalam Pasal 12, Pasal 20 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun ketentuan dalam **Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun**



*1982 tanggal 16 Maret 1982 tentang Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.*

21. Bahwa **KEBERPIHAKAN MAJELIS HAKIM SERTA KETIDAKSEIMBANGAN DALAM PERKARA INI DAN CONDRONG MEMIHAK TERBANDING/TERGUGAT II**, karena *judex factie* dengan tidak memberikan pertimbangan menurut hukum yang berlaku terhadap **akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, Akta Kuasa Nomor 104, akta pernyataan pengosongan nomor 105, akta kuasa menjual nomor 106** untuk mengetahui apakah akta-akta tersebut dapat dinyatakan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. apakah akta berdasarkan alat bukti yang diajukan baik oleh PEMBANDING/PENGGUGAT maupun oleh TERBANDING/TERGUGAT II.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mengambil serta membuat pertimbangan dalam perkara tersebut, karena pertimbangan hokum tersebut telah didasarkan pada fakta-fakta hukum, bukti, saksi yang terjadi di Persidangan maupun hasil dari Pemeriksaan Setempat ( PS );
2. Bahwa Pembanding / Penggugat konvensi dalam memori bandingnya selalu mengulang-ulang hal-hal yang sama serta tidak memaha miisi dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sedangkan hal-hal yang dipermasalah kanoleh Pembanding tersebut sudah jelas dan telah memenuhi unsure keadilan serta telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
3. **Bahwa, perjanjian yang ditandatangani dan disepakati bersama merupakan Undang- undang bagi yang membuatnya ( Pasal 1338 BW ) sehingga Akta Jual Beli Nomor : 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyu Widiastuti, SH adalah sah menurut hukum begitu juga dengan Akta Perdamaian No. 9 yang telah dibuat di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH. M.Kn tanggal 16 Januari 2017, sehingga keluarlah Penetapan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 09/Pdt/2017/PT.Smg tertanggal 20 Pebruari 2017 adalah sah menurut hukum, karena berdasarkan pada**



**perundang-undangan, untuk sahnyanya adanya perjanjian harus ada kesepakatan diantara Para Pihak ;**

4. Bahwa Pembanding mempermasalahkan tentang Akta No. 103 tentang Perjanjian Hutang Piutang, Akta No. 104 tentang Kuasa, Akta No. 105 tentang Pernyataan Pengosongan dan Akta No. 106 tentang Kuasa Menjual, bahwa jelas-jelas Akta-Akta tersebut telah gugur / hapus dengan sendirinya, hal ini dikarenakan telah adanya Akta Perdamaian No. 9 yang telah dibuat di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH. M.Kn tanggal 16 Januari 2017, serta di tanda tangani atas kesepakatan bersama antara Pembanding / Penggugat, Tergugat I, suami dari Tergugat I Aditio Irawan dan Terbanding / Tergugat II;
5. Bahwa, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terbanding / Tergugat II sudah sesuai dengan hukum dan Undang-undang yang berlaku serta atas inisiatif Pembanding / Penggugat in person dan Tergugat I sendirilah untuk memberikan kuasa kepada Terbanding / Tergugat II dan yang memilih serta menunjuk Notaris juga dari Pembanding / Penggugat in person dan Tergugat I
6. Bahwa, Terbanding / Tergugat II tidak pernah menyuruh untuk membuat surat pernyataan, surat pernyataan tersebut di buat untuk meyakinkan Tergugat II, kalau Tergugat I dan Pembanding / Penggugat mampu untuk membayar hutangnya;
7. **Bahwa Akta Jual-Beli No.534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyu Widiastuti, SH sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan sah menurut hukum**, bahkan mengenai pembayarannyapun sudah disepakati antara Pembanding / Penggugat, Tergugat I serta Terbanding II / Tergugat II serta telah dibayar lunas oleh Terbanding II / Tergugat II dan telah diterima pembayaran jual beli tersebut oleh Pembanding / Penggugat maupun Tergugat I dan kemudian atas dasar Akta Jual Beli tersebut, maka Sertifikat SHM No. 3009 beralih ke atas nama Oktavia Cokrodihardjo yaitu Terbanding II / Tergugat II;
8. Bahwa, saksi ahli yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat, jelas menerangkan bahwa menurut pasal 1320 BW, perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 syarat yaitu :
  - Adanya kata sepakat



- Kecakapan untuk membuat perjanjian
- Adanya hal tertentu
- Adanya causa yang halal

**Adapun terhadap syarat-syarat tersebut diatas telah terpenuhi, sehingga perbuatan hukum jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 534/ CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dilakukan oleh Pembanding/ Penggugat, Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II adalah sah menurut hukum**

**9. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1458 BW disebutkan :**

***“ Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak , seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar ”***

**10. Bahwa, perjanjian yang ditandatangani dan disepakati bersama merupakan Undang- Undang bagi yang membuatnya ( Pasal 1338 BW ), karena berdasarkan pada perundingan, untuk sahnya adanya perjanjian jual-beli para pihak harus ada kesepakatan ;**

- Bahwa dalam Pasal 1338 BW disebutkan :

***“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak dan persetujuan dilaksanakan dengan etika yang baik ” ;***

**11. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi MA RI No.1230 K/Sip/1980, menyebutkan : “ Pembeli yang beretika baik harus dapat perlindungan hukum ”;**

**12. Bahwa, Akta Perdamainan No. 9 yang dibuat di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, SH. M.Kn tanggal 16 Januari 2017, di buat dan di tanda tangani atas kesepakatan bersama antara Pembanding /Penggugat, Tergugat I, suami dari Tergugat I Aditio Irawan dan Terbanding II / Tergugat II tanpa adanya paksaan dan tekanan dari siapapun termasuk dari Terbanding II / Tergugat II;**

**13. Bahwa Akta Perdamaian No. 09 tertanggal 16 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Reni Permatasari Gumay, SH.,M.Kn Notaris di Kabupaten Blera telah diajukan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah untuk menghentikan**



perkara banding No. 09/Pdt/2017/PT. Smg Jo No. 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla, hingga turunlah Penetapan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 09/Pdt/2017/PT.Smg tertanggal 20 Pebruari 2017;

- 14.** Bahwa berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tersebut, dengan demikian perkara sengketa tanah dan rumah antara Pemanding / Penggugat dan Tergugat I serta Terbanding / Tergugat II, dimana saat ini dipermasalahkan kembali oleh Penggugat sebagaimana perkara a quo sebenarnya telah selesai secara damai dan antara Pemanding / Penggugat dan Tergugat I serta Terbanding II / Tergugat II sepakat untuk mengakhiri sengketa perdata dalam perkara No. 09/Pdt/2017/PT.Smg Jo No. 21 / Pdt.G/2016/PN.Bla;
- 15.** Bahwa proses balik nama Sertifikat HM No. 3009/Balun, yang dahulu atas nama Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Pemanding /Penggugat) sekarang menjadi atas nama Oktavia Cokrodihardjo (Terbanding II / Tergugat II) sebagaimana Akta Jual Beli No. 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 antara Eny Rahayu / Tergugat I, Adityo Irawan, Susmi Hariyanti / Pemanding sebagai Penjual dan Oktavia Cokrodihardjo / Terbanding II sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Wahyu Widiastuti, SH.M.Kn PPAT/Notaris di Kab. Blora adalah sah dan berkuatan hukum;
- 16.** Bahwa, keterangan saksi Notaris sudah benar karena telah di catat oleh Panitera Pengganti dalam persidangan, dan saksi telah membenarkan keterangannya serta berdasarkan keterangan saksi dalam persidangan, mengatakan bahwa isi Akta tersebut sebelum di tandatangani telah dibacakan, dan tidak ada sanggahan ataupun keberatan dari pihak Pemanding / Penggugat;
- 17.** Bahwa, saksi Notaris RENI PERMATASARI GUMAY SH MKn juga menambahkan dalam keterangannya, bahwa para pihak (Pemanding /Penggugat, Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II ) di dalam menandatangani Akta Perdamaian No. 9 tanggal 16 Januari 2017 tidak ada paksaan dari siapapun bahkan saat itu suasananya ceria, setelah itu dilakukan foto bersama, dan setelah menandatangani Akta Perdamaian tersebut, Pemanding / Penggugat dan Tergugat I menerima pembayaran dari Terbanding II / Tergugat II, sebagaimana terlihat dalam bukti yang diajukan oleh Terbanding II / Tergugat II;



18. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim telah benar dan berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, sehingga Majelis hakim berpendapat bahwa, **antara Pembanding / Penggugat, Tergugat I dan Terbanding / Tergugat II telah terjadi perdamaian secara sukarela tanpa paksaan** sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Perdamaian No. 9 tertanggal 16 Januari 2017 di hadapan Notaris RENI PERMATASARI GUMAY SH MKn;
19. Bahwa, Pembanding / Penggugat dalam Gugatannya menyatakan Perjanjian Perdamaian dinyatakan batal demi hukum, namun selama persidangan Pembanding / Penggugat tidak dapat membuktikan tentang dilanggarnya syarat dalam Akta Perdamaian No. 9 tertanggal 16 Januari 2017 tersebut oleh Terbanding II / Tergugat II;
20. Bahwa, Pembanding memperlakukan Akta No. 103 tentang Perjanjian Hutang Piutang, dan Akta No. 104 tentang Kuasa, Akta No. 105 tentang Pernyataan Pengosongan dan Akta No. 106 tentang Kuasa Menjual, karena dalam hal ini Majelis Hakim telah mempertimbangkan dengan teliti dan cermat menurut hukum, dan Akta-Akta tersebut telah gugur / hapus dengan sendirinya dengan adanya Akta Perdamaian No. 9 tanggal 16 Januari 2017, oleh karenanya Terbanding II / Tergugat II tidak terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
21. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo telah benar dan adil berdasar kan pada pertimbangan serta fakta hukum dan saksi-saksi dalam persidangan serta peninjauan setempat (PS), bukan kepada keberpihakan Majelis kepada salah satu pihak;
22. Bahwa sekali lagi perkara (a quo) No. 3 / Pdt.G / 2018 / PN.Bla yang sedang berjalan adalah merupakan perkara yang sama( NeBis In Idem) dengan perkara perdata No : 21 / Pdt.G / 2016 / PN.Bla. tanggal 26 September 2014 Jo No : 9 / Pdt / 2017 / PT. Smg tanggal 20 Pebruari 2017 mengenai obyek sengketanya dan para pihaknya, dimana putusan tersebut sudah mengikat dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde* ) dimanaperkara a quo merupakan gugatan yang mengada-ada / dibuat-buat serta hanya mengulur-ulur waktu saja dari Pihak Pembanding / Penggugat serta Tergugat I yang hanya mau menang sendiri serta beritikad tidak baik, dimana Pembanding / Penggugat serta Tergugat I telah jelas-jelas



menerima uang hasil penjualan rumah dan tanah obyek sengketa (sebagaimana bukti foto), akan tetapi Pemanding / Penggugat serta Tergugat I tidak mau menyerahkan rumah dan tanah obyek sengketa kepada Terbanding II / Tergugat II yang merupakan pemilik atas obyek sengketa dan justru sebagian obyek sengketa di kontrakan ke pihak lain oleh Pemanding / Penggugat tanpa sepengetahuan dari Terbanding II / Tergugat II ;

**23.** Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya dan sepiantasnya gugatan dari Pemanding / Penggugat Konvensi untuk dinyatakan ditolak karena Gugatan yang dimintakan oleh Pemanding / Penggugat Konvensi tidak realistis dan tidak sesuai dengan *facta hukum* yang sebenarnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Bla., tanggal 16 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut, serta memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2018/PN. Bla., tanggal 16 Agustus 2018, haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 *Junto* Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 *Junto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009, HIR, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;



**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 3/Pdt.G/2018/PN .Bla., tanggal 16 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Kamis**, tanggal **15 Nopember 2018**, oleh **H. Mulyanto, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.** dan **H. Susanto, S.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 15 Oktober 2018, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **21 Nopember 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Purwo Hadijati, SH.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

**H. Saparudin Hasibuan, S.H.,M.H.**

**H. Mulyanto, S.H.M.H.**

ttd

**H. Susanto, S.H.**



Panitera Pengganti

ttd

**Purwo Hadijati, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Redaksi ..... Rp 5.000,00

Meterai ..... Rp 6.000,00

Pemberkasan ..... Rp139.000,00 +

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

